

Avv. Pollina  
c/o [redacted]

COPIA

TRIBUNALE DI TREVISO

CAUSA CIVILE N. 4735/2001 R.G.

PROMOSSA DA

[redacted] con gli avv. ti

Giovanni Bonotto ed Emanuela Bottoga

CONTRO

[redacted] con l'avv. Paolo Pollina

\*\*\*\*\*

GIUDICE ISTRUTTORE: dr.ssa MANUELA ELBURGO

\*\*\*\*\*

C.T.U. : Ing. DOMENICO TANTULLI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA  
E STIMA DEI BENI IMMOBILI

Dep. in aut. 17.11.2010

TRIBUNALE DI TREVISO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nella Causa Civile N. 4736/2001 R.G.

PROMOSSA DA:

\_\_\_\_\_ con gli avv.ti Giovanni  
Bonotto ed Emanuela Bottega

CONTRO

\_\_\_\_\_ con l'avv. Paolo Pollina

\*\*\*\*\*

GIUDICE ISTRUTTORE: dr.ssa MANUELA ELBURGO

\*\*\*\*\*

**PREMESSA E QUESITO**

Al sottoscritto Ing. Domenico TANTULLI, professionista con studio in Treviso, Via Plea n. 2, all'udienza del 08.02.2007 il sig. G.I. dr.ssa MANUELA ELBURGO assegnava "il quesito di cui all'ordinanza 01.12.2006" e cioè "letti gli atti o i documenti di causa, effettuati gli opportuni accertamenti, tenuto conto degli atti di compravendita del 26 luglio 2000 e del 21 febbraio 2002, descriva il C.T.U. i beni costituenti l'asse ereditario di cui si chiede la divisione; determini il valore degli immobili e dica se siano comodamente divisibili per l'assenza di impedimenti giuridici o perché il valore economico degli stessi non viene pregiudicato dalla divisione; in caso di divisibilità nel senso sopra descritto predisponga un progetto divisionale in porzioni in proporzione all'entità delle singole quote dei dividendi, indicando i relativi conguagli in denaro".



A seguito di istanza depositata il 16 febbraio 2007 dall'avv. Pollina, in data 05.04.07, il sig. G.I. disponeva quanto segue: "manda al CTU di verificare se tra le parti vi sia accordo in ordine allo stime e alle misurazioni dei beni oggetto di divisione di cui alla consulenza del geom. Roberto, eventualmente aggiornato all'attualità, e qualora verifichi l'accordo delle parti sul punto ne tenga conto nel proprio elaborato peritale."

Verificata la non sussistenza del predetto accordo (vedasi comunicazioni del CC.TT.PP.- all. 1) il sottoscritto ha proceduto autonomamente.

#### RISPOSTA AL QUESITO

##### 1 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI DIVISIONE

Il compendio oggetto di divisione è composto da unità immobiliari residenziali (appartamenti, garages e aree di pertinenza) e da reliquati stradali.

##### 1.1 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE, QUOTE DI PROPRIETA'

###### E DIRITTI

Sulla base delle attuali risultanze presso la Conservatoria del RR.II. di Treviso, considerando gli aggiornamenti degli identificativi catastali, relativamente ai beni di cui si chiede la divisione, risulta quanto segue:

A) [redacted] proprietaria per 2/3, [redacted]  
[redacted] proprietaria per 1/3.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 540 c.c., alla sig.ra [redacted] moglie del "de cuius" [redacted] è riservato il DIRITTO DI ABITAZIONE sul seguente immobile.

CATASTO FABBRICATI - Comune di Casale sul Sile - Sezione Urbana C -

1037	1	C/6	3	13 mq	40,28	Via G. Marconi, piano T	7
1037	2	C/6	3	13 mq	40,28	Via G. Marconi, piano T	X
1037	3	C/6	3	13 mq	40,28	Via G. Marconi, piano T	
1037	4	C/6	3	13 mq <sup>2</sup>	40,28	Via G. Marconi, piano T	
1037	5	C/6	3	12 mq	37,18	Via G. Marconi, piano T	
1037	6	C/6	3	13 mq	40,28	Via G. Marconi, piano T	
1037	7	C/6	3	13 mq	40,28	Via G. Marconi, piano T	
1037	8	C/6	3	14 mq	43,38	Via G. Marconi, piano T	X
1037	9	A/3	2	5 vani	298,96	Via G. Marconi, piano T	
1037	11	A/3	2	4 vani	237,57	Via G. Marconi, piano T	
1037	12	A/3	2	5 vani	298,96	Via G. Marconi, piano T	

#### PRECISAZIONI

- 1) Si riportano in allegato (v. all. 2) lo visuro catastali relativo ai beni oggetto di divisione.
- 2) Presso il Catasto Fabbricati gli immobili sopra identificati sono individuati graficamente dalle planimetrie riportate in allegato (v. all. 3).
- 3) Nella visura i mappali 1037 subb 11 e 12, risultano erroneamente sviluppati al solo piano terra invece che al piano terra e primo, come si evince dalle planimetrie all. 3.

#### PARTI COMUNI agli immobili di cui ai punti A), B), C)

- 1) L'area scoperta identificata come segue:

CATASTO FABBRICATI - Comune di Casale sul Silo - Sezione Urbana C -  
Foglio 9 - M.n. 22 sub 22, Via G. Marconi, area scoperta di mq 2.092

è comune a tutte le unità immobiliari identificate dal M.n. 112 subb 1-2-3 e dal M.n. 22 subb 15-16-17-18-20.

Di fatto detta area è in parte libera ed in parte recintata e tenuta in uso esclusivo dalle unità immobiliari identificate dal M.n. 112 subb 1 e 3, dal M.n. 22 sub 15 e dal M.n. 1037 sub 9 (si confronti la planimetria dell'area scoperta - all. 4 - con la planimetria generale dello stato di fatto all. 5).

2) L'area scoperta identificata come segue:

CATASTO FABBRICATI - Comune di Casale sul Silo - Sezione Urbana C - Foglio 9 M.n. 1037 sub 15, Via G. Marconi, area scoperta di mq 267

è comune a tutte le unità immobiliari identificate dal M.n. 1037 subb 1-2-3-4-5-6-7-8-9-11-12 di proprietà dei dividendi ed al M.n. 1037 sub 10 di proprietà di terzi (si confronti la planimetria dell'area scoperta - all. 4 - con la planimetria generale dello stato di fatto all. 5).

Di fatto detta area è in parte occupata dalla sede stradale, in parte è libera ed in parte è recintata e tenuta in uso esclusivo dai subb 9-11-12 del M.n. 1037 (si confronti la planimetria dell'area scoperta - all. 4 - con la planimetria generale dello stato di fatto all. 5).

\*\*\*\*\*

D) [redacted] proprietaria per 2/9, [redacted] proprietaria per 2/9, [redacted] proprietaria per 2/9

CATASTO TERRENI - COMUNE DI CASALE SUL SILE - FOGLIO 18

M.n.	Qualità	Cl.	Superficie (ha)	R.D. (€)	R.A. (€)
19	Semln arbor.	2	0.00.90	0,79	0,42
TOTALI			0.00.90	0,79	0,42

CATASTO TERRENI - COMUNE DI CASALE SUL SILE - FOGLIO 21

M.n.	Qualità	Cl.	Superficie (ha)	R.D. (€)	R.A. (€)
651	Semln. arbor.	3	0.00.14	0,09	0,05

654	Semin. arbor.	3	0.01.19	0,77	0,40
1161	Semin. arbor.	1	0.00.90	1,02	0,46
1162	Semin. arbor.	1	0.00.30	0,34	0,16
<b>TOTALI</b>			<b>00.02.53</b>	<b>2,22</b>	<b>1,08</b>

## 1.2 - TITOLI DI PROVENIENZA

I beni oggetto di divisione sono pervenuti alle parti in causa, [redacted],  
[redacted] in forza dei seguenti titoli:

- Successione di [redacted] apertasi in data 19.06.1999.  
Dichiarazione registrata a Treviso il 16.12.1999 al n. 93 Vol. 872 e  
trascritta nel RR.II. di Treviso in data 24.08.2001 al nn. 35409/25586, in  
forza della quale è stata trasferita alla moglie [redacted] e alle figlie,  
[redacted] e [redacted] la proprietà della quota di 1/3 dei  
beni identificati al Catasto dei Fabbricati e della quota del 2/9 dei beni  
identificati al Catasto dei Terreni. Ai sensi dell'art. 540 c.c., alla sig.ra  
[redacted] moglie del "de cuius" [redacted] è riservato il  
diritto di abitazione sull'immobile di seguito descritto:

CATASTO FABBRICATI - Comune di Cusale sul Sila - Sezione Urbana C --  
Foglio 9

M.n. Sub Categ. Cl. Consistenza Rendita (C) Indirizzo, piano

112 1 A/2 1 9,5 vani 711,42 Via G. Marconi n. 75,  
piano T-1-2

- Atto di compravendita in data 28.07.2000, rop. n. 56325 del Dr. Lina  
Leotta, Notaro in Treviso, ivi registrato in data 03.08.2000 al N. 6491-V e  
trascritto nel RR.II. di Treviso in data 02.08.2000 al nn. 30362/21195, con  
il quale la sig.ra [redacted] riservandosi l'usufrutto generale vitalizio,

(che però dal punto di vista estimativo è un duplicato del diritto di abitazione già in possesso della sig.ra [redacted] e trasferisce alla sig.ra [redacted] la nuda proprietà della quota indivisa pari ad 1/3 dell'intero, dell'immobile identificato come segue:

CATASTO FABBRICATI - Comune di Casale sul Silo - Sezione Urbana C --  
Foglio 9

<u>M.n.</u>	<u>Sub</u>	<u>Categ. Cl.</u>	<u>Consistenza</u>	<u>Rendita (€)</u>	<u>Indirizzo, piano</u>
112	1	N2 1	9,6 vani	711,42	Via G. Marconi n. 75, piano T-1-2

Con lo stesso atto "Viene, inoltre, trasferita la corrispondente quota di comproprietà sull'area scoperta M.n. 22 sub 22 della Sez. C/9 del N.C.E.U. di mq 2.092, comune, oltre che all'immobile in oggetto, anche ad altre porzioni immobiliari."

▪ Atto di compravendita in data 21.02.2002, rep. n. 56850 del Dr. Lina Leotta, Notaro in Treviso, ivi registrato in data 12.03.2002 e trascritto nel RR.II. di Treviso in data 14.03.2002 ai nn. 9937/7112, con il quale la sig.ra [redacted] vende e trasferisce alla sig.ra [redacted] la quota indivisa pari ad 1/3 dell'intero, dell'immobile identificato come segue:

CATASTO FABBRICATI - Comune di Casale sul Silo - Sezione Urbana C --  
Foglio 9

<u>M.n.</u>	<u>Sub</u>	<u>Categ. Cl.</u>	<u>Consistenza</u>	<u>Rendita (€)</u>	<u>Indirizzo, piano</u>
22	15	A/4 3	6 vani	278,89	Via G. Marconi, piano T

Con lo stesso atto "Vengono, inoltre, trasferite le corrispondenti quote di comproprietà sulle parti ad uso comune del fabbricato tra cui l'area coperta e scoperta M.n. 22 sub 22 della Sez. C/9 del N.C.E.U. (planimetria n. 890

del 15 gennaio 1986) di complessivi mq 2.384. "

### 1.3 - SERVITÙ

1) Dalla visura presso la Conservatoria del RR.II. di Treviso, è omeroso che, con atto di compravendita in data 29.06.1987, rep. N. 80881 del dr. Domenico Curlone Notaro in Treviso (v. all. 6), ivi trascritto il 09.07.1987 al nn. 16773/12809, risulta costituita, a carico dell'area M.n. 22 sub 22, servitù per l'accesso, anche con veicoli, al solo fine di poter effettuare le operazioni di ordinaria e straordinaria manutenzione della porzione di fabbricato compravenduto o relative parti comuni, a favore dell'appartamento, di proprietà di terzi, facente parte del fabbricato in via Sernaglia della Battaglia, così censito:

CATASTO FABBRICATI - Comune di Casale sul Sile - Sezione Urbana C - Foglio 9 M.n. 22 sub 10.

2) Nell'atto appena citato è richiamata "la servitù attiva o passiva relativa alla esistente strada che permette l'accesso da Via Marconi (via Sernaglia della Battaglia - nota del CTU), insistente su parte dell'area condominiale (M.n. 1037 sub 15 - nota del CTU) e su adiacente residua proprietà del venditore".

3) Con atto di compravendita in data 06.01.1983, rep. N. 47322 del dr. Raffaele Salonia Notaro in Treviso (v. all. 7), ivi trascritto il 28.01.1983 al nn. 2152/1798, risulta costituita, a carico dell'area M.n. 22 sub 22, servitù di accesso a favore dell'appartamento e del garage, di proprietà di terzi, facenti parte del fabbricato in via Trento Trieste, così censiti:

CATASTO FABBRICATI - Comune di Casale sul Sile - Sezione Urbana C - Foglio 9 M.n. 22 sub 19 o 21 (ex M.n. 113 sub 6 e 3).



**1.4 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI** (vedasi documentazione fotografica - all. 8)

Il compendio immobiliare oggetto di divisione è composto da fabbricati residenziali e da reliquati stradali.

**FABBRICATI RESIDENZIALI**

Traffasi di n. 3 fabbricati, due dei quali adiacenti e ortogonali tra loro, ubicati in zona residenziale centrale del Comune di Casale sul Sile (TV), compresi tra Viale Trento e Trieste, Via G. Marconi e Via Sernaglia della Battaglia.

Complessivamente comprendono n. 10 unità abitative e n. 9 garages con relative aree scoperte di pertinenza condominiali, parte delle quali tenute in uso esclusivo.

Per una migliore comprensione di quanto si dirà nel seguito della presente relazione, si rimanda alla planimetria generale dello stato di fatto, all. 5.

**A) Fabbricato con fronte su via G. Marconi.**

Edificato all'inizio del 1900, comprende una casa padronale elevantesi su tre piani fuori terra (unità 1) e due abitazioni attigue (unità 2 e 3), sviluppate su due piani.

**Caratteristiche generali del fabbricato**

La struttura portante verticale è realizzata in muratura di mattoni pieni, i solai di piano in travatura di legno e tavolato, il solaio di copertura in travi di legno con tavelle in cotto.

Le finiture esterne sono costituite da manto di copertura in coppi, grondaie e pluviali in acciaio preverniciato, rivestimento delle facciate in intonaco civile liscio l'integgiato con finitura in graffiato al quarzo nella sola facciata

posteriore della casa padronale.

#### **Descrizione delle singole unità Immobiliari**

##### **Unità 1) Casa padronale (Sez. C. Fg. 9 M.n. 112 sub 1 -- v. all. 3)**

Si sviluppa su tre piani fuori terra ed è composta al piano terra da ingresso-corridoio passante, soggiorno, pranzo, cucina, stanza di disbrigo e centrale termica; al piano primo da corridoio centrale di disimpegno, n. 4 camere o bagno; al piano sottotetto da tre vani di disbrigo.

La superficie lorda complessiva è di mq 380,30. Le altezze di piano sono pari a m 2.57 al piano terra ed a m 2.80 al piano primo. L'altezza minima del sottotetto è di m 2,00.

Vi si accede da via G. Marconi n. 31, attraverso l'area scoperta recintata in uso esclusivo (quota parte dell'area comune M. n. 22 sub 22) posta sul fronte principale del fabbricato, e da via Sernaglia della Battaglia n. 6 attraverso l'area comune M.n. 22 sub 22.

Il fabbricato è stato oggetto di interventi di manutenzione ordinaria intorno all'anno 1960.

Le finiture interne possono così sintetizzarsi:

- pavimenti - al piano terra in piastrelle a pezzature di marmo nella zona giorno ed in gres nella cucina, al piano 1° in parquet nelle quattro camere ed in gres nel corridoio e nel bagno, al piano sottotetto in tavoloni di legno grezzo; scala di collegamento tra P.T. e P.1° in marmo e tra P.1° e sottotetto in legno;
- rivestimento delle pareti interne in intonaco civile tinteggiato ed in piastrelle di ceramica maiolicata nel bagno. Il sottotetto è praticamente al grezzo;

- porte interne in legno tamburato;
- infissi esterni in legno e vetro semplice con scuri in legno.

Impianti: Idrico, igienico-sanitario, elettrico a norma e di riscaldamento a termosifoni.

Le finiture e gli impianti, risalenti al 1960, sono obsoleti. Fa eccezione l'impianto elettrico, oggetto, nel 2003, di interventi di adeguamento alla normativa vigente. Complessivamente lo stato di manutenzione e conservazione è discreto, fatta eccezione per il locale centrale termica, la cucina e gli infissi esterni che risultano in cattivo stato di manutenzione. Si annota inoltre una consistente presenza di muffa sulle pareti di diversi locali. Le condizioni statiche sono buone. Nel corso del sopralluogo non si sono rilevati problemi statici o di infiltrazioni relative al tetto.

L'area scoperta di mq 358, è tenuta a giardino (prato con alcune essenze arboree ed arbustive) con vialetto pedonale in lastre di pietra ad incertum e marciapiedi in battuto di cemento. E' recintata sul lato fronte strada con muretto in c.a con coronamento in laterizio e sovrastante inferriata in ferro battuto. Il cancello è in ferro battuto ed è delimitato da due colonne in mattoni pieni.

L'immobile è abitato dalla sig.ra [redacted] e dalla figlia [redacted]

Unità 2) Abitazione (Soz. C. Fg. 9 M.n. 112 sub 2 - vedasi all. 3)

Si sviluppa su due piani fuori terra ed è composta al piano terra da ingresso, soggiorno, cucina e bagno ed al piano primo da n. 2 camere ed un locale di disbrigo.

La superficie lorda complessiva è di mq 107,58. Le altezze di piano sono

pari a m 2,47 al piano terra ed a m 2,50 al piano primo.

Vi si accede da via Sornaglia della Battaglia n. 4, attraverso l'area condominiale.

