

# TRIBUNALE DI TREVISO

## SEZIONE S2

Causa civile N° 1864/2011 R.G.

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto Dott. Ing. Lanfranco Tesser di Montebelluna, nominato consulente tecnico d'ufficio con ordinanza dell'Ill.mo Signor Giudice Dott. Antonello Pabbro in data 29/03/2012 nella causa civile in oggetto promossa da:

[REDACTED]

con gli Avv.ti [REDACTED]

[REDACTED]

contro

[REDACTED] contumace

e contro

[REDACTED]

[REDACTED]

con l'Avv. [REDACTED]

e contro

[REDACTED]

[REDACTED]

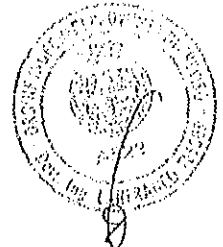
con l'Avv. [REDACTED]

dell'Avv. [REDACTED]

e contro

[REDACTED]

TRIBUNALE DI TREVISO  
CANCELLERIA CIVILE  
18 APR. 2012  
DEPOSITATO IN [REDACTED]



ING. LANFRANCO TESSER  
Piazza G. Marconi, 6/2 - Tel. 0423/21676 - 31044 MONTEBELLUNA (TV)  
c. fisc. TSS-IFR 49C25 F443S - part. iva 00568030266

e contro

[REDACTED]

[REDACTED] contumace

e contro

[REDACTED] contumace

e contro

[REDACTED] con l'Avv. [REDACTED]

[REDACTED]

e contro

[REDACTED]

[REDACTED]

l'Avv. [REDACTED]

e contro

[REDACTED] contumace

e contro

[REDACTED] contumace

e contro

[REDACTED] contumace

e contro

[REDACTED] con gli Avv.ti [REDACTED]

[REDACTED]

e contro

[REDACTED] con gli Avv.ti [REDACTED]

[REDACTED]

prestava giuramento nell'udienza del 03/05/2012 avanti l'Ill.mo Sig. Giudice



Dott. Antonello Fabbro e nell'occasione fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 17/05/2012 alle ore 16,30 il proprio studio a Montebelluna (TV) in piazza Marconi, 6.

Nel luogo, nel giorno e nell'ora fissati dopo aver preso visione ed aver esaminato i fascicoli di causa, il sottoscritto dava inizio alle operazioni per lo svolgimento dell'incarico affidatogli alla presenza di:

- per la parte convenuta [REDACTED]: Geom. [REDACTED]  
C.T.P.

Alla presenza continua dell'unica intervenuta il sottoscritto C.T.U. dava lettura del quesito e successivamente esaminava la documentazione in atti relativa all'oggetto di cui è sentenza.

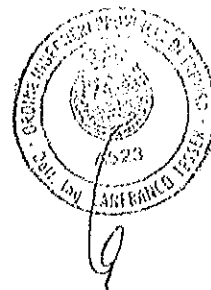
Si decideva di comune accordo che il C.T.U. provvedesse a recuperare in cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari gli atti di pignoramento dell'Esecuzione Immobiliare N. 314/2004 riunificata con la N. 347/2004 nonché i certificati ventennali e le relazioni notarili.

Si decideva che il C.T.P. Geom. [REDACTED] provvedesse a recuperare presso lo studio del Dott. Ing. Lorenzo Simionato, precedente C.T.U., tutta la documentazione catastale in Suo possesso ed utile allo scopo, e che successivamente provvedesse a consegnarla al sottoscritto C.T.U.

Il C.T.U. si riservava di comunicare quando sarebbero proseguite le operazioni peritali all'esito dell'esame di tali documenti.

La riunione aveva quindi termine.

Con nota e-mail in data 25/05/2012 indirizzata al sottoscritto C.T.U., il Geom. [REDACTED] inviava, come convenuto nella riunione del 17/05/2012, tutta la documentazione catastale inerente il lotto 6 presso lo studio del Dott. Ing.



Lorenzo Simionato, precedente C.T.U. nella causa civile in oggetto.

Pertanto il sottoscritto, ritenuto di avere acquisito, in base agli elementi raccolti, nozioni sufficienti per trattare gli argomenti proposti dal quesito, compilava bozza di relazione che in data 01/03/2013 inviava via e-mail al C.T. di parte convenuta [REDACTED] assegnando tempo fino al giorno 20/03/2013 per il deposito di eventuali osservazioni.

Entro il tempo assegnato il C.T.P. inviava le proprie osservazioni.

Pertanto lo scrivente provvedeva a rispondere alle osservazioni tecniche presentate e a completare la relazione.