Complessivamente l'abitazione risulta in cattivo stato di manutenzione e conservazione e necessita del rifacimento totale di finiture ed impianti, eccetto quello elettrico, oggetto, nel 2003, di interventi di adeguamento alla normativa vigente.

L'immobile è sfitto.

**Unità 3) Abitazione** (Sez. C. Fg. 9 M.n. 112 sub 3 – vedasi all. 3)

Si sviluppa su due piani fuori terra ed è composta al piano terra da soggiorno, cucina e magazzino con accesso esterno, al piano primo da n. 2 camere, bagno ed un locale di disbrigo.

La superficie lorda complessiva è di mq 83,98. Le altezze di piano sono pari a m 2,50 al piano terra ed a m 2,37 al piano primo.

Vi si accede da via Sornaglia della Battaglia n. 2, attraverso l'area scoperta in uso esclusivo, quota parte dell'area comune M.n. 22 sub 22.

Complessivamente l'abitazione risulta in pessimo stato di manutenzione e conservazione e necessita del rifacimento totale di finiture ed impianti, eccetto quello elettrico, oggetto, nel 2003, di interventi di adeguamento alla normativa vigente.

L'area scoperta di pertinenza, di mq 30, è recintata e presenta il fondo in ghiaio. Su di essa vi è una tettoia in ferro con copertura in ondulux, di mq 11,31, che andrebbe demolita in quanto realizzata senza autorizzazione edilizia.

L'immobile è sfitto.

#### B) Fabbricato con fronte su via Trento e Trieste

Edificato in data anteriore al 1° settembre 1967, si eleva su due piani fuori terra e comprende n. 4 abitazioni (unità 4, 5, 6 e 7) ed un garage (unità 8). Il fabbricato comprende anche un'abitazione ed un garage di proprietà di terzi, rispettivamente identificati dal sub 19 e 21 del M.n. 22 (v. planimetria generale dello stato di fatto all. 5).

La struttura portante verticale è realizzata in muratura, il solaio di piano e la copertura sono in latero-cemento.

Le finiture esterne sono costituite da manto di copertura in coppi, grondaie e pluviali in lamiera preverniciata, rivestimento delle facciate in intonaco civile liscio tinteggiato.

#### Descrizione delle singole unità immobiliari

Unità 4) Abitazione (Sez. C. Fg. 9 M.n. 22 sub 15 – vedasi all. 3)

Si sviluppa al piano terra ed è composta da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, tre camere e un ripostiglio con accesso autonomo dall'esterno.

La superficie lorda complessiva è di mq 105,12. L'altezza di piano è di m 2,90.

Vi si accede da via Trento Trieste n. 1, attraverso l'area scoperta in uso esclusivo, quota parte dell'area comune M. n. 22 sub 22.

Le finiture interne possono così sintetizzarsi:

- pavimenti in piastrelle di cemento e marmo pressato nella zona giorno, in piastrelle di ceramica nel bagno, in doghe di legno prefinite e flottanti in una delle camere matrimoniali ed in moquette nelle altre;
- rivestimento delle pareti interne in intonaco civile tinteggiato e in

- piastrelle di ceramica nel bagno;
  - porte interne in legno lamburato;
  - infissi esterni in legno o vetro semplice con scuri o tapparelle in legno.
- Sono presenti delle controfinestre in alluminio anodizzato nei locali cucina e soggiorno.

Impianti: Idrico, igienico-sanitario, elettrico a norma e di riscaldamento a termosifoni.

Le finiture e gli impianti, risalenti all'epoca di costruzione, sono obsoleti. Fanno eccezione il bagno, il pavimento in doghe di legno prefinite di una delle camere e le controfinestre in alluminio anodizzato, rifatti di recente, e l'impianto elettrico, oggetto, nel 2003, di interventi di adeguamento alla normativa vigente. Lo stato di manutenzione o conservazione di finiture e impianti è discreto.

L'area scoperta è in parte tenuta a giardino con alcune essenze arboree ed arbustive. Il vialetto pedonale ed il marciapiede sono stati pavimentati di recente con piastrelle da esterni 10x10. L'area è recintata sul lato fronte strada con uno zoccolo in c.a. e sovrastante rete metallica. Una folta e alta siepe perimetra l'intero spazio scoperto.

L'accesso è dotato di cancello in acciaio verniciato.

L'immobile è abitato dal figlio dell sig.ra [REDACTED]

**Unità 5) Abitazione** (Sez. C. Fg. 9 M.n. 22 sub 18 – vedasi all. 3)

Si sviluppa ai piani terra e primo ed è composto al piano terra da ingresso-vano scala e da magazzino con accesso dall'esterno; al piano primo da soggiorno, cucina, disimpegno, n. 3 camere, bagno e n. 2 piccoli poggiali.

La superficie lorda complessiva è di mq 126,86 oltre a n. 2 poggiali di mq

3,60. L'altezza di piano è pari a m 2,90 al piano terra ed a m 2,84 al piano primo.

Vi si accede da via Trento Trieste n. 3, attraverso l'area scoperta condominiale.

Complessivamente l'abitazione risulta in cattivo stato di manutenzione e conservazione e necessita del rifacimento totale di finiture ed impianti, eccetto quello elettrico, oggetto, nel 2003, di interventi di adeguamento alla normativa vigente.

L'immobile è sfitto.

**Unità 6) Abitazione** (Sez. C. Fg. 9 M.n. 22 sub 16 – vedasi all. 3)

Si sviluppa al piano terra e primo ed è composta al piano terra da ingresso-cucina con vano attiguo e soggiorno; al piano primo da n. 3 camere, un bagno ed un piccolo poggiolo.

La superficie lorda complessiva è di mq 112,64 oltre ad un poggiolo di mq 1,80. L'altezza di piano è pari a m 2,84 al piano terra ed a m 2,88 al piano primo.

Vi si accede da via Trento Trieste n. 5, attraverso l'area scoperta condominiale.

Complessivamente l'abitazione risulta in cattivo stato di manutenzione e conservazione e necessita del rifacimento totale di finiture ed impianti, eccetto quello elettrico, nel 2003, di interventi di adeguamento alla normativa vigente.

L'immobile è attualmente sfitto.

**Unità 7) Abitazione** (Sez. C. Fg. 9 M.n. 22 sub 17 – vedasi all. 3)

Si sviluppa al piano terra ed è composta da ingresso-cucina, disimpegno,

camera e bagno.

La superficie lorda complessiva è di mq 46,40. L'altezza di piano è di m 2,90.

Vi si accede da via Trento Trieste n. 9, attraverso l'area scoperta condominiale.

Le finiture interne possono così sintetizzarsi:

- pavimenti in piastrello di cemento e marmo pressato nella cucina e nel disimpegno, in legno nella camera, in piastrello di ceramica maiolicata nel bagno;
- rivestimento delle pareti interne in intonaco civile tinteggiato e in piastrelle di ceramica maiolicata nel bagno;
- porte interne in legno tamburato;
- infissi esterni in legno e vetro semplice con tapparelle in legno.

Impianti: idrico, igienico-sanitario, elettrico a norma e di riscaldamento a termosifoni.

Le finiture e gli impianti, risalenti all'epoca di costruzione, sono obsoleti. Fa eccezione l'impianto elettrico, oggetto, nel 2003, di interventi di adeguamento alla normativa vigente.

Lo stato di manutenzione e conservazione di finiture e impianti è discreto.

L'immobile risulta concesso in locazione al sig. [REDACTED] in forza di contratto di locazione sottoscritto in data 01.11.1998, registrato a Treviso il 19.11.1998 al n. 10844, per un canone mensile di Lire 400.000, pari ad € 206,58. La durata del contratto ora fissata in anni quattro con inizio dal 1° novembre 1998. Secondo quanto riferito al sottoscritto, il canone non ha subito aggiornamenti ISTAT, né il contratto è stato disdetto.



**Unità 8) Garage** (Sez. C. Fg. 9 M.n. 22 sub 20 – vedasi all. 3)

Trattasi di garage con accesso da via Trento Trieste, attraverso l'area condominiale M.n. 22 sub 22.

E' composto da un unico vano con altezza interna di m 2,80. La superficie lorda è di mq 18,00.

Le finiture interne possono così sintetizzarsi:

- pavimento in battuto di cemento;
- rivestimento delle pareti interne in intonaco civile liscio tinteggiato;
- basculante in lamiera verniciata.

Impianti: L'impianto elettrico è stato oggetto, nel 2003, di interventi di adeguamento alla normativa vigente.

Complessivamente il grado delle finiture, risalenti all'epoca di costruzione e lo stato di manutenzione e conservazione sono mediocri.

L'immobile è sfitto.

**C) Fabbricato con fronte su via Sornaglia della Battaglia**

Fabbricato a due piani fuori terra edificato con Licenza Edilizia n. 619 del 04.06.1968.

Si eleva su due piani fuori terra e comprende tre unità abitative (unità 17, 18 o 19) e otto garages (unità dal 9 al 16) oltre ad una unità abitativa di proprietà di terzi (v. planimetria generale dello stato di fatto all. 5).

L'area scoperta di pertinenza, identificata dal M.n. 1037 sub 15 è condominiale, ma di fatto è in parte recintata e tenuta in uso esclusivo (si confronti la planimetria dell'area scoperta – all. 4 – con la planimetria generale dello stato di fatto all. 5).

### Caratteristiche generali del fabbricato

La struttura portante verticale è realizzata in muratura e cemento armato, il solaio di piano e di copertura in latero-cemento.

Le finiture esterne sono costituite da manto di copertura in coppi, grondale e pluviali in lamiera preverniciata, rivestimento delle facciate in intonaco civile liscio solo in parte tinteggiato. Una parte della facciata sul cortile interno è rivestita con mattoni pieni facclavista.

### Descrizione delle unità immobiliari

Unità 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 18) Garages (Sez. C. Fg. 9 M.n. 1037 sub 8, 7, 6, 5, 4, 3, 2, 1 - vedasi all. 3)

Trattasi di n. 8 garages, quattro dei quali (nn. 9, 10, 11, 12 - vedasi planimetria all. 5) con accesso da via Sernaglia della Battaglia attraverso l'area scoperta comune identificata con il mappale n. 22 sub 22 ed i restanti quattro con accesso diretto da via Sernaglia della Battaglia.

Ognun garage è composto da un unico vano di superficie lorda di mq 15,00 ed altezza interna di m 2,91.

Le finiture interne possono così sintetizzarsi:

- pavimento in battuto di cemento;
- rivestimento delle pareti interne in intonaco civile liscio tinteggiato;
- basculante in lamiera verniciata, fatta eccezione per l'unità n. 12 il cui serramento di chiusura è a due ante in acciaio verniciato e riquadri vetriati.

Impianti: L'impianto elettrico è stato oggetto, nel 2003, di interventi di adeguamento alla normativa vigente.

Complessivamente il grado delle finiture, risalenti all'epoca di costruzione e lo stato di manutenzione e conservazione sono mediocri.

Le unità nn. 9 e 10 sono attualmente in uso alla sig.ra [REDACTED]

Le unità nn. 11 e 12 sono attualmente in uso alla sig.ra [REDACTED]

Le restanti unità sono affitte.

**Unità 17) Abitazione** (Soz. C. Fg. 9 M.n. 1037 sub 9 – vedasi all. 3)

Si sviluppa al piano terra ed è composta da portico, ingresso con corridoio di disimpegno, cucina, soggiorno, 2 camere, bagno e ripostiglio e dal locale centrale termica comune con accesso indipendente.

La superficie lorda complessiva è di mq 93,64, oltre a mq 6,36 di porticato ed a mq 4,55 di centrale termica comune. L'altezza di piano è di m 2,85.

Vi si accede da via Sernaglia della Battaglia n. 8, attraverso l'area scoperta in uso esclusivo, quota parte delle aree comuni identificate dal M.n. 22 sub 22 e dal M.n. 1037 sub 15.

Le finiture interne possono così sintetizzarsi:

- pavimenti in piastrelle di cemento e marmo pressato nella cucina, in legno nelle camere, in piastrelle di ceramica maiolicata nel bagno;
- rivestimento delle pareti interne in intonaco civile tinteggiato e in piastrelle di ceramica maiolicata nel bagno;
- porte interne in legno tamburato;
- infissi esterni in legno e vetro semplice con tapparelle in legno.

Impianti: idrico, igienico-sanitario, elettrico a norma e di riscaldamento a termosifoni.

Le finiture e gli impianti, risalenti all'epoca di costruzione, sono obsoleti. Fa eccezione l'impianto elettrico, oggetto, nel 2003, di interventi di adeguamento alla normativa vigente. Lo stato di manutenzione e conservazione di finiture e impianti è discreto.

L'area scoperta di mq 84 è in parte tenuta a giardino con alcune essenze arboree ed arbustive. È presente una parte lastricata in quadrotti di ghialno lavato per l'accesso veicolare.

La recinzione è costituita in parte da una struttura a pannelli prefabbricati in cemento ed in parte da rete metallica fissata su uno zoccolo in cemento. I cancelli per l'accesso pedonale e carrato sono in ferro verniciato con apertura manuale, rispettivamente ad anta e scorrevole.

L'immobile è sfilto da circa un anno.

Unità 18) Abitazione (Sez. C. Fg. 9 M.n.1037 sub 11 – vedasi all. 3)

Trattasi di appartamento al piano primo con accesso dal vano scala posto al piano terra, comune all'unità 19.

L'immobile è composto da ingresso-corridoio-d'aimpegno, cucina, soggiorno, camera, bagno, ripostiglio e poggiatesta.

La superficie lorda complessiva dell'appartamento è di mq 67,41 oltre a mq 5,50 di poggiatesta, mq 6,60 di vano scala comune e mq 4,55 di centrale termica comune.

Vi si accede da via Sernaglia della Battaglia, n. 10, attraverso l'area scoperta comune all'unità 19, quota parte dell'area comune identificata dal mappale n. 1037 sub 15.

Complessivamente l'abitazione risulta in cattivo stato di manutenzione e conservazione e necessita del rifacimento totale di finiture ed impianti, eccetto quello elettrico, oggetto, nel 2003, di interventi di adeguamento alla normativa vigente.

L'area scoperta di mq 32,4, tenuta a prato, è comune all'unità 19. Il marciapiede ed il vialetto di accesso al vano scala sono in battuto di

cemento.

La recinzione sul lato fronte strada è realizzata da una struttura a pannelli prefabbricati in cemento mentre, sul lato verso l'area condominiale, è costituita da un'inferriata in ferro verniciato.

Il cancello per l'accesso pedonale è in ferro verniciato.

L'immobile è sfitto.

**Unità 19) Abitazione** (Sez. C. Fg. 9 M.n.1037 sub 12 – vedasi all. 3)

Trattasi di appartamento al piano primo con accesso dal vano scala posto al piano terra, comune all'unità 18.

L'immobile è composto da ingresso-corridoio-disimpegno, cucina, soggiorno, due camere, bagno e poggolo.

La superficie lorda complessiva dell'appartamento è di mq 87,43 oltre a mq 13,56 di poggolo, mq 6,60 di vano scala comune e mq 4,55 di centrale termica comune.

Vi si accede da via Sernaglia della Battaglia, n. 10, attraverso l'area scoperta comune all'unità 18, quota parte dell'area comune identificata dal mappale n. 1037 sub 15.

Complessivamente l'abitazione risulta in cattivo stato di manutenzione e conservazione e necessita del rifacimento totale di finiture ed impianti, eccetto quello elettrico, oggetto, nel 2003, di interventi di adeguamento alla normativa vigente.

L'area scoperta di mq 32,4, tenuta a prato, è comune all'unità 18, alla quale si rimanda per la descrizione.

L'immobile è sfitto.

**Unità 20) Aree scoperte condominiali** (Sez. C. Fg. 9 M.n. 22 sub 22 e

M.n.1037 sub 15 -- vedasi all. 4)

Trattasi delle area scoperte di pertinenza delle unità abitative e dei garages costituenti il compendio, comprese tra via Trento Trieste, via G. Marconi e via Sernaglia della Battaglia, tenute a cortile (con fondo in ghialno) e giardino (prato con alcune essenze arboree ed arbustive).

Come già indicato nelle descrizioni delle unità abitative, alcune parti di queste aree sono recintate e tenute in uso esclusivo dalle unità 1, 3, 4, 17, 18 e 19 (vedasi all. 5).

La consistenza è pari a mq 2.092 per il mappale n. 22 sub 22, ed a mq 267 per il mappale n. 1037 sub 15, per complessivi mq 2.359.

Deducendo le superfici recintate ad uso esclusivo, pari complessivamente a mq 610, rimangono mq 1.749 ad uso condominiale.

Unità 21) Reliquati stradali (Fg. 18 M.n. 19; Fg. 21 M.nn. 651, 654, 1161, 1162 - vedasi all. 9)

Trattasi di superfici residuali, reliquati stradali, ubicati in luoghi diversi per una superficie complessiva di mq 343. La quota di proprietà indivisa è pari a 4/8.

## 1.5 - ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA

### URBANISTICA

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casale sul Sile e dai rilievi eseguiti presso gli immobili in oggetto, è emerso quanto segue.

#### **1.5.1 - DESTINAZIONE URBANISTICA**

La vigente strumentazione urbanistica del Comune di Casale sul Sile, individuata nel :

- Piano Regolatore Generale approvato con delibera di Giunta Regionale n. 4897 del 21.12.1998;
- Variante al Centro Storico approvata con delibera di Giunta Regionale n. 337 del 08.02.2000;
- Variante normativa per le Zone "A" approvata con delibera di Giunta Regionale n. 51 del 17.01.2006

assegna l'area oggetto della presente relazione parte in "Zona Territoriale Omogenea A", rientrante all'interno della perimetrazione di Centro Storico ai sensi della L.R. 80/1980, e parte in "Zona Territoriale Omogenea B".

L'area rientrante nella Zona "A", comprendente i fabbricati prospicienti via G. Marconi e via Trento Trieste, è disciplinata dall'art. 11 della N.T.A., che ne prevede i modi d'intervento. Nel caso specifico, il Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata o l'intervento edilizio diretto all'interno delle singole Unità Minime d'Intervento (UMI), nel rispetto dei gradi di protezione presenti. Per i fabbricati rientranti nella perimetrazione sopra citata, individuata con l'Unità Minima d'intervento 66, sono indicati i seguenti gradi di protezione:

- Grado 1 (edifici di nessun carattere intrinseco e ambientale che non costituiscono motivo di disagio urbano) - per l'immobile prospiciente via Trento Trieste, costruito in data anteriore al 1967: è prevista la demolizione (parziale o totale) e la ricostruzione.
- Grado 3 (edifici di valore storico artistico, particolarmente per il loro rapporto con il contesto ambientale circostante, di cui interessa la conservazione di tutti gli elementi esterni) - per l'immobile prospiciente via G. Marconi e costruito agli inizi del 1900, comprendente sia la casa padronale sia le

due unità immobiliari attigue; è prevista la ristrutturazione edilizia senza aumento di volume né di superficie di calpestio con vincolo planivolumetrico totale; è altresì prescritto il restauro di tutti gli elementi interni ed esterni morfologicamente rilevanti, con le modalità di cui alla lettera d) dell'articolo 31 della legge 457/1978.

Le Zone "A" sono destinate prevalentemente alla residenza e a destinazioni con essa compatibili.

L'area rientrante nella Zona "B", comprendente il fabbricato prospiciente via Sernaglia della Battaglia, costruito nel 1968, è disciplinata dall'art. 12 delle N.T.A., che prevede destinazioni residenziali, direzionali e, con alcuni limiti, anche attività commerciali, piccoli laboratori artigianali e, più in generale attività compatibili con il carattere residenziale della zona.

Per i fabbricati in questa zona è consentita anche la demolizione e la ricostruzione. Per le altre prescrizioni si rimanda alle N.T.A..

Si riportano in allegato - v. all. 10 - gli estratti delle planimetrie di P.R.G. e delle Norme Tecniche di Attuazione.

Il Comune di Casale sul Sile si è dotato del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) ai sensi della L.R. 11/2004, approvato dalla Conferenza dei Servizi in data 12.04.2007 e ratificato dalla Giunta Regionale con Delibera n. 2292 del 24.07.2007, in attesa di pubblicazione sul B.U.R. della Regione Veneto.

L'area oggetto della presente relazione rientra nell'ambito denominato Ambito Territoriale Omogeneo 1 (ATO 1), dove viene riconfermata una parte all'interno della perimetrazione di centro storico (comprendente i fabbricati prospicienti via G. Marconi e via Trento Trieste) e una parte al di fuori della perimetrazione di città storica e definita come città consolidata



(comprendente il fabbricato prospiciente via Sernaglia della Battaglia).

L'area all'interno del centro storico è disciplinata dagli artt. 21, 38, 49 e 50 delle Norme Tecniche.

Per gli edifici meritevoli di tutela, quali i fabbricati prospicienti via G. Marconi e via Trento e Trieste, valgono i gradi di protezione definiti dal P.R.G. vigente al momento dell'entrata in vigore del primo P.A.T. (v. art. 38 N.T.).

Per la città consolidata, comprendente il fabbricato prospiciente via Sernaglia della Battaglia, sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3, lett. a, b), c), d), e), f) del D.P.R. n.380/2001 (v. art. 49 N.T.).

Si riportano in allegato - v. all. 11 - l'estratto della planimetria del P.A.T. e delle relative Norme Tecniche.

\*\*\*\*\*

Dalla lettura delle Norme tecniche sopra citate, considerata la consistenza degli edifici esistenti e delle aree sulle quali si erigono, è possibile concludere che non è disponibile alcuna volumetria residua.

#### **1.5.2 - CONFORMITÀ DEI FABBRICATI**

In conformità con il disposto del 2° comma dell'art. 40 della legge n. 47/85 si precisa che i fabbricati prospicienti via G. Marconi e via Trento Trieste (M.nn. 112 e 22) sono stati costruiti in data anteriore al 1° settembre 1967 e sono stati successivamente oggetto di soli interventi di manutenzione ordinaria interna, relativi anche agli impianti tecnologici.

Il fabbricato prospiciente via Sernaglia della Battaglia (M.n. 1037) è stato costruito e seguito del rilascio della Licenza edilizia n. 619 del 4 giugno 1968.

#### **1.6 - STIMA DEGLI IMMOBILI**

Per la stima del più probabile valore di mercato degli Immobili in oggetto, il sottoscritto ritiene adatto applicare il procedimento sintetico-comparativo, sulla base dei correnti prezzi di mercato praticati nella zona per beni simili e tenuto conto anche delle altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Considerato lo stato di manutenzione e conservazione degli edifici esistenti, tenuto anche presente quanto stabilito dagli strumenti urbanistici, si ritiene non sia né ipotizzabile (per due dei fabbricati oggetto di stima) né conveniente (per il terzo) la demolizione e nuova costruzione, ma soltanto interventi di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia o di manutenzione straordinaria.

Per quanto concerne i valori unitari attribuiti alle singole unità immobiliari, si precisa che a tutti i garages ed alle unità residenziali considerate da ristrutturare o che necessitano del totale rifacimento di finiture e impianti (unità in pratica non attualmente abitabili) si è attribuito lo stesso valore unitario (€/mq 900,00) indipendentemente dallo stato (cattivo o pessimo), in quanto influente.

Alle unità residenziali abitabili, si è attribuito un valore diverso, in considerazione del loro stato e, nel caso della casa padronale, del suo valore intrinseco. In particolare, per quanto concerne l'unità 7, attualmente locata e, quindi, abitabile, si è considerato che il deprezzamento per la locazione sia compensato dal maggior valore unitario che si dovrebbe attribuire all'unità in quanto mini appartamento.

Alle aree scoperte in uso esclusivo è stato attribuito un valore in considerazione delle opere di completamento esistenti (recinzioni, vialetti, marciapiedi, sistemazione a giardino e tipologia piante, illuminazione

osterna).

Si riporta di seguito la stima degli immobili nello stato attuale, preceduta dal calcolo della superficie commerciale (espressa in mqe = mq equivalenti).

Unità 1) Casa padronale gravata da diritto di abitazione a favore di

(Sez. C. Fg. 9 M.n. 112 sub 1)

Casa padronale su tre livelli con area scoperta di pertinenza:

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA E COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO					SUPERFICIE COMMERCIALE		
	Terra	Abitazione	mq	127,53	x	1,00	mqe	127,53
Primo	Abitazione	mq	127,53	x	1,00	mqe	127,53	
Sottotetto	Abit. Hmin = m 2,00	mq	125,24	x	0,60	mqe	75,14	
<b>Totale superficie commerciale</b>							<b>mqe</b>	<b>330,20</b>

Area scoperta di pertinenza = mq 358

Stima

Fabbricato	mq 330,20 x €/mq 1.200,00	=	€	396.240,00	
Area scoperta	mq 358,00 x €/mq 40,00	=	€	14.320,00	
sommano				€	410.560,00
A dedurre diritto di abitazione a favore di					
(per il calcolo, vedasi all. 12)				€	35.000,00
Valore Unita' 1, dedotto il diritto di abitazione				€	375.560,00

VALORE DELL'IMMOBILE, al netto del Diritto di abitazione a favore di

€ 375.560,00.

\*\*\*\*\*

Unità 2) Abitazione (Sez. C. Fg. 9 M.n. 112 sub 2)

Abitazione su due livelli:

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA E COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO					SUPERFICIE COMMERCIALE
	Terra	Abitazione	mq	56,81	x	
Primo	Abitazione	mq	50,77	x	1,00	mqa 50,77
<i>Totale superficie commerciale</i>						mqa 107,58

Stima

Fabbricato	mq 107,58 x €/mq 900,00	=	€	96.822,00
------------	-------------------------	---	---	-----------

VALORE DELL'IMMOBILE € 96.822,00

\*\*\*\*\*

Unità 3) Abitazione (Sez. C. Fg. 9 M.n. 112 sub 3)

Abitazione su due livelli con area scoperta di pertinenza:

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA E COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO					SUPERFICIE COMMERCIALE
	Terra	Abitazione	mq	39,56	x	
Primo	Abitazione	mq	44,42	x	1,00	mqa 44,42
<i>Totale superficie commerciale</i>						mqa 83,98

Area scoperta di pertinenza = mq 30,00

Stima

Fabbricato	mq 83,98 x €/mq 900,00	=	€	75.582,00	
Area scoperta	mq 30,00 x €/mq 25,00	=	€	750,00	
sommano				€	76.332,00

VALORE DELL'IMMOBILE € 76.332,00

\*\*\*\*\*

Unità 4) Abitazione (Sez. C. Fg. 9 M.n. 22 sub 15)

Appartamento al piano terra con area scoperta di pertinenza:

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA E COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO					SUPERFICIE COMMERCIALE
Terra	Abitazione	mq	105,12	x	1,00	mqa 105,12
<i>Totale superficie commerciale</i>						mqa 105,12

Area scoperta di pertinenza = mq 108,00

Stima

Fabbricato	mq 105,12 x €/mq 960,00	=	€	100.915,20
Area scoperta	mq 108,00 x €/mq 40,00	=	€	4.240,00
sommano				€ 105.155,20

VALORE DELL'IMMOBILE € 105.155,20 che si arrotonda a € 105.155,00

\*\*\*\*\*

Unità 5) Abitazione (Sez. C. Fg. 9 M.n. 22 sub 18)

Appartamento su due livelli:

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA E COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO					SUPERFICIE COMMERCIALE
Terra	Abitazione	mq	15,60	x	1,00	mqa 15,60
Primo	Abitazione	mq	111,26	x	1,00	mqa 111,26
Primo	Poggioli	mq	3,60	x	1/3	mqa 1,20
<i>Totale superficie commerciale</i>						mqa 128,08

Stima

Fabbricato	mq 128,08 x €/mq 900,00	=	€	115.254,00
------------	-------------------------	---	---	------------

VALORE DELL'IMMOBILE € 115.254,00

\*\*\*\*\*

Unità 6) Abitazione (Sez. C. Fg. 9 M.n. 22 sub 16)

Appartamento su due livelli:

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA E COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO					SUPERFICIE COMMERCIALE		
	Terra	Abitazione	mq	51,44	x	1,00	mqa	51,44
Primo	Abitazione	mq	61,20	x	1,00	mqa	61,20	
Primo	Poggiolo	mq	1,80	x	1/3	mqa	0,60	
<b>Totale superficie commerciale</b>							mqa	<b>113,24</b>

Stima

Fabbricato	mq 113,24 x €/mq 900,00	=	€	101.916,00
A dedurre lavori bonifica copertura in eternit	a corpo		€	- 2.500,00
			residuo	€ 99.416,00

VALORE DELL'IMMOBILE € 99.416,00

\*\*\*\*\*

Unità 7) Abitazione (Sez. C. Fg. 9 M.n. 22 sub 17)

Appartamento al piano terra:

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA E COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO					SUPERFICIE COMMERCIALE		
	Terra	Abitazione	mq	46,40	x	1,00	mqa	46,40
<b>Totale superficie commerciale</b>							mqa	<b>46,40</b>

Stima

Fabbricato	mq 46,40 x €/mq 950,00	=	€	44.080,00
------------	------------------------	---	---	-----------

VALORE DELL'IMMOBILE € 44.080,00

\*\*\*\*\*

Unità 8) Garage (Sez. C. Fg. 9 M.n. 22 sub 20)

Garage al piano terra:

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA E COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO					SUPERFICIE COMMERCIALE		
Terra	Garage	mq	18,00	x	0,50	mqa	9,00	
<i>Totale superficie commerciale</i>							mqa	9,00

Stima

Garage	mq 9,00 x €/mq 900,00	=	€	8.100,00
--------	-----------------------	---	---	----------

VALORE DELL'IMMOBILE € 8.100,00

\*\*\*\*\*

Unità 9) Garage (Sez. C. Fg. 9 M.n. 1037 sub 8)

Garage al piano terra:

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA E COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO					SUPERFICIE COMMERCIALE		
Terra	Garage	mq	15,00	x	0,50	mqa	7,50	
<i>Totale superficie commerciale</i>							mqa	7,50

Stima

Garage	mq 7,50 x €/mq 900,00	=	€	6.750,00
--------	-----------------------	---	---	----------

VALORE DELL'IMMOBILE € 6.750,00

\*\*\*\*\*

Unità 10) Garage (Sez. C. Fg. 9 M.n. 1037 sub 7)

Garage al piano terra:

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA E COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO					SUPERFICIE COMMERCIALE
Terra	Garage	mq	15,00	x	0,50	mqe <u>7,50</u>
<i>Totale superficie commerciale</i>						mqe <u>7,50</u>

Stima

Garage	mq 7,50 x €/mq 900,00	=	€	6.750,00
--------	-----------------------	---	---	----------

VALORE DELL'IMMOBILE € 6.750,00

\*\*\*\*\*

Unità 11) Garage (Sez. C. Fg. 9 M.n. 1037 sub 6)

Garage al piano terra:

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA E COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO					SUPERFICIE COMMERCIALE
Terra	Garage	mq	15,00	x	0,50	mqe <u>7,50</u>
<i>Totale superficie commerciale</i>						mqe <u>7,50</u>

Stima

Garage	mq 7,50 x €/mq 900,00	=	€	6.750,00
--------	-----------------------	---	---	----------

VALORE DELL'IMMOBILE € 6.750,00

\*\*\*\*\*

Unità 12) Garage (Sez. C. Fg. 9 M.n. 1037 sub 5)

Garage al piano terra:

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA E COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO					SUPERFICIE COMMERCIALE
Terra	Garage	mq	15,00	x	0,50	mqe <u>7,50</u>
<i>Totale superficie commerciale</i>						mqe <u>7,50</u>



Stima

Garage	mq 7,50 x €/mq 900,00	=	€	6.750,00
--------	-----------------------	---	---	----------

VALORE DELL'IMMOBILE € 6.750,00

\*\*\*\*\*

Unità 13) Garage (Sez. C. Fg. 9 M.n. 1037 sub 4)

Garage al piano terra:

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA E COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO					SUPERFICIE COMMERCIALE		
Terra	Garage	mq	15,00	x	0,50	mqs	7,50	
<i>Totale superficie commerciale</i>							mqs	7,50

Stima

Garage	mq 7,50 x €/mq 900,00	=	€	6.750,00
--------	-----------------------	---	---	----------

VALORE DELL'IMMOBILE € 6.750,00

\*\*\*\*\*

Unità 14) Garage (Sez. C. Fg. 9 M.n. 1037 sub 3)

Garage al piano terra:

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA E COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO					SUPERFICIE COMMERCIALE		
Terra	Garage	mq	15,00	x	0,50	mqs	7,50	
<i>Totale superficie commerciale</i>							mqs	7,50

Stima

Garage	mq 7,50 x €/mq 900,00	=	€	6.750,00
--------	-----------------------	---	---	----------

VALORE DELL'IMMOBILE € 6.750,00

\*\*\*\*\*

Unità 15) Garage (Sez. C. Fg. 9 M.n. 1037 sub 2)

Garage al piano terra:

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA E COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO				SUPERFICIE COMMERCIALE		
Terra	Garage	mq	15,00	x	0,50	mqa	7,50
<i>Totale superficie commerciale</i>						mqa	7,50

Stima

Garage	mq 7,50 x €/mq 900,00	=	€	6.750,00
--------	-----------------------	---	---	----------

VALORE DELL'IMMOBILE € 6.750,00

\*\*\*\*\*

Unità 16) Garage (Sez. C. Fg. 9 M.n. 1037 sub 1)

Garage al piano terra:

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA E COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO				SUPERFICIE COMMERCIALE		
Terra	Garage	mq	15,00	x	0,50	mqa	7,50
<i>Totale superficie commerciale</i>						mqa	7,50

Stima

Garage	mq 7,50 x €/mq 900,00	=	€	6.750,00
--------	-----------------------	---	---	----------

VALORE DELL'IMMOBILE € 6.750,00

\*\*\*\*\*

Unità 17) Abitazione (Sez. C. Fg. 9 M.n. 1037 sub 9)

Appartamento al piano terra con area scoperta di pertinenza e centrale termica comune a n. 3 unità immobiliari:

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA	SUPERFICIE
-------	--------------------------------	------------

		E COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO				COMMERCIALE	
Terra	Abitazione	mq	93,64	x	1,00	mqa	93,64
Terra	Portico	mq	6,36	x	0,40	mqa	2,54
Terra	C.T. comune	mq	1/3x 4,55	x	0,50	mqa	0,76
<b>Totale superficie commerciale</b>						mqa	<b>96,94</b>

Area scoperta di pertinenza = mq 84,00

Stima

Fabbricato	mq 96,94 x €/mq 950,00	=	€	92.093,00
Area scoperta	mq 84,00 x €/mq 25,00	=	€	2.100,00
sommano			€	94.193,00

VALORE DELL'IMMOBILE € 94.193,00

\*\*\*\*\*

Unità 18) Abitazione (Sez. C. Fg. 9 M.n.1037 sub 11)

Appartamento al piano primo con vano scala comune al piano terra, area scoperta comune e centrale termica comune a n. 3 unità immobiliari:

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA E COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE	
		mq	mqa
Primo	Abitazione	mq 67,41 x 1,00	mqa 67,41
Primo	Poggiolo	mq 5,50 x 1/3	mqa 1,83
Terra	Vano scala comune	mq 1/2 x 6,60 x 1,00	mqa 3,30
Terra	C.T. comune	mq 1/3x 4,55 x 0,50	mqa 0,76
<b>Totale superficie commerciale</b>			<b>mqa 73,30</b>

Area scoperta di pertinenza, di mq 32,40, comune alle unità 18 e 19; per la quota di 1/2 = mq 16,20.