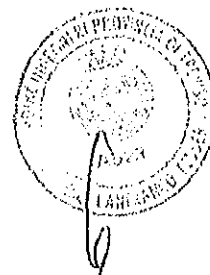
Del risultato del proprio lavoro riferisce in appresso.

#### **QUESITO SOTTOPOSTO AL C.T.U.**

L'Ill.mo Sig. G.I. ha assegnato al C.T.U. i seguenti quesiti:

*“Previa verifica circa le esclusioni disposte dal G.I. con l'ordinanza del 29/03/2012:*

- *provveda a verificare l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli per il ventennio anteriore alla data di trascrizione della domanda e sul nominativo di ciascuno dei comproprietari (anche non eseguiti) al fine di individuare e verificare quali siano i creditori iscritti e gli eventuali aventi causa dai comproprietari, nonché l'esistenza di eventuali vincoli ed oneri opponibili all'acquirente;*
- *provveda a redigere un aggiornamento della stima con le indicazioni di cui al punto a. (n.d.r.: trattasi del quesito di cui alla prima lincetta) e che sia comprensiva dell'intero bene;*
- *verifichi se sia possibile una ripartizione dei beni in natura, indicando le eventuali opere necessarie e i costi delle stesse, formando in caso*



*positivo, un progetto divisionale."*

Per completezza si riportano le esclusioni disposte dall'III.mo Sig. Giudice con l'ordinanza del 29/03/2012 che così recita:

*"il giudizio divisionale si svolga sui beni pignorati, ad eccezione dei seguenti:*

- 1) Mapp. 1518, ora soppresso e ricompreso nel 692 sub 18, previa rettifica al catasto che annulli l'unificazione del mapp. 1518 al 692 sub 18, ovvero lo scorpori da quest'ultimo (è bene precisare che il mapp. 1518 è uno spazio di circa 3 mq all'interno dell'ufficio di cui al n. 692 sub 18 di circa 400 mq);*
- 2) Mapp. 311 sub 1 e 2;*
- 3) Mapp. 1541, siccome soppresso."*

### **RISPOSTA AL QUESITO**

La risposta al quesito si affida, oltre che alla relazione che segue, anche ai documenti ed agli elaborati grafici allegati alla presente relazione.

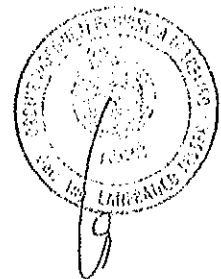
Ma, prima di rispondere al quesito, lo scrivente ritiene utile esporre le seguenti premesse.

Prima di rispondere al quesito, lo scrivente ritiene utile esporre le seguenti premesse.

#### **0. PREMESSE**

##### **0.1. ALEGAZIONI DI PARTE ATTORILE**

Dall'atto di citazione in data 14/06/2011 si legge che "avanti il Tribunale di Treviso è pendente la procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 314/2004 (riunita alla procedura esecutiva R.G.E. n. 347/2004), G.E. dott. Antonello Maria Fabbro, promossa da [REDACTED] e [REDACTED]



nei confronti del signor [REDACTED] e che "essendo stati alienati nel frattempo alcuni dei beni immobili originariamente pignorati al debitore esecutato [REDACTED]", alla data dell'atto di citazione (n.d.r.: 14/06/2011), "l'espropriazione immobiliare de quo ha ad oggetto i residui beni immobili" così indicati e identificati catastalmente:

**A) LOTTO 6**

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI VALDOBBIADENE (TV)

Sez. A - Foglio 17

M.N. 692 sub 18, via Arcol, p. T-1, cat. A/10, cons. 14,5 vani, m<sup>2</sup> 21

ufficio

M.N. 1513 sub 1 (rectius C.T.U.: M.N. 1513 sub 1 graffato con i mappali

N. 1516 sub 1 e N. 1517 sub 1), via Arcol

area scoperta

intestati a:

- [REDACTED] per 4/6 della piena proprietà, nato a

- [REDACTED] per 1/6 della piena proprietà, nata a [REDACTED]

- [REDACTED] per 1/6 della piena proprietà, nata a [REDACTED]

**B) LOTTO 9**

CATASTO TERRENI - COMUNE DI VALDOBBIADENE (TV)

Foglio 10

M.N. 58, Pra del Spin - loc. Balcon, prato, cl. 4, ha 0.98.21

intestato a:



identificati quali LOTTO 6 e LOTTO 9, rinunciando ... al LOTTO 11".

Parte attorea chiede in via principale di "procedersi allo scioglimento della comunione immobiliare dei seguenti beni immobili siti nel Comune di Valdobbiadene (TV)":

A) LOTTO 6

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI VALDOBBIADENE (TV)

Sez. A - Foglio 17

M.N. 692 sub 18, via Arcol, p. T-1, cat. A/10, cons. 