Stima

Appartamento	mq 73,30 x €/mq 900,00	=	€	66.970,00
Area scoperta	mq 16,20 x €/mq 25,00	=	€	405,00
sommano			€	66.375,00

VALORE DELL'IMMOBILE € 66.375,00

\*\*\*\*\*

Unità 19) Abitazione (Sez. C. Fg. 9 M.n.1037 sub 12)

Appartamento al piano primo con vano scala e area scoperta comune al piano terra e centrale termica comune a n. 3 unità Immobiliari:

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA E COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO					SUPERFICIE COMMERCIALE		
	Primo	Abitazione	mq	87,43	x	1,00	mqa	87,43
Primo	Poggiolo	mq	13,56	x	1/3	mqa	4,52	
Terra	Vano scala comune	mq	½ x 6,60	x	1,00	mqa	3,30	
Terra	C.T. comune	mq	1/3 x 4,55	x	0,50	mqa	0,76	
<b>Totale superficie commerciale</b>							mqa	<b>98,01</b>

Area scoperta di pertinenza, di mq 32,40, comune alle unità 18 e 19; per la quota di 1/2 = mq 16,20.

Stima

Appartamento	mq 98,01 x €/mq 900,00	=	€	86.409,00
Area scoperta	mq 16,20 x €/mq 25,00	=	€	405,00
Sommano			€	86.814,00

VALORE DELL'IMMOBILE € 86.814,00

\*\*\*\*\*

Unità 20) Aree scoperte condominiali (parte delle aree così identificate:

Sez. C Fg.9 M.n. 22 sub 22 e M.n.1037 sub 15)

Aree scoperte condominiali, dedotte le aree in uso esclusivo.

Area scoperta	mq 1749,00 x €/mq 15,00	=	€	26.235,00
---------------	-------------------------	---	---	-----------

VALORE DELL'IMMOBILE € 26.235,00

\*\*\*\*\*

Unità 21) Reliquati stradali (Fg. 18 M.n. 19; Fg. 21 M.nn. 651, 664, 1161, 1162)

Quota di proprietà 4/6:

Area	4/6 x 343 x €/mq 2,60	=	€	571,67
------	-----------------------	---	---	--------

VALORE DELL'IMMOBILE € 571,67 che si arrotonda a € 572,00

\*\*\*\*\*

### RIEPILOGO DI STIMA

Unità 1) Casa padronale gravata da diritto di abitazione a favore di

(Sez. C. Fg. 9 M.n. 112 sub 1)

VALORE DELL'IMMOBILE, al netto del diritto di abitazione, € 375.560,00

Unità 2) Abitazione (Sez. C. Fg. 9 M.n. 112 sub 2)

VALORE DELL'IMMOBILE € 96.822,00

Unità 3) Abitazione (Sez. C. Fg. 9 M.n. 112 sub 3)

VALORE DELL'IMMOBILE € 76.332,00

Unità 4) Abitazione (Sez. C. Fg. 9 M.n. 22 sub 15)

VALORE DELL'IMMOBILE € 105.155,00

Unità 5) Abitazione (Sez. C. Fg. 9 M.n. 22 sub 18)

VALORE DELL'IMMOBILE € 115.254,00

Unità 6) Abitazione (Sez. C. Fg. 9 M.n. 22 sub 16)  
VALORE DELL'IMMOBILE € 99.416,00

Unità 7) Abitazione (Sez. C. Fg. 9 M.n. 22 sub 17)  
VALORE DELL'IMMOBILE € 44.080,00

Unità 8) Garage (Sez. C. Fg. 9 M.n. 22 sub 20)  
VALORE DELL'IMMOBILE € 8.100,00

Unità 9) Garage (Sez. C. Fg. 9 M.n. 1037 sub 8)  
VALORE DELL'IMMOBILE € 6.750,00

Unità 10) Garage (Sez. C. Fg. 9 M.n. 1037 sub 7)  
VALORE DELL'IMMOBILE € 6.750,00

Unità 11) Garage (Sez. C. Fg. 9 M.n. 1037 sub 6)  
VALORE DELL'IMMOBILE € 6.750,00

Unità 12) Garage (Sez. C. Fg. 9 M.n. 1037 sub 5)  
VALORE DELL'IMMOBILE € 6.750,00

Unità 13) Garage (Sez. C. Fg. 9 M.n. 1037 sub 4)  
VALORE DELL'IMMOBILE € 6.750,00

Unità 14) Garage (Sez. C. Fg. 9 M.n. 1037 sub 3)  
VALORE DELL'IMMOBILE € 6.750,00

Unità 15) Garage (Sez. C. Fg. 9 M.n. 1037 sub 2)  
VALORE DELL'IMMOBILE € 6.750,00

Unità 16) Garage (Sez. C. Fg. 9 M.n. 1037 sub 1)  
VALORE DELL'IMMOBILE € 6.750,00

Unità 17) Abitazione (Sez. C. Fg. 9 M.n. 1037 sub 9)  
VALORE DELL'IMMOBILE € 94.193,00

Unità 18) Abitazione (Sez. C. Fg. 9 M.n. 1037 sub 11)

VALORE DELL'IMMOBILE € 88.375,00

Unità 19) Abitazione (Sez. C. Fg. 9 M.n.1037 sub 12)

VALORE DELL'IMMOBILE € 88.814,00

Unità 20) Aree scoperte condominiali (parte delle aree così identificate:  
Sez. C Fg.9 M.n. 22 sub 22 e M.n.1037 sub 15)

VALORE DELL'IMMOBILE € 28.235,00

Unità 21) Reliquati stradali (Fg. 18 M.n. 19; Fg. 21 M.nn. 651, 654, 1161,  
1162). Per la quota di 4/6 indivisa della piena proprietà.

VALORE DELL'IMMOBILE € 572,00

\*\*\*\*\*

*Sulla base di quanto sopra esposto, il sottoscritto conclude che il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di divisione è pari a € 1.248.908,00 (euro unmillioneduecento-quarantottomilanovecentootto/00).*

#### **1.7 - GIUDIZIO SULLA COMODA DIVISIBILITA' DEGLI IMMOBILI**

Il giudizio sulla comoda divisibilità degli immobili va espresso tenendo conto del disposto dell'art. 720 C.C. e dei criteri enunciati dalla Suprema Corte di Cassazione (Cass. 10.04.90 n. 2989, 15.02.90 n. 1104 e 11.08.90 n. 8201).

Si riporta di seguito una recente sentenza (Cass. 30.07.2004 n. 14540) che conferma i criteri enunciati nelle precedenti: *"Il concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l'art. 720 c.c. postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici*

eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportato proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso".

Il sottoscritto C.T.U., tenuto conto dell'art. 720 C.C. e dei criteri enunciati dalla Suprema Corte di Cassazione, esprime giudizio positivo in ordine alla comoda divisibilità degli immobili in oggetto.

#### 1.8 - DETERMINAZIONE DELLE QUOTE DI DIRITTO

La quota di diritto spettante a ciascuna convivente a seguito della successione di [REDACTED] è pari ad 1/3 (un terzo) del valore sopra determinato, e cioè al valore del compendio di [REDACTED] dedotto il valore del diritto di abitazione a favore di [REDACTED] precisamente:

$$€ 1.248.908,00 : 3 = 416.302,67$$

A seguito degli atti di compravendita del 28 luglio 2000 e del 21 febbraio 2002, citati nel paragrafo 1.2, le quote di proprietà delle conviventi sono state modificate come di seguito precisato:

[REDACTED] titolare del diritto di abitazione del Fabbricato 1, cede alla figlia [REDACTED]

a) quota di 1/3 indiviso della Nuda Proprietà del Fabbricato 1, pari a:

$$€ 375.560,00 : 3 = € 125.186,67$$

b) quota di 1/3 indiviso del Fabbricato 4, pari a:

$$€ 105.155,00 : 3 = € 35.051,67$$

$$\text{sommano} \quad € 160.238,34$$

Pertanto le quote di diritto delle conviventi risultano le seguenti:



██████████ € (416.302,67 - 160.238,34) = € 256.064,33

██████████ € (416.302,67 + 160.238,34) = € 576.541,01

██████████ € 416.302,67

### 1.9 - PROPOSTA DI PROGETTO DIVISIONALE

Il progetto divisionale proposto è riportato nell'elaborato grafico -  
all. 13.

A seguito della divisione ipotizzata, i valori di alcune unità, che nel seguito  
verranno definite lotti, sono variati per la diversa assegnazione delle aree  
scoperte, in particolare sono variate le seguenti:

LOTTO 1) Casa padronale gravata da diritto di abitazione a favore di ██████████

██████████  
Casa padronale su tre livelli con area scoperta di pertinenza:

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA E COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO					SUPERFICIE COMMERCIALE		
	Terra	Abitazione	mq	127,53	x	1,00	Mqg	127,53
Primo	Abitazione	mq	127,53	x	1,00	Mqg	127,53	
Sottotetto	Abit. Hmin = m 2,00	mq	125,24	x	0,60	Mqg	76,14	
<i>Totale superficie commerciale</i>							Mqg	330,20

Area scoperta di pertinenza = mq 258

Stima

Fabbricato	mq 330,20 x €/mq 1.200,00	=	€	396.240,00	
Area scoperta	mq 258,00 x €/mq 40,00	=	€	10.320,00	
sommano				€	406.560,00

A dedurre diritto di abitazione a favore di [REDACTED] (per il calcolo, vedasi all. 12)	€	35.000,00
Valore Unita' 1, dedotto il diritto di abitazione	€	371.560,00

VALORE DELL'IMMOBILE, al netto del Diritto di abitazione a favore di [REDACTED] € 371.560,00.

\*\*\*\*\*

**LOTTO 4) Abitazione**

Appartamento al piano terra con area scoperta di pertinenza:

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA E COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO				SUPERFICIE COMMERCIALE	
Terra	Abitazione	mq	105,12	x	1,00	mqe 105,12
<i>Totale superficie commerciale</i>					mqe 105,12	

Area scoperta di pertinenza = mq 206,00

Stima

Fabbricato	mq 105,12 x €/mq 960,00	=	€	100.915,20
Area scoperta	mq 206,00 x €/mq 40,00	=	€	8.240,00
sommano			€	109.155,20

VALORE DELL'IMMOBILE € 109.155,20 che si arrotonda a € 109.155,00

\*\*\*\*\*

**LOTTO 17) Abitazione**

Appartamento al piano terra con area scoperta di pertinenza e centrale termica comune a n. 3 unità immobiliari:

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA E COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO				SUPERFICIE COMMERCIALE
-------	--	--	--	--	---------------------------

Terra	Abitazione	mq	93,64	x	1,00	mqa	93,64	
Terra	Portico	mq	6,36	x	0,40	mqa	2,54	
Terra	C.T. comune	mq	1/3x 4,55	x	0,50	mqa	0,76	
<i>Totale superficie commerciale</i>							mqa	96,94

Area scoperta di pertinenza = mq 111,00

Stima

Fabbricato	mq	96,94 x €/mq	950,00	=	€	92.003,00
Area scoperta	mq	111,00 x €/mq	25,00	=	€	2.775,00
sommano					€	94.868,00

VALORE DELL'IMMOBILE € 94.868,00

\*\*\*\*\*

**LOTTO 18) Abitazione**

Appartamento al piano primo con vano scala comune al piano terra, area scoperta comune e centrale termica comune a n. 3 unità immobiliari:

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA E COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO					SUPERFICIE COMMERCIALE		
		mq		x				
Primo	Abitazione	mq	67,41	x	1,00	mqa	67,41	
Primo	Poggolo	mq	6,50	x	1/3	mqa	1,83	
Terra	Vano scala comune	mq	1/2 x 6,60	x	1,00	mqa	3,30	
Terra	C.T. comune	mq	1/3x 4,55	x	0,50	mqa	0,76	
<i>Totale superficie commerciale</i>							mqa	73,30

Area scoperta di pertinenza, di mq 5,40, comune alle unità 18 e 19; per la quota di 1/2 = mq 2,70.

Stima

Appartamento	mq 73,30 x €/mq 900,00	=	€	66.970,00
Area scoperta	mq 2,70 x €/mq 25,00	=	€	67,50
Sommano			€	66.037,50

VALORE DELL'IMMOBILE € 66.037,50

\*\*\*\*\*

**LOTTO 19) Abitazione**

Appartamento al piano primo con vano scala e area scoperta comune al piano terra o centrale termica comune a n. 3 unità immobiliari:

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA E COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO					SUPERFICIE COMMERCIALE
	Primo	Abitazione	mq	87,43	x	1,00
Primo	Poggolo	mq	13,58	x	1/3	mqe 4,52
Terra	Vano scala comune	mq	1/2 x 6,60	x	1,00	mqe 3,30
Terra	C.T. comune	mq	1/3 x 4,55	x	0,50	mqe 0,76
<b>Totale superficie commerciale</b>						<b>mqe 96,01</b>

Area scoperta di pertinenza, di mq 5,40, comune alle unità 18 o 19; per la quota di 1/2 = mq 2,70.

Stima

Appartamento	mq 96,01 x €/mq 900,00	=	€	86.409,00
Area scoperta	mq 2,70 x €/mq 25,00	=	€	67,50
Sommano			€	86.476,50

VALORE DELL'IMMOBILE € 86.476,50

\*\*\*\*\*

**LOTTO 20) Aree scoperte condominiali** (parte delle aree così identificate:

Sez. C Fg. 9 M.n. 22 sub 22 e M.n.1037 sub 15)

Aree scoperte condominiali, dedotte le aree in uso esclusivo, suddivise  
come segue:

**LOTTO 20A)**

Area scoperta	mq 230,00 x €/mq 15,00	= €	3.450,00
---------------	------------------------	-----	----------

**LOTTO 20 B)**

Area scoperta	mq 360,00 x €/mq 15,00	= €	5.400,00
---------------	------------------------	-----	----------

**LOTTO 20 C)**

Area scoperta	mq 1.150,00 x €/mq 15,00	= €	17.385,00
---------------	--------------------------	-----	-----------

**VALORE DELL'IMMOBILE € 26.235,00**

\*\*\*\*\*

**RIEPILOGO DI STIMA RELATIVO AL PROGETTO DIVISIONALE**

**LOTTO 1) Casa padronale gravata da diritto di abitazione a favore di**

**VALORE DELL'IMMOBILE, al netto del diritto di abitazione, € 371.560,00**

**LOTTO 2) Abitazione**

**VALORE DELL'IMMOBILE € 96.822,00**

**LOTTO 3) Abitazione**

**VALORE DELL'IMMOBILE € 76.332,00**

**LOTTO 4) Abitazione**

**VALORE DELL'IMMOBILE € 109.155,00**

**LOTTO 5) Abitazione**

**VALORE DELL'IMMOBILE € 115.254,00**

**LOTTO 6) Abitazione**

VALORE DELL'IMMOBILE € 99.418,00

LOTTO 7) Abitazione

VALORE DELL'IMMOBILE € 44.080,00

LOTTO 8) Garage

VALORE DELL'IMMOBILE € 8.100,00

LOTTO 9) Garage

VALORE DELL'IMMOBILE € 6.750,00

LOTTO 10) Garage

VALORE DELL'IMMOBILE € 6.750,00

LOTTO 11) Garage

VALORE DELL'IMMOBILE € 6.750,00

LOTTO 12) Garage

VALORE DELL'IMMOBILE € 6.750,00

LOTTO 13) Garage

VALORE DELL'IMMOBILE € 6.750,00

LOTTO 14) Garage

VALORE DELL'IMMOBILE € 6.750,00

LOTTO 15) Garage

VALORE DELL'IMMOBILE € 6.750,00

LOTTO 16) Garage

VALORE DELL'IMMOBILE € 6.750,00

LOTTO 17) Abitazione

VALORE DELL'IMMOBILE € 94.868,00

LOTTO 18) Abitazione

VALORE DELL'IMMOBILE € 66.037,50

LOTTO 19) Abitazione (Sez. C. Fg. 9 M.n.1037 sub 12)

VALORE DELL'IMMOBILE € 86.476,50

LOTTO 20) Aree scoperte condominiali

LOTTO 20 A) VALORE DELL'IMMOBILE € 3.450,00

LOTTO 20 B) VALORE DELL'IMMOBILE € 5.400,00

LOTTO 20 C) VALORE DELL'IMMOBILE € 17.385,00

LOTTO 21) Reliquati stradali (Fg. 18 M.n. 19; Fg. 21 M.nn. 651, 654, 1161, 1162). Per la quota di 4/6 Indivisa della piena proprietà.

VALORE DELL'IMMOBILE € 572,00

\*\*\*\*\*

**VALORE TOTALE IMMOBILI OGGETTO DI DIVISIONE**

**€ 1.248.908,00 (euro unmlioneduecento-quarantottomilanovecentotto/00).**

\*\*\*\*\*

Il progetto divisionale proposto, è motivato dalle seguenti considerazioni:

- a) Il criterio guida, pur nella consapevolezza dell'impossibilità di evitare il condominio tra le parti, è stato quello di perseguire la maggiore separazione possibile tra le unità immobiliari assegnate alle condividenti, cercando di limitare le servitù e mirando ad accorpamenti di beni riferiti a blocchi omogenei all'interno dei singoli corpi di fabbrica. L'intento è stato raggiunto per quanto riguarda le unità abitative, in quanto è stato possibile assegnare a ciascuna condividente unità appartenenti agli stessi fabbricati; non è stato invece possibile perseguirlo per i garage (visto che sono quasi tutti ubicati nel fabbricato prospiciente via Sernaglia della Battaglia) e, di conseguenza, per parte delle aree condominiali. Per quanto concerne i

garages il criterio è stato, per motivi di equità, quello di assegnarli il più vicino possibile alle abitazioni, realizzando percorsi garage-abitazione di lunghezza simile, nella convinzione che garage troppo distanti dalle rispettive abitazioni rendono meno appetibili queste ultime, con conseguente deprezzamento delle stesse.

- b) La parte non recintata dell'area antistante il fabbricato prospiciente via Sernaglia della Battaglia, non può essere resa esclusiva in quanto comune ad una unità non facente parte del compendio da dividere (M.n. 1037 sub 10), pertanto se ne conferma la destinazione condominiale. Detta area è stata identificata come LOTTO 20 A.
- c) In conseguenza della divisione ipotizzata dalle unità abitative e dei garages, relativamente alla parte di area scoperta M.n. 22 sub 22, di fatto ancora comune, si è ritenuto di dividerla in due parti (identificando come LOTTO 20 B la parte prospiciente via Trento e Trieste e come LOTTO 20 C la parte rimanente) e di stabilire quanto segue:
- l'area LOTTO 20 B, si è ipotizzata comune ai Lotti 5-6-7-8. Si ricorda che detta area è soggetta a servitù di passaggio a favore delle unità M.n 22 subb 19 e 21, di proprietà di terzi;
  - l'area LOTTO 20 C si è ipotizzata comune ai lotti che da essa hanno accesso (Lotti 1-2-3-9-10-11-12), con servitù di veduta e di accesso, anche con veicoli, al solo fine di poter effettuare le operazioni di ordinaria e straordinaria manutenzione della relativa porzione di fabbricato e delle parti comuni, a favore di tutte le unità che vi si affacciano e precisamente ai Lotti 4-5-6-7-17-18-19. Si ricorda che detta area è soggetta alle medesime servitù a favore



delle unità di proprietà di terzi M.n. 22 sub 19 e M.n 1037 sub 10.

d) Per quanto concerne la suddivisione del valore dei LOTTI 20 A-B-C tra le condividenti, il sottoscritto ha ritenuto equo procedere come segue:

- Lotto 20 A: poiché l'area è comune ai Lotti 13-14-17-18-19 assegnati a [REDACTED] ai Lotti 9-15-16 assegnati a [REDACTED] ed al Lotti 10-11-12 assegnati a [REDACTED] il valore è stato suddiviso tra le condividenti in quote proporzionali al valore degli immobili loro assegnati (vedasi all. 14).
- Lotto 20 B: poiché è comune ai lotti 5-6-7-8, tutti assegnati a [REDACTED] questa è stato assegnato il relativo valore.
- LOTTO 20 C: poiché l'area è comune ad unità assegnate a [REDACTED] e a [REDACTED] però è soggetta alle servitù specificate al punto c), il relativo valore è stato così suddiviso: il 20% del valore complessivo tra le unità (assegnate alle sole condividenti) che godono di servitù attive (vedasi all. 15) ed il restante 80% tra [REDACTED] in quote proporzionali al valore dei lotti loro assegnati (vedasi all. 16).

e) La variazione apportata all'area scoperta attualmente in uso esclusivo alla casa padronale, è motivata dal fatto che questa si sviluppa, in parte, a ridosso dell'unità residenziale di cui al M.n. 22 sub 15 (facente parte del fabbricato prospiciente via Trento Trieste). Pertanto, nello stato attuale, sono a carico della suddetta area scoperta, una servitù di veduta ed una servitù di accesso al solo fine di poter effettuare le operazioni di ordinaria e straordinaria manutenzione del fabbricato; dette servitù, con la modifica apportata, verrebbero eliminate.

Il sottoscritto fa inoltre osservare che dall'analisi storica catastale si rileva che il fabbricato padronale si erigeva sul mappale n. 22 mentre il fabbricato prospiciente via Trento Trieste si erigeva sul mappale 113/a e che l'area scoperta del fabbricato padronale non si spingeva oltre il confine tra i due fabbricati o cioè nella posizione che si ripropone nella divisione (vedasi estratti di mappa riportati su tutte le planimetrie catastali - all. 3 - ed in particolare sulle planimetrie del M.n. 112 sub 1 e del M.n. 22 subb 15-16-17-18-20)

\*\*\*\*\*

Si riporta di seguito il calcolo dei valori delle quote assegnate alle condividenti e dei conguagli in denaro.

I calcoli sono riepilogati nella tabella - all. 17.

**QUOTA ASSEGNATA A** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Lotto n. 13 - garage	€	6.750,00
Lotto n. 14 - garage	€	6.750,00
Lotto n. 17 - abitazione	€	94.868,00
Lotto n. 18 - abitazione	€	66.037,50
Lotto n. 19 - abitazione	€	<u>86.476,50</u>
	<i>sommato</i> €	260.882,00
Lotto n. 20 A - Quota proporzionale area condominiale	€	2.986,38
Lotto n. 20 B - Quota proporzionale area condominiale	€	0,00
Lotto n. 20 C servitù	€	1.397,96
Lotto n. 20 C proprietà - Quota proporzionale area condominiale	€	<u>0,00</u>
<b>VALORE TOTALE QUOTA ASSEGNATA</b>	<b>€</b>	<b>265.266,34</b>

QUOTA DI DIRITTO € 256.064,33  
CONGUAGLIO DARE € 9.202,01

\*\*\*\*\*

**QUOTA ASSEGNATA A** [REDACTED]

Lotto n. 1 - abitazione (dedotto il diritto di abitazione a favore di [REDACTED])	€	371.560,00
Lotto n. 2 - abitazione	€	96.822,00
Lotto n. 3 - abitazione	€	76.332,00
Lotto n. 9 - garage	€	6.750,00
Lotto n. 15 - garage	€	6.750,00
Lotto n. 16 -garage	€	<u>6.750,00</u>
<i>sommato</i>		€ 564.964,00
Lotto n. 20 A - Quota proporzionale area condominiale	€	231,81
Lotto n. 20 B - Quota proporzionale area condominiale	€	0,00
Lotto n. 20 C servitù	€	0,00
Lotto n. 20 C proprietà - Quota proporzionale area condominiale	€	<u>0,00</u>

**VALORE TOTALE QUOTA ASSEGNATA € 578.611,19**

**QUOTA DI DIRITTO € 576.641,01**

**CONGUAGLIO DARE € 2.070,18**

\*\*\*\*\*

**QUOTA ASSEGNATA A** [REDACTED]

Lotto n. 4 - abitazione	€	109.155,00
Lotto n. 5 - abitazione	€	116.254,00
Lotto n. 6 - abitazione	€	99.416,00

Lotto n. 7 - abitazione	€	44.080,00
Lotto n. 8 - garage	€	8.100,00
Lotto n. 10 - garage	€	6.750,00
Lotto n. 11 - garage	€	6.750,00
Lotto n. 12 - garage	€	<u>6.750,00</u>
	<i>sommato</i> €	396.256,00
Lotto n. 20 A - Quota proporzionale area condominiale	€	231,81
Lotto n. 20 B - Quota proporzionale area condominiale	€	5.400,00
Lotto n. 20 C servitù	€	2.079,04
Lotto n. 20 C proprietà - Quota proporzionale area condominiale	€	492,62
Lotto n. 21 - Reliquati stradali	€	<u>572,00</u>
<b>VALORE TOTALE QUOTA ASSEGNATA</b>	€	<b>405.030,47</b>
<b>QUOTA DI DIRITTO</b>	€	<b>416.302,67</b>
<b>CONGUAGLIO AVERE</b>	€	<b>11.272,20</b>

\*\*\*\*\*

Si precisa che la proposta divisionale ipotizzata varia la consistenza di alcune delle unità immobiliari costituenti il compendio, mediante l'assegnazione in proprietà esclusiva di parte delle aree attualmente comuni a terzi.

Poiché l'attuale procedura informatizzata per la trascrizione degli atti presso la Conservatoria dei RR. II. non consente più una identificazione solo descrittiva dei beni, bensì richiede che i beni vengano identificati con dati catastali ben definiti, prima dell'omissione della sentenza di divisione si rende necessario:

- a) che l'assemblea di condominio deliberi il cambio di destinazione di parte delle aree da comuni ad esclusive;
- b) che si presentino presso il Catasto Fabbricati le denunce di variazione delle unità Immobiliari, con conseguente assegnazione di nuovi subalterni.

\*\*\*\*\*

#### RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DEI CONSULENTI DI PARTE

In data 26.09.07 il sottoscritto C.T.U. ha trasmesso ad entrambi i tecnici delle parti, al fine di raccoglierne le osservazioni, la bozza della relazione di consulenza, gli elaborati grafici relativi al progetto divisionale, i prospetti di calcolo delle quote relative alle aree scoperte ed il calcolo del diritto di abitazione a favore di [REDACTED]

Entro il termine previsto del 06.10.2007, sono pervenute soltanto le osservazioni del consulente di parte convenuta (v. all. A) che, di fatto, condivide i contenuti della CTU.

#### ELENCO ALLEGATI


- All. 1 - Comunicazioni del CC.TT.PP
- All. 2 - Visure catastali
- All. 3 - Planimetrie del Catasto Fabbricati: unità abitative e garage
- All. 4 - Planimetrie del Catasto Fabbricati: aree scoperte
- All. 5 - Planimetria generale dello stato di fatto
- All. 6 - Nota di trascrizione dell'atto di compravendita in data 29.06.1987,  
rep. N. 80881 del dr. Domenico Curione Notaio in Treviso
- All. 7 - Atto di compravendita in data 06.01.1983, rep. N. 47322 del dr.  
Raffaele Salonia Notaio in Treviso

- All. 8 - Documentazione fotografica
- All. 9 - N. 3 estratti di mappa del Catasto Terreni
- All. 10 - Estratti delle planimetrie di P.R.G. e delle Norme Tecniche di Attuazione
- All. 11 - Estratto della planimetria del P.A.T. e delle relative Norme Tecniche
- All. 12 - Calcolo del diritto di abitazione a favore di [REDACTED]
- All. 13 - Progetto divisionale proposto
- All. 14 - Dimostrazione della suddivisione del valore del *Lotto 20 A* tra le condividenti
- All. 15 - Dimostrazione della suddivisione del valore del *Lotto 20 C servitù* tra le condividenti
- All. 16 - Dimostrazione della suddivisione del valore del *Lotto 20 C proprietà* tra le condividenti
- All. 17 - Tabella riepilogativa relativa al calcolo dei valori delle quote assegnate alle condividenti e dei conguagli in denaro
- All. A - Osservazioni del geom. Giovanni Simoni, C.T. della convenuta, alla bozza di relazione del CTU

Treviso, 11.10.2007

Il G.T.U.

ING. DOMENICO TANTULLI



*Domenico Tantulli*

## TRIBUNALE DI TREVISO

\*\*\* \*\*

### CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

(N° 659/2007 R.E.)

Es. imm.re [omissis] con Avv. Roberto PERACIN

Contro

[omissis]

G.E.: Dott. Alberto VALLE

C.T.U.: Dott. Giulio BIRON

---

### CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

#### PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Giulio Biron, residente a Treviso in Viale Nazioni Unite, 81, con Studio tecnico al medesimo indirizzo, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Treviso al N° 168, e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Treviso, ha ricevuto dal Giudice del Tribunale di Treviso, Dott. Alberto VALLE, l'incarico di rispondere al quesito allegato agli atti (udienza-giuramento: 17/09/2008 ore 11:00).

-----\*-----

#### ANALISI DEI SINGOLI PUNTI DEL QUESITO

Si forniscono di seguito i dati catastali e i confini dei beni pignorati, così come risultano al Nuovo Catasto Edilizio Urbano e al Nuovo Catasto Terreni dell'U.T.E. di Treviso, e secondo quanto constatato dal sottoscritto nel corso dei sopralluoghi effettuati, sia presso gli Uffici tecnici del Comune di Casale sul Sile, che sugli stessi beni immobili oggetto di pignoramento.

Ditta: [omissis] o [omissis] ([omissis], alla data del pignoramento).

Stato civile: [omissis].

Attività: – Laboratorio di lavorazione vetro a mano e soffio a Quarto d'Altino. Titolare di P.IVA.

[omissis]- Inizio attività: 10/01/2000. Denominazione: [omissis].

## DESCRIZIONE CATASTALE DEI BENI

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da N° 24 unità immobiliari vendibili separatamente, rappresentati da appartamenti di varie dimensioni e tipologie, garages e infine terreni di dimensioni molto limitate in zone densamente edificate; essi sono così contraddistinti catastalmente:

### Comune di CASALE SUL SILE (TV) NCEU - Sez.C Fg.9

(quota 1/3 piena proprietà e 1/3 nuda proprietà):  
M.N. 112 Sub 1 (Nat. A/2 - v.9,5)

(1/3 piena proprietà):

M.N. 22 Sub 16 (Nat. A/4 - v.6)  
Sub 17 (Nat. A/4 - v.3)  
Sub 18 (Nat. A/4 - v.5,5)  
Sub 20 (Nat. C/6 - mq 27)  
Sub 22 (Nat. T - mq 267)  
M.N. 112 Sub 2 (Nat. A/2 - v. 5,5)  
Sub 3 (Nat. A/2 - v.6)  
M.N. 1037 Sub 1 (Nat. C/6 - mq 13)  
M.N. 1037 Sub 7 (Nat. C/6 - mq 13)  
M.N. 1037 Sub 2 (Nat. C/6 - mq 13)  
M.N. 1037 Sub 8 (Nat. C/6 - mq 14)  
M.N. 1037 Sub 3 (Nat. C/6 - mq 13)  
M.N. 1037 Sub 9 (Nat. A/3 - v.5)  
M.N. 1037 Sub 4 (Nat. C/6 - mq 13)  
M.N. 1037 Sub 11 (Nat. A/3 - v.4)  
M.N. 1037 Sub 5 (Nat. C/6 - mq 12)  
M.N. 1037 Sub 12 (Nat. A/3 - v.5)  
M.N. 1037 Sub 6 (Nat. C/6 - mq 13)  
M.N. 1037 Sub 15 (Nat. T - mq 267)

### Comune di CASALE SUL SILE (TV) NCT - Fg.18

(2/9 piena proprietà)

M.N. 19 (Nat. T-Ha 0.00.90)

Fg. 21

M.N. 347 ora M.N.1161 (mq 90) + 1162 (mq 30) (Nat. T)

M.N. 651 (Nat. T-Ha 0.00.14)

M.N. 654 (Nat. T-Ha 0.01.19)



**Comune di CASALE SUL SILE** (TV) NCEU Sez. C Fg.9 (2/3 p.p.)

**M.N. 22 Sub 15 (Nat. A/4 – vani 6)**

P.R.G. e Norme tecniche attuative –

Secondo il P.R.G. comunale (di cui si allega zonizzazione e Norme Tecniche di Attuazione), per le aree sopra menzionate e oggetto di pignoramento, i beni di proprietà dell'esecutata ricadono parzialmente **in Z.T.O.** (Zona Territoriale Omogenea) **di tipo "A1"**, "zone con carattere storico e di pregio ambientale (centri storici)", e in parte **in Z.T.O. di tipo "B"**, "zone residenziali totalmente o parzialmente edificate".

**CONFINI**

Comune di CASALE SUL SILE - LOTTO UNICO PER GLI APPARTAMENTI E GARAGES  
ACCATASTATI AL NCEU (ai soli fini dei confini)

Il lotto nel suo complesso confina, da Nord in senso orario, con via Marconi; a Est con via Sernaglia della Battaglia; a Sud con i M.N. 650-652-651; a Ovest con via Trento e Trieste.

CONFINI DEI TERRENI ACCATASTATI AL NCT

**Foglio 21 M.N. 654** (da Nord in senso orario: M.N. 1050-1160-816-113-650)

**Foglio 21 M.N. 651** (da Nord in senso orario: M.N. 653-652-via Trento e Trieste)

**Foglio 21 M.N. 1161** (da Nord in senso orario: M.N. 1282-721-816-1162)

**Foglio 21 M.N. 1162** (da Nord in senso orario: M.N. 1160-1161-816-654)

**Foglio 18 M.N. 19** (da Nord in senso orario: M.N. 96-99-293)

**DESCRIZIONE DEI LUOGHI E DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE**

COMUNE DI CASALE SUL SILE

Trattasi di N° 10 appartamenti, 9 garages e 5 aree in zona edificabile, ubicati all'incrocio di via G. Marconi con via Trento e Trieste, nel centro di Casale sul Sile, a ca. 300 m dal fiume Sile e a 200 m dal municipio.

Un garage, sito nel fabbricato A - lato Ovest (M.N. 22/Sub 20) risulta di dimensioni doppie rispetto agli altri garages. Ragion per cui vi è corrispondenza tra il numero di unità abitative (10) e il numero di posti auto coperti (10).

Sono 2 blocchi di fabbricati, con accesso da via Marconi, da via Sernaglia della Battaglia e da via Trento e Trieste.

Per meglio comprendere la dislocazione delle unità immobiliari nei 2 fabbricati, in questa relazione essi saranno denominati **A** (a forma di L in pianta) e **B** (v. Allegato 1).

Costruiti negli anni 1966 - '70, oggi si presentano in uno stato di conservazione-manutenzione (soprattutto esterno) piuttosto precario, poiché di 10 unità immobiliari ne risultano abitate solo due.

Come da documentazione fotografica, allegata sia in forma cartacea che digitale in CD-Rom, tutte le unità abitative appaiono alquanto trascurate, non essendo abitate da alcuni anni.

Complessivamente si tratta di N° 24 unità immobiliari (appartamenti, garages e piccoli terreni in zona residenziale) vendibili anche separatamente, ma tutte ripartite in quote indivise, in virtù di divisione ereditaria in morte di *[omissis]*, padre dell'esecutata. Oltre alla stessa esecutata *[omissis]* risultano comproprietarie *[omissis]* (madre) e *[omissis]* (sorella).

Il corpo centrale di tutte le unità abitative corrisponde al M.N. 112/Sub1, abitato dall'esecutata *[omissis]* e dalla madre *[omissis]*.

Presenta infissi esterni in legno (scuri), come tutto il fabbricato A corpo Est, infissi interni a vetro singolo; pavimenti all'ingresso in travertino, mentre i pavimenti di tutte le altre unità risultano essere in piastrelle.

Gli infissi esterni nelle unità del fabbricato A corpo Ovest ed in quelle del fabbricato B sono avvolgibili in legno.

Tutte le unità abitative risultano servite da gas metano, acquedotto e fognatura comunali.

Antenne televisive singole.

DESCRIZIONE DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI

CASALE SUL SILE – NCEU – Via G. Marconi, 75

Sez. C Fg. 9 M.N. 112 Sub1 (p.T.-1° e 2°) A/2 Cl.1 Vani 9,5 - R.C. € 711,42.

(quota 1/3 piena proprietà e 1/3 nuda proprietà)

Acquistato 1/3 della nuda proprietà a favore di [omissis] e a carico della madre [omissis] in data 03/08/2000 – Serie IV n° 6491 Uff. Registro di Treviso.

Appartamento ubicato in parte dell'ala Est del fabbricato A con pianta a L.

Vi risiede l'esecutata sig.ra [omissis] o [omissis].

\* Al piano terra: ingresso e corridoio, cucina, termo e lavanderia, pranzo, soggiorno.

\* Al piano primo: corridoio, bagno, n° 4 camere, 1 terrazzino sul lato Sud.

\* Al piano secondo: soffitta (H m 2)

Tot. commerciali:    mq 287,34

(Per il calcolo della superficie commerciale si fa riferimento alla normativa catastale vigente).

CASALE SUL SILE – NCEU – Via G. Marconi, 4

Sez. C Fg. 9 M.N. 112 Sub2 (p.T.-1°) A/2 Cl.1 Vani 5,5 - R.C. € 411,87.

(quota 1/3 piena proprietà)

Appartamento contiguo al precedente e al successivo, in parte dell'ala Est del fabbricato A.

\* Al piano terra: ingresso, cucina, soggiorno, bagno.

\* Al piano primo: disimpegno, camera, camera, sgabuzzino.

Tot. commerciali:    mq 99,80

CASALE SUL SILE – NCEU – Via G. Marconi, 2

Sez. C Fg. 9 M.N. 112 Sub3 (p.T.-1°) A/2 Cl.1 Vani 6 - R.C. € 449,32.

(quota 1/3 piena proprietà)

Appartamento contiguo al precedente in parte dell'ala Est del fabbricato A.

\* Al piano terra: ingresso, cucina, soggiorno, magazzino.

\* Al piano primo: camera, camera, sgabuzzino, bagno.

Tot. commerciali:    mq 86,14

CASALE SUL SILE – NCEU – Via G. Marconi

**Sez. C Fg. 9 M.N. 22 Sub16** (p.T.-1°) A/4 Cl.3 Vani 6 - R.C. € 278,89.

(quota 1/3 piena proprietà)

Appartamento ubicato al piano terra e al piano primo sul lato Ovest del fabbricato A.

\* Al piano terra: cucina, soggiorno.

\* Al piano primo: camera, camera, camera, bagno, corridoio, 1 terrazzino sul lato Ovest.

Tot. commerciali:    mq 102,40

CASALE SUL SILE – NCEU – Via G. Marconi

**Sez. C Fg. 9 M.N. 22 Sub17** (p.T.) A/4 Cl.3 Vani 3 - R.C. € 139,44.

(quota 1/3 piena proprietà)

Appartamento ubicato al piano terra sul lato Sud-Ovest del fabbricato A.

\* Al piano terra e unico: cucina, camera, bagno, disbrigo.

Tot. commerciali:    mq 44,00

CASALE SUL SILE – NCEU – Via G. Marconi

**Sez. C Fg. 9 M.N. 22 Sub18** (p.T.-1°) A/4 Cl.3 Vani 5,5 - R.C. € 255,65.

(quota 1/3 piena proprietà)

Appartamento ubicato al piano primo sul lato Nord-Ovest del fabbricato A (foto ...).

\* Al piano primo e unico: ingresso, soggiorno, cucina, camera, camera, camera, bagno, disbrigo, ripostiglio, 2 terrazzine sul lato Ovest.

Tot. commerciali:    mq 106,20

CASALE SUL SILE – NCEU – Via G. Marconi

**Sez. C Fg. 9 M.N. 22 Sub 20** (p.T.) C/6 Cl.3 – mq 27 - R.C. € 83,67.

(quota 1/3 piena proprietà)

Trattasi di garage (doppio) appartenente al fabbricato A, di mq 28, con affaccio sul lato Sud-Ovest del fabbricato stesso.

Tot. commerciali:    mq 28,00

CASALE SUL SILE – NCEU – Via G. Marconi

**Sez. C Fg. 9 M.N. 22 Sub 22** Area scoperta dell'intero fabbricato A– mq 2092,00.

(quota 1/3 piena proprietà)

Trattasi dell'area di pertinenza del fabbricato A, pari a mq 2092,00 che viene considerata nella stima facente parte integrante del fabbricato stesso.

Superficie coperta del fabbricato mq 292,00.

CASALE SUL SILE – NCEU – Via G. Marconi

**Sez. C Fg. 9 M.N. 1037 Sub1** (p.T.) C/6 Cl.3 – mq 13 - R.C. € 40,28.

(quota 1/3 piena proprietà)

Si tratta di garage a piano terra di mq 13, con altezza m 2,85 ubicato nel fabbricato B.

Tot. commerciali:    mq 13,00

CASALE SUL SILE – NCEU – Via G. Marconi

**Sez. C Fg. 9 M.N. 1037 Sub 2** (p.T.) C/6 Cl.3 – mq 13 - R.C. € 40,28.

(quota 1/3 piena proprietà)

Trattasi di garage all'interno del fabbricato B, adiacente al precedente, anch'esso di mq 13, stessa altezza di m 2,85 del precedente.

Tot. commerciali:    mq 13,00

CASALE SUL SILE – NCEU – Via G. Marconi

**Sez. C Fg. 9 M.N. 1037 Sub 3** (p.T.) C/6 Cl.3 – mq 13 - R.C. € 40,28.

(quota 1/3 piena proprietà)

Garage appartenente al fabbricato B, adiacente al precedente, anch'esso di mq 13, stessa altezza di m 2,85.

Tot. commerciali:    mq 13,00

CASALE SUL SILE – NCEU – Via G. Marconi

**Sez. C Fg. 9 M.N. 1037 Sub 4** (p.T.) C/6 Cl.3 – mq 13 - R.C. € 40,28.

(quota 1/3 piena proprietà)

Trattasi di garage all'interno del fabbricato B, adiacente al precedente, anch'esso di mq 13, stessa altezza di m 2,85 del precedente.

Tot. commerciali:    mq 13,00

CASALE SUL SILE – NCEU – Via G. Marconi

**Sez. C Fg. 9 M.N. 1037 Sub 5** (p.T.) C/6 Cl.3 – mq 12 - R.C. € 37,18.

(quota 1/3 piena proprietà)

Trattasi di garage all'interno del fabbricato B, nella fila opposta ai garages precedenti, di mq 12, stessa altezza di m 2,85 degli altri.

Tot. commerciali:    mq 12,00

CASALE SUL SILE – NCEU – Via G. Marconi

**Sez. C Fg. 9 M.N. 1037 Sub 6** (p.T.) C/6 Cl.3 mq 13 - R.C. € 40,28.

(quota 1/3 piena proprietà)

Garage all'interno del fabbricato B, adiacente al precedente, di mq 13, stessa altezza di m 2,85 dei precedenti.

Tot. commerciali:    mq 13,00

CASALE SUL SILE – NCEU – Via G. Marconi

**Sez. C Fg. 9 M.N. 1037 Sub 7** (p.T.) C/6 Cl.3 – mq 13 - R.C. € 40,28.

(quota 1/3 piena proprietà)

Garage appartenente al fabbricato B, adiacente al precedente, anch'esso di mq 13, stessa altezza di m 2,85.

Tot. commerciali:    mq 13,00

CASALE SUL SILE – NCEU – Via G. Marconi

**Sez. C Fg. 9 M.N. 1037 Sub 8** (p.T.) C/6 Cl.3 – mq 14 - R.C. € 43,38.

(quota 1/3 piena proprietà)

Trattasi di garage all'interno del fabbricato B, adiacente al precedente, di mq 14, stessa altezza di m 2,85 dei precedenti.

Tot. commerciali:     mq 14,00

CASALE SUL SILE – NCEU – Via G. Marconi

Sez. C Fg. 9 M.N. 1037 Sub 9 (p.T.) A/3 Cl. 2 Vani 5 - R.C. € 296,96.

(quota 1/3 piena proprietà)

Appartamento ubicato al piano terra e sul lato Nord del fabbricato B.

\* Al piano terra e unico: ingresso, cucina, soggiorno, ripostiglio, camera, camera, bagno.

Tot. commerciali:     mq 91,20

CASALE SUL SILE – NCEU – Via G. Marconi

Sez. C Fg. 9 M.N. 1037 Sub 11 (p.T.) A/3 Cl.2 Vani 4 - R.C. € 237,57.

(quota 1/3 piena proprietà)

Appartamento ubicato al piano primo e in posizione centrale del fabbricato B.

\* Al piano primo e unico: ingresso, cucina, soggiorno, ripostiglio, camera, bagno, terrazza.

Tot. commerciali:     mq 65,72

CASALE SUL SILE – NCEU – Via G. Marconi

Sez. C Fg. 9 M.N. 1037 Sub 12(p.T.) A/3 Cl.2 Vani 5 - R.C. € 296,96.

(quota 1/3 piena proprietà)

Appartamento ubicato al piano primo e sul lato Nord del fabbricato B, sopra all'unità immobiliare M.N. 1037 Sub 9.

\* Al piano primo e unico: ingresso, cucina, soggiorno, camera, camera, bagno, terrazza.

Tot. commerciali:     mq 92,00

CASALE SUL SILE – NCEU – Via G. Marconi

Sez. C Fg. 9 M.N. 1037 Sub 15 Area scoperta di mq 267.

(quota 1/3 piena proprietà)

Trattasi dell'area di pertinenza del fabbricato B, pari a mq 267,00 che viene considerata nella stima facente parte integrante del fabbricato stesso.

La superficie coperta del fabbricato ammonta a mq 280,00.

CASALE SUL SILE – NCT –

**Foglio 18 M.N. 19** Semin. Arborato – Cl. 2 – Ha 0,00,90 – R.D. € 0,79 R.A. € 0,42

Ora terreno in zona residenziale totalmente o parzialmente edificata (Z.T.O. B)

(quota 2/9 piena proprietà)

Tot. commerciali:    mq 90,00

CASALE SUL SILE – NCT –

**Foglio 21 M.N. 654** Semin. Arborato – Cl. 3 – Ha 0,01,19 – R.D. € 0,77 R.A. € 0,40

Ora terreno in zona residenziale totalmente o parzialmente edificata (Z.T.O. B)

(quota 2/9 piena proprietà)

Tot. commerciali:    mq 119,00

CASALE SUL SILE – NCT –

**Foglio 21 M.N. 651** Semin. Arborato – Cl. 3 – Ha 0,00,14 – R.D. € 0,09 R.A. € 0,05

Ora terreno in zona residenziale totalmente o parzialmente edificata (Z.T.O. B)

(quota 2/9 piena proprietà)

Tot. commerciali:    mq 14,00

CASALE SUL SILE – NCT –

**Foglio 21 M.N. 1161** (ex 347/A) Semin. Arborato – Cl. 1 – Ha 0,00,90 – R.D. € 1,02 R.A. € 0,46

Ora terreno in zona residenziale totalmente o parzialmente edificata (Z.T.O. B)

(quota 2/9 piena proprietà)

Tot. commerciali:    mq 90,00

CASALE SUL SILE – NCT –

**Foglio 21 M.N. 1162** (ex 347/B) Semin. Arborato – Cl. 1 – Ha 0,00,30 – R.D. € 0,34 R.A. € 0,15.

Ora terreno in zona residenziale totalmente o parzialmente edificata (Z.T.O. B)



(quota 2/9 piena proprietà)

Tot. commerciali:    mq 30,00

CASALE SUL SILE – NCEU – Via G. Marconi

Sez. C Foglio 9 M.N. 22 Sub 15

P.T. A/4 Cl.3 Vani 6 - R.C. € 278,89.

(quota 2/3 piena proprietà)

Appartamento ubicato al piano terra e sul lato Nord del fabbricato A.

\* Al piano terra e unico: ingresso, cucina, soggiorno, ripostiglio, camera, camera, camera, disbrigo, bagno.

Tot. commerciali:    mq 98,60

### **PROPRIETA' E PROVENIENZA**

I beni in Comune di Casale sul Sile oggetto di esecuzione sono giunti in proprietà all'esecutata *[omissis]* e per le quote citate:

\* in virtù di successione in morte di *[omissis]* (*[omissis]*), Successione apertasi il 19/06/1999 e registrata presso l'Ufficio del Registro di Treviso n. 93 Vol. 872, in data 16/12/1999 (ALLEGATA).

### **TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI E NON**

Al ventennio e fino alla data di trascrizione del pignoramento, a carico della ditta *[omissis]* sussistono, sulle particelle catastali pignorate:

### **TRASCRIZIONI:**

- **Pignoramento immobili** atto del Tribunale di Treviso trascritto in data 19/12/2007, c/o l'Agenzia delle Entrate - Uff. Pubbl. imm.re di Treviso NN. 60377/33310 Reg. gen./part. – sui beni oggetto della presente esecuzione (e per le quote di proprietà citate) a favore della [omissis] e a carico di [omissis].
- **Servitù di passaggio** richiamata all'Art.3c dell'Atto in data 29/06/87 Notaio Domenico Curione di Treviso (rep. 80881), trascritto il 09/07/87 nn. 16773/12609.

- **ISCRIZIONI:**

**IPOTECA LEGALE** iscritta in data 19/01/2006 c/o l'Agenzia delle Entrate - Uff. Pubbl. imm.re di Treviso ai NN. 2698/698 Reg. Gen./Part., di € 9.349,04 (capitale € 4.674,52) a favore di [omissis], a carico della Sig.ra [omissis], [omissis] –per la quota di 1/3 della piena proprietà sui seguenti beni: NCEU –Scz.C Fg.9 M.N. 22 Sub 15 + M.N. 22 Sub 16-17.

**IPOTECA LEGALE** iscritta in data 20/02/2006 c/o l'Agenzia delle Entrate - Uff. Pubbl. imm.re di Treviso ai NN. 8038/1915 Reg. Gen./Part., di € 12.961,02 (capitale € 6.480,51) a favore di [omissis], a carico della Sig.ra [omissis] –per la quota di 1/3 di nuda proprietà sui seguenti beni: NCEU –Scz.C Fg.9 M.N. 112 Sub 1 (Nat. A/2 – v. 9,5).

**IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta in data 19/07/2007 c/o l'Agenzia delle Entrate - Uff. Pubbl. imm.re di Treviso ai NN. 34851/9549 Reg. Gen./Part., di € 70.000,00 (capitale € 49.964,64) a favore della [omissis], a carico della Sig.ra [omissis] – su tutti i beni oggetto del presente pignoramento e per le quote citate.

**IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta in data 30/07/2007 c/o l'Agenzia delle Entrate - Uff. Pubbl. imm.re di Treviso ai NN. 36981/10150 Reg. Gen./Part., di € 72.000,00 (capitale € 65.572,90) a favore della [omissis], a carico della Sig.ra [omissis] – su tutti i beni oggetto del presente pignoramento e per le quote citate.

**IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta in data 31/01/2008 c/o l'Agenzia delle Entrate - Uff. Pubbl. imm.re di Treviso ai NN. 3847/828 Reg. Gen./Part., di € 65.000,00 (capitale € 54.000,00) a favore della Società [omissis], a carico della Sig.ra [omissis] – su tutti i beni oggetto del presente pignoramento e per le quote citate.

#### **ALTRI GRAVAMI, FORMALITA', VINCOLI E ONERI (EVENTUALE OPPONIBILITA')**

A tutt'oggi sui beni oggetto di pignoramento non sussistono né gravami, né formalità, né vincoli od oneri che possano essere eventualmente opponibili ad una vendita giudiziaria.

#### **CONTRATTI DI LOCAZIONE (EVENTUALE OPPONIBILITA')**

Sui beni oggetto di pignoramento a tutt'oggi non sussistono contratti di locazione opponibili a una vendita giudiziaria:

\* Ufficio del Registro di Treviso – visure in data 07/08/2008.

#### **DIVISIBILITA' DEI BENI**

I singoli appartamenti e garages, come pure i terreni, non sono fisicamente divisibili e per di più risultano comproprietà indivise.

#### **VALORE COMMERCIALE**

In merito alla determinazione del valore commerciale dei beni immobili, si e' proceduto alla stima tenendo conto che:

\* Si tratta di un complesso di appartamenti e garages facenti parte di due fabbricati, ubicati parte (il fabbricato A) in zona Z.T.O. A – centro storico – del Comune di Casale sul Sile e parte (il fabbricato B) in Z.T.O. B – zona totalmente o parzialmente edificata. Le zone sono limitrofe, poiché i fabbricati insistono sulla stessa proprietà.

\* Risultano costruiti negli anni 1967-1970, come risulta dalla documentazione del Municipio di Casale sul Sile (autorizzazioni) e dall'accatastamento all'Urbano dei fabbricati stessi, entrambi allegati.

\* i singoli lotti (appartamenti o garages), pur essendo indivisibili, sono tuttavia vendibili anche separatamente, e possono risultare appetibili poiché ubicati nel pieno centro cittadino e tutti più o meno di ridotte dimensioni.

\* Le quote di proprietà dell'esecutata risultano essere di 1/3, 2/9 e 2/3 sulle varie unità immobiliari, come specificato sopra.

\* I beni risultano liberi da vincoli, quali contratti di locazione, essendo per la maggior parte disabitati (8 appartamenti su 10).

\* Lo stato di manutenzione-conservazione dei luoghi e delle singole unità abitative con garage risulta abbastanza precario soprattutto per mancanza di inquilini.

Intervenendo soprattutto esternamente con alcune riparazioni e tinteggiature sarebbe possibile ovviare con spese non eccessive a tali problemi.

CASALE SUL SILE – NCEU – Via G. Marconi, 75

Sez. C Fg. 9 M.N. 112 Sub1 (p.T.-1° e 2°) A/2 Cl.1 Vani 9,5 - R.C. € 711,42.

(quota 1/3 piena proprietà e 1/3 nuda proprietà)

Abitazione nel fabbricato A

Tot. commerciali:      mq 287,34

Valore/mq              € 2.000/mq

Valore unità immobiliare:    € 574.680              arr. € 575.000,00

Valore quota pignorata: € 383.000,00

CASALE SUL SILE – NCEU – Via G. Marconi, 4

Sez. C Fg. 9 M.N. 112 Sub2 (p.T.-1°) A/2 Cl.1 Vani 5,5 - R.C. € 411,87.

(quota 1/3 piena proprietà)

Abitazione nel fabbricato A

Tot. commerciali: mq 99,80

Valore/mq € 1.400/mq

Valore unità immobiliare: € 139.720 arr. € 140.000,00

Valore quota pignorata: € 47.000,00

CASALE SUL SILE – NCEU – Via G. Marconi, 2

Sez. C Fg. 9 M.N. 112 Sub3 (p.T.-1°) A/2 Cl.1 Vani 6 - R.C. € 449,32.

(quota 1/3 piena proprietà)

Abitazione nel fabbricato A

Tot. commerciali: mq 86,14

Valore/mq € 1.300/mq

Valore unità immobiliare: € 111.982 arr. € 112.000,00

Valore quota pignorata: € 37.000,00

CASALE SUL SILE – NCEU – Via G. Marconi

Sez. C Fg. 9 M.N. 22 Sub16 (p.T.-1°) A/4 Cl.3 Vani 6 - R.C. € 278,89.

(quota 1/3 piena proprietà)

Abitazione nel fabbricato A

Tot. commerciali: mq 102,40

Valore/mq € 1.400/mq

Valore unità immobiliare: € 143.360 arr. € 143.000,00

Valore quota pignorata: € 48.000,00

CASALE SUL SILE – NCEU – Via G. Marconi

**Sez. C Fg. 9 M.N. 22 Sub17** (p.T.) A/4 Cl.3 Vani 3 - R.C. € 139,44.

(quota 1/3 piena proprietà)

Abitazione nel fabbricato A

Tot. commerciali:     mq 44,00

Valore/mq             € 1.400/mq

Valore unità immobiliare:   € 61.600             arr. € 62.000,00

Valore quota pignorata:     € 21.000,00

CASALE SUL SILE – NCEU – Via G. Marconi

**Sez. C Fg. 9 M.N. 22 Sub18** (p.T.-1°) A/4 Cl.3 Vani 5,5 - R.C. € 255,65.

(quota 1/3 piena proprietà)

Abitazione nel fabbricato A

Tot. commerciali:     mq 106,20

Valore/mq             € 1.400/mq

Valore unità immobiliare:   € 148.680             arr. € 149.000,00

Valore quota pignorata:     € 50.000,00

CASALE SUL SILE – NCEU – Via G. Marconi

**Sez. C Fg. 9 M.N. 22 Sub 20** (p.T.) C/6 Cl.3 – mq 27 - R.C. € 83,67.

(quota 1/3 piena proprietà)

Garage nel fabbricato A

Tot. commerciali:     mq 28,00

Valore/mq             € 700/mq

Valore unità immobiliare:   € 19.600             arr. € 20.000,00

Valore quota pignorata:     € 6.700,00

CASALE SUL SILE – NCEU – Via G. Marconi

**Sez. C Fg. 9 M.N. 1037 Sub1** (p.T.) C/6 Cl.3 – mq 13 - R.C. € 40,28.

(quota 1/3 piena proprietà)

Garage nel fabbricato B

Tot. commerciali:    mq 13,00

Valore/mq            € 700/mq

Valore unità immobiliare:    € 9.100,00            arr. € 9.000,00

Valore quota pignorata:    € 3.000,00

CASALE SUL SILE – NCEU – Via G. Marconi

Sez. C Fg. 9 M.N. 1037 Sub 2 (p.T.) C/6 Cl.3 – mq 13 - R.C. € 40,28.

(quota 1/3 piena proprietà)

Garage nel fabbricato B

Tot. commerciali:    mq 13,00

Valore/mq            € 700/mq

Valore unità immobiliare:    € 9.100            arr. € 9.000,00

Valore quota pignorata:    € 3.000,00

CASALE SUL SILE – NCEU – Via G. Marconi

Sez. C Fg. 9 M.N. 1037 Sub 3 (p.T.) C/6 Cl.3 – mq 13 - R.C. € 40,28.

(quota 1/3 piena proprietà)

Garage nel fabbricato B

Tot. commerciali:    mq 13,00

Valore/mq            € 700/mq

Valore unità immobiliare:    € 9.100,00            arr. € 9.000,00

Valore quota pignorata:    € 3.000,00

CASALE SUL SILE – NCEU – Via G. Marconi

Sez. C Fg. 9 M.N. 1037 Sub 4 (p.T.) C/6 Cl.3 – mq 13 - R.C. € 40,28.

(quota 1/3 piena proprietà)

Garage nel fabbricato B

Tot. commerciali:    mq 13,00

Valore/mq            € 700/mq

Valore unità immobiliare: € 9.100,00 arr. € 9.000,00

Valore quota pignorata: € 3.000,00

CASALE SUL SILE – NCEU – Via G. Marconi

Sez. C Fg. 9 M.N. 1037 Sub 5 (p.T.) C/6 Cl.3 – mq 12 - R.C. € 37,18.

(quota 1/3 piena proprietà)

Garage nel fabbricato B

Tot. commerciali: mq 12,00

Valore/mq € 700/mq

Valore unità immobiliare: € 8.400,00 arr. € 8.000,00

Valore quota pignorata: € 2.700,00

CASALE SUL SILE – NCEU – Via G. Marconi

Sez. C Fg. 9 M.N. 1037 Sub 6 (p.T.) C/6 Cl.3 mq 13 - R.C. € 40,28.

(quota 1/3 piena proprietà)

Garage nel fabbricato B

Tot. commerciali: mq 13,00

Valore/mq € 700/mq

Valore unità immobiliare: € 9.100,00 arr. € 9.000,00

Valore quota pignorata: € 3.000,00

CASALE SUL SILE – NCEU – Via G. Marconi

Sez. C Fg. 9 M.N. 1037 Sub 7 (p.T.) C/6 Cl.3 – mq 13 - R.C. € 40,28.

(quota 1/3 piena proprietà)

Garage nel fabbricato B

Tot. commerciali: mq 13,00

Valore/mq € 700/mq

Valore unità immobiliare: € 9.100,00 arr. € 9.000,00

Valore quota pignorata: € 3.000,00



CASALE SUL SILE – NCEU – Via G. Marconi

**Sez. C Fg. 9 M.N. 1037 Sub 8** (p.T.) C/6 Cl.3 – mq 14 - R.C. € 43,38.

(quota 1/3 piena proprietà)

Garage nel fabbricato B

Tot. commerciali:      mq 14,00

Valore/mq              € 700/mq

Valore unità immobiliare:    € 9.800,00              arr. € 10.000,00

Valore quota pignorata:      € 3.300,00

CASALE SUL SILE – NCEU – Via G. Marconi

**Sez. C Fg. 9 M.N. 1037 Sub 9** (p.T.) A/3 Cl. 2 Vani 5 - R.C. € 296,96.

(quota 1/3 piena proprietà)

Abitazione nel fabbricato B

Tot. commerciali:      mq 91,20

Valore/mq              € 1.400/mq

Valore unità immobiliare:    € 127.680,00              arr. € 128.000,00

Valore quota pignorata:      € 42.700,00

CASALE SUL SILE – NCEU – Via G. Marconi

**Sez. C Fg. 9 M.N. 1037 Sub 11** (p.T.) A/3 Cl.2 Vani 4 - R.C. € 237,57.

(quota 1/3 piena proprietà)

Abitazione nel fabbricato B

Tot. commerciali:      mq 65,72

Valore/mq              € 1.300/mq

Valore unità immobiliare:    € 85.436,00              arr. € 85.000,00

Valore quota pignorata:      € 28.300,00

CASALE SUL SILE – NCEU – Via G. Marconi

**Sez. C Fg. 9 M.N. 1037 Sub 12**(p.T.) A/3 Cl.2 Vani 5 - R.C. € 296,96.

(quota 1/3 piena proprietà)

Abitazione nel fabbricato B

Tot. commerciali:    mq 92,00

Valore/mq            € 1.400/mq

Valore unità immobiliare:    € 128.800,00            arr. € 129.000,00

Valore quota pignorata:    € 43.000,00

CASALE SUL SILE – NCT –

**Foglio 18 M.N. 19** Semin. Arborato – Cl. 2 – Ha 0.00.90 – R.D. € 0,79 R.A. € 0,42

Ora terreno in zona residenziale totalmente o parzialmente edificata (Z.T.O. B)

(quota 2/9 piena proprietà)

Terreno

Tot. commerciali:    mq 90,00

Valore/mq    € 70/mq

Valore unità immobiliare:    € 6.300,00

Valore quota pignorata:    € 1.400,00

CASALE SUL SILE – NCT –

**Foglio 21 M.N. 654** Semin. Arborato – Cl. 3 – Ha 0.01.19 – R.D. € 0,77 R.A. € 0,40

Ora terreno in zona residenziale totalmente o parzialmente edificata (Z.T.O. B)

(quota 2/9 piena proprietà)

Terreno

Tot. commerciali:    mq 119,00

Valore/mq    € 70/mq

Valore unità immobiliare:    € 8.330,00

Valore quota pignorata:    € 1.851,00

CASALE SUL SILE – NCT –

**Foglio 21 M.N. 651** Semin. Arborato – Cl. 3 – Ha 0.00.14 – R.D. € 0,09 R.A. € 0,05

Ora terreno in zona residenziale totalmente o parzialmente edificata (Z.T.O. B)

(quota 2/9 piena proprietà)

Terreno

Tot. commerciali:    mq 14,00

Valore/mq    € 70/mq

Valore unità immobiliare:    € 980,00

Valore quota pignorata:    € 218,00

CASALE SUL SILE – NCT –

**Foglio 21 M.N. 1161** (ex 347/A) Semin. Arborato – Cl. 1 – Ha 0.00.90 – R.D. € 1,02 R.A. € 0,46

Ora terreno in zona residenziale totalmente o parzialmente edificata (Z.T.O. B)

(quota 2/9 piena proprietà)

Terreno

Tot. commerciali:    mq 90,00

Valore/mq    € 70/mq

Valore unità immobiliare:    € 6.300,00

Valore quota pignorata:    € 350,00

-

CASALE SUL SILE – NCT –

**Foglio 21 M.N. 1162** (ex 347/B) Semin. Arborato – Cl. 1 – Ha 0.00.30 – R.D. € 0,34 R.A. € 0,15.

Ora terreno in zona residenziale totalmente o parzialmente edificata (Z.T.O. B)

(quota 2/9 piena proprietà)

Terreno

Tot. commerciali:    mq 30,00

Valore/mq    € 70/mq

Valore unità immobiliare:    € 2.100,00

Valore quota pignorata:    € 467,00

-

CASALE SUL SILVE – NCEU – Via G. Marconi

Sez. C Foglio 9 M.N. 22 Sub 15

P.T. A/4 Cl.3 Vani 6 - R.C. € 278,89.

(quota 2/3 piena proprietà)

Abitazione nel fabbricato A

Tot. commerciali:      mq 98,60

Valore/mq              € 1.400/mq


Valore unità immobiliare:    € 138.040,00              arr. € 138.000,00

Valore quota pignorata:      € 92.000,00

**VALORE DI STIMA** (beni complessivi) =                      **€ 1.777.010,00**

**VALORE DELLE QUOTE PIGNORATE** =                      **€ 826.986,00**

**DIRITTO DI PROPRIETA' IN CAPO ALL'ESECUTATA**

\*  è venuta in proprietà dei beni oggetto di pignoramento, e per le quote citate, in virtù di successione in morte del padre [omissis]. Successione apertasi il 19/06/1999 e registrata presso l'Ufficio del Registro di Treviso al n. 93 Vol. 872, in data 16/12/1999.

**(Dichiarazione di successione dell'Ufficio del Registro di Treviso allegata)**

**ELEMENTI RISULTANTI DALLE VISURE EFFETTUATE PRESSO LA AGENZIA  
DELLE ENTRATE - UFF. PUBBL. IMM.RE DI TREVISO**

Riportato nel paragrafo: **PROPRIETA' E PROVENIENZA**

Treviso, 11/08/2008

Il C.T.U.

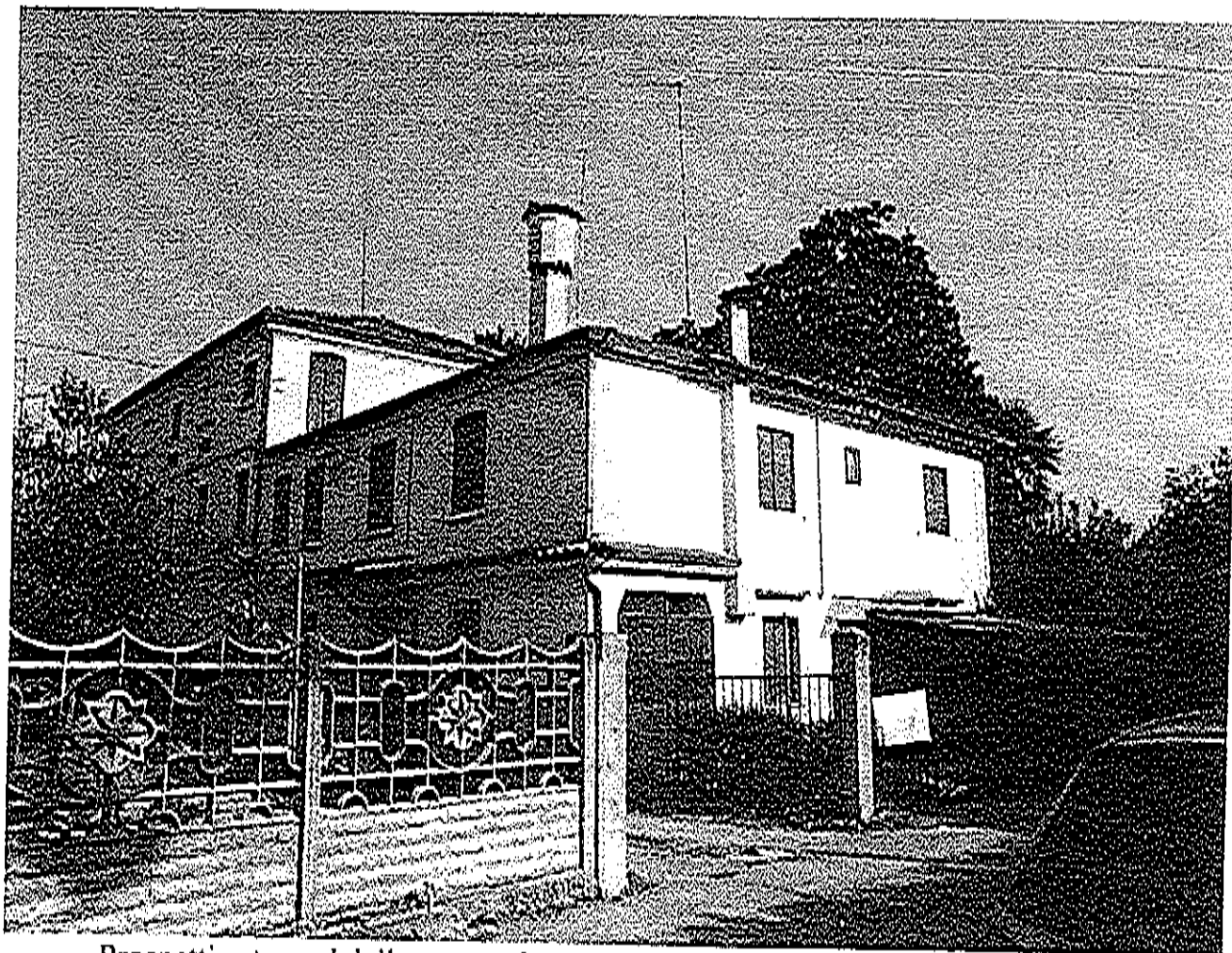
Dott. Giulio Biron

Allegati:

- Documentazione fotografica
  - Quesito posto dal Giudice del Tribunale
  - Certificato notarile (fino a tutto il 21/02/08)
  - Atto di pignoramento immobiliare
  - Nota di trascrizione del pignoramento
  - Estratti di mappa (1:2000)
  - Estratti di mappa da C.T.R. (1:5000)
  - Allegato 1: Estratto di mappa (1:500) con evidenziazione fabbricati A e B
  - Planimetric di tutte le unità immobiliari pignorate sia al NCEU che al NCT
  - P.R.G. comunale -Casale sul Sile- con zonizzazioni
  - Norme tecniche di attuazione del P.R.G. (in particolare per le zone A e B)
  - Planimetric, prospetti e concessioni edilizie (ove esistenti) degli immobili pignorati
  - Dichiarazione di successione in morte di [omissis] ██████████ in data 16/12/1999 dell'Ufficio del Registro di Treviso (N° 93 – Vol. 872)
  - Compilazione del quadro B e quadro C (seconda parte "contro") della nota di trascrizione
  - N°1 Floppy Disk (perizia) + N°1 CD ROM (perizia e foto)
  - Scheda per pubblicità straordinaria
  - Scheda per ordinanza di vendita
  - Certificazione dell'Ufficio Anagrafe di Casale sul Sile
  - Istanza di proroga del C.T.U. del 21/07/2008
-



**1** Veduta prospetto principale casa padronale prospiciente via G. Marconi con  
adiacente fabbricato lungo via Trento Trieste



4 Prospetti est e sud della casa padronale e delle unità 2 e 3, visti da via Sernaglia della Battaglia

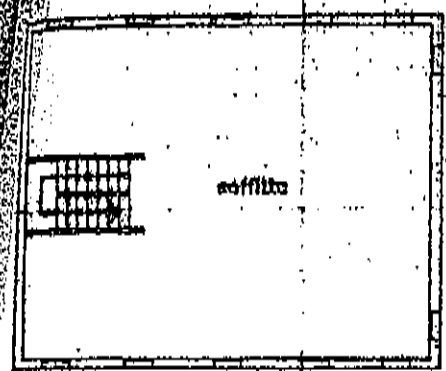
*NO. 51*



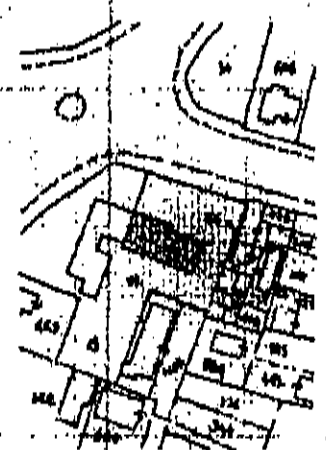
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 852)

MOD. BN I  
LIRE  
385

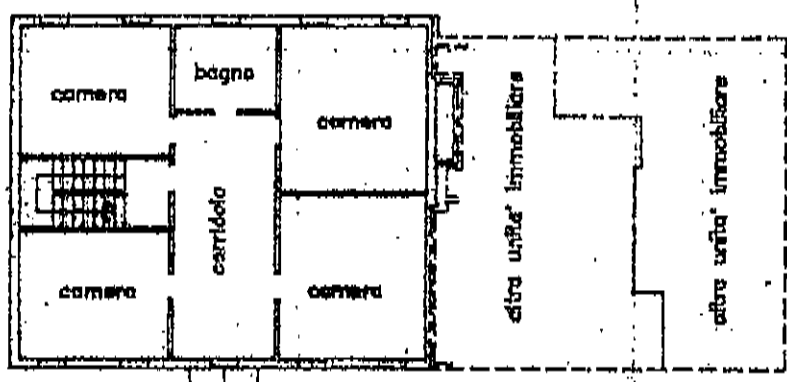
Località di u.u. in Comune di CASALE SUL SILE via MARCONI clv. 75



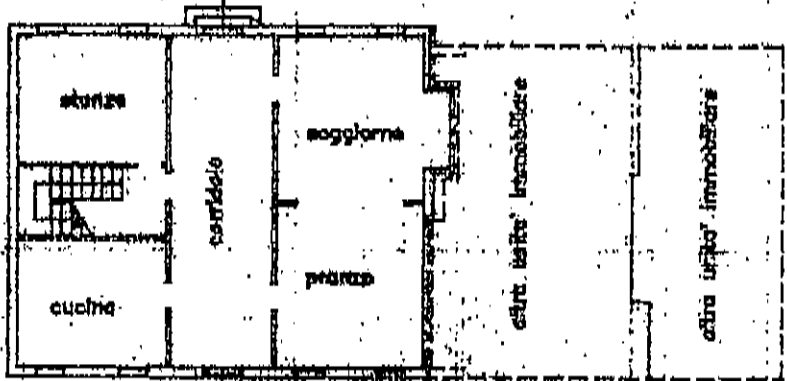
ESTRATTO MAPPA 1:2000  
COMUNE DI CASALE SUL SILE  
SEZ. C FG. 9 MAPP. 112



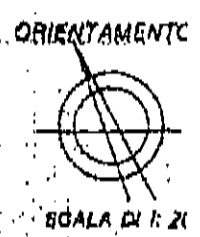
P.Z. = 2.00



P.P. H = 2.85



P.T. H = 2.80



CATASTO del FABBRICATO - Situazione al 16/07/2008 - Comune di CASALE SUL SILE - Via MARCONI n. 75 piano I 1, 2

Dichiarazione di N.C.  Compilata dal **GEOMETRA**  
 Pertosa **ANTONIO**  
 (Titolo, cognome e nome)  
 Data presentazione: 05/07/1994 - Data: 16/07/2008 n. TV0220781 - Richiedenti  
 Tot. schede: 15 - Forchate di acq.: A4 (200x297) in carta di stile n. 1433  
 DICEMBRE '93

RESERVATO ALL'UFFICIO

- 3 GEN. 1994

*Antonio Pertosa*





MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

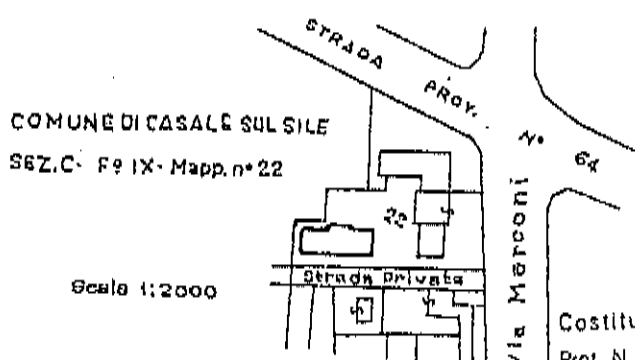
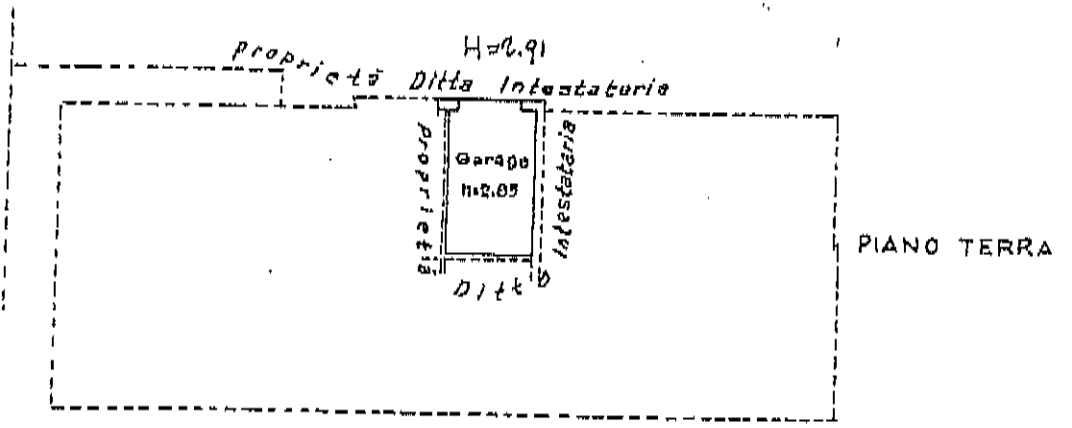
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LIBRO 13 APRILE 1939, N. 640)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Casale sul Sile ... Via Strada Privata

1037  
122  
8

Ditta XXXXXXXXXX  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Treviso



Costituisce parte della certificazione  
Prot. N. 207053 del 22 GIU. 2004  
pag. N. 17 di 21



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dall'Arch. Egidio Negretto  
(Titolo, nome e cognome dell'incaricato)  
Iscritto all'Albo degli Architetti  
della Provincia di Treviso

A  
N. 9

TRIPLO  
N. 487



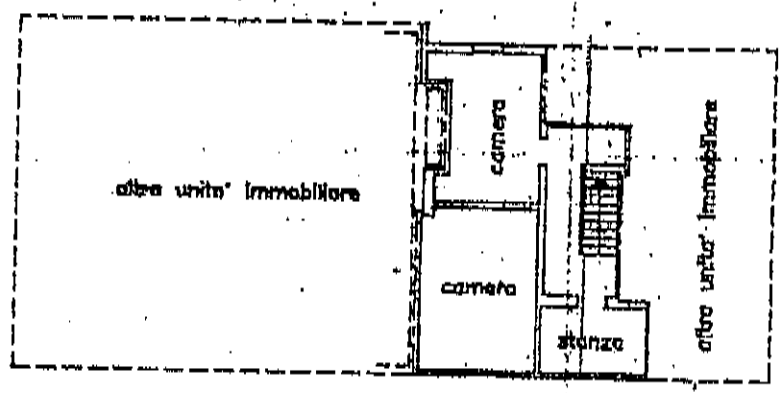
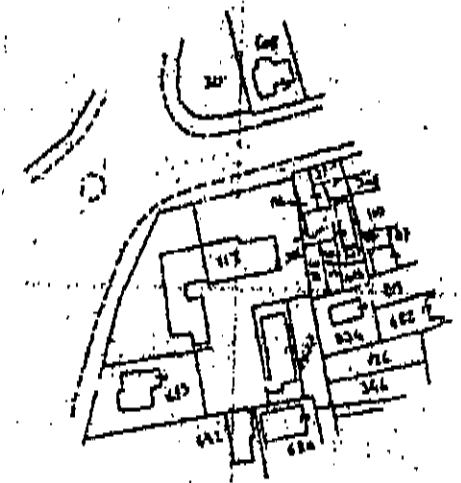
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN

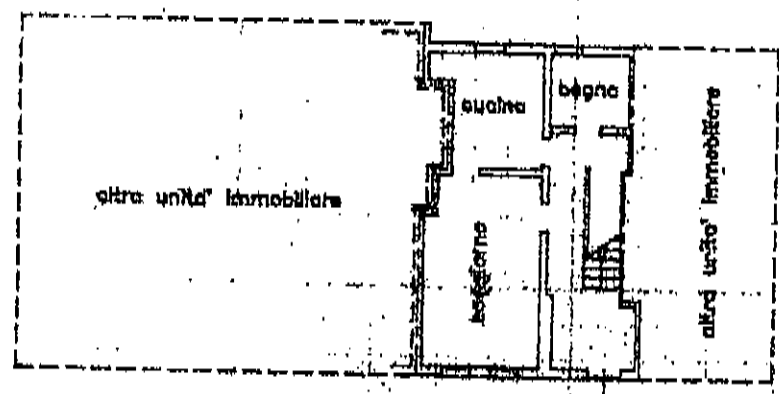
LIRE  
**385**

Matr. di u.l.u. in Comune di CASALE SUL SILE via SERNAGLIA civ. 4

ESTRATTO MAPPA 1:2000  
COMUNE DI CASALE SUL SILE  
SEZ. C FG. 9 MAPPA 112



P.P. H = 2.50



P.T. H = 2.40

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 2

Dichiarazione di N.C.   
Ultima trascrizione

Compilata dal GEOMETRA  
(Fisco, cognome e nome) PERTOSA ANTONIO

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presenza 03/01/1994 - Data 16/07/2008 n. TV0220783 Richiedenti IREVISO  
Tot. schede 13 - Formate di acq. A4 (200x300) in numero di schede 1333  
n. 316 Data DICEMBRE '91 Reston

F 3 624 133

L



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

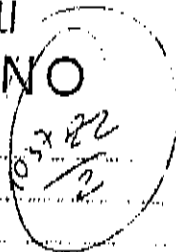
Mod. II (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

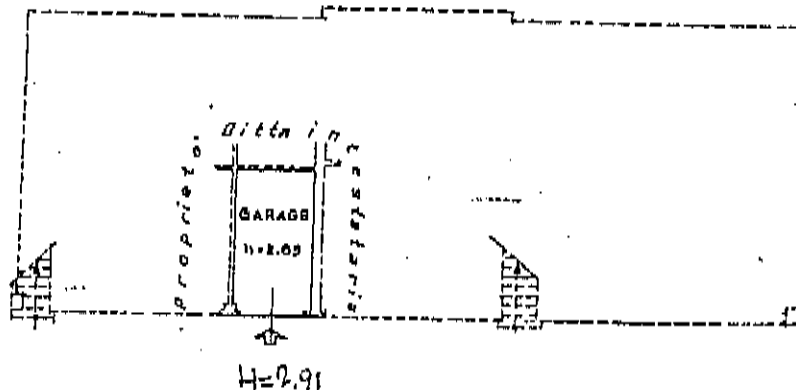
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1949, N. 451)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Casale sul Sile Via Strada Privata

Ditta [redacted]  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Treviso



PIANO TERRA



Strada Privata

COM. DI CASALE SUL SILE  
SRZ. C-F° IX-Mapp. n° 22

scala 1:2000



Costituisce parte della certificazione  
Prot. N. 202053 dal 2.2.04.2004  
Al. di 21

VIA MARCONI

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dall'Arch. Egidio Negretto  
(Titolo, nome e cognome del compilatore)

Iscritto all'Albo degli Architetti

della Provincia di Treviso

DATA 2 Aprile 1979

C  
9  
23

ALVARO 487

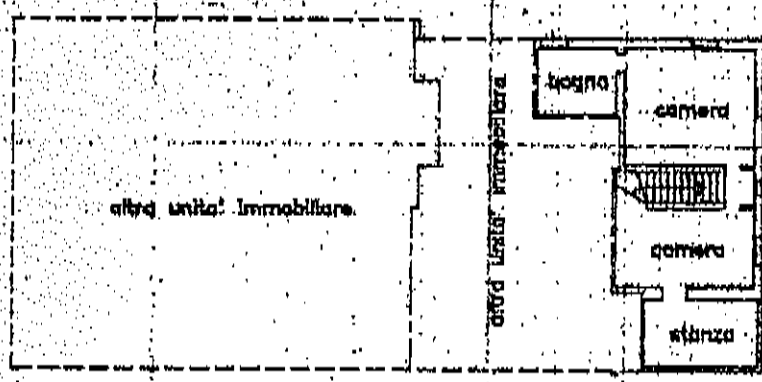
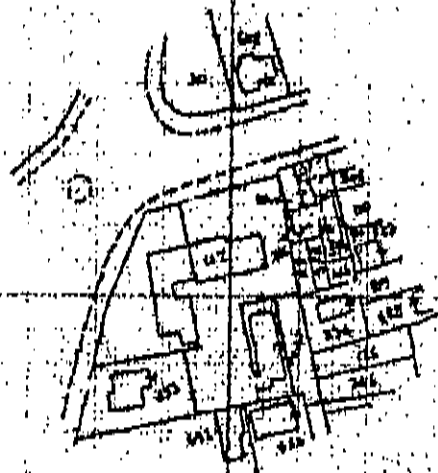


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. UN  
LIRE  
385

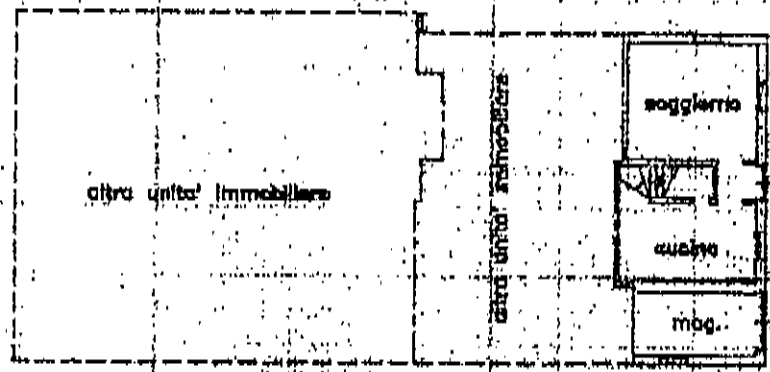
Geometria di u.l.u. in Comune di CASALE SUL SILE via SERNAGLIA civ. ?

ESTRATTO MAPPA 1:2000  
COMUNE DI CASALE SUL SILE  
SEZ. C FG. B MAPP. 112



1,5,82

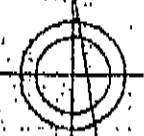
P.P. H = 2.40



4,0,32

P.T. H = 2.50

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:2

CASALE SUL SILE - VIA SERNAGLIA - ALVARO 487 - 2 piano

Dichiarazione di N.C.   
Ditta PETROSA DI VAREZZA

Compilata dal GEOMETRA  
PETROSA ANTONIO

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione 03/07/1994 - Data 16/07/2008 - n. TV0220788 - Richiedente  
Tot. schede 1 - Foggiato 0 - Acq.: A4(24/1920) - Parti di scala 1:100 - n. 1433  
Data DICEMBRE '91 Firma Antonio Petroso

3 GEN. 1995

4



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. II (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

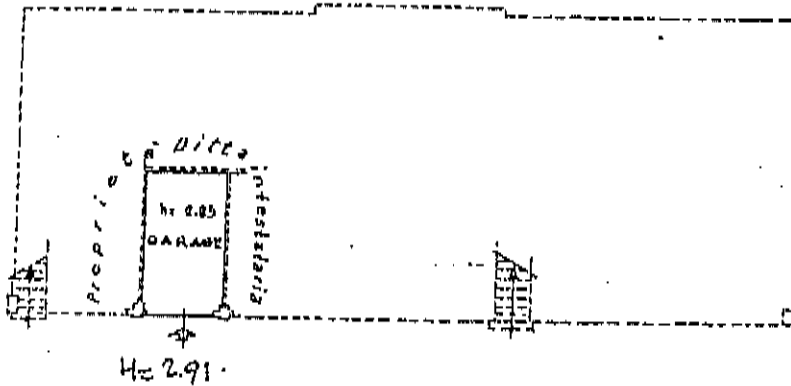
(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1979, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Casale sul Sile Via Strada Privata

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Treviso

1037  
22  
K

PIANO TERRA



S t r a d a P r i v a t a

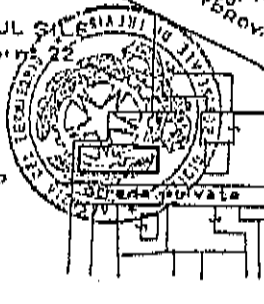
Costituisco parte della certificazione

Prot. N. 2053 del 22 GIU. 2004

pag. N. 10 di 11

COM. DI CASALE SUL SILE MAPPING 22  
SEZ. C-F-IX

Scala 1:200



VIA MARCONI N° 64

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal Arch. Egidio Negretta  
(Titolo, nome e cognome del compilatore)

Inscritto all'Albo degli Architetti

della Provincia di Treviso

DATA 2 Aprile 1979

C  
9  
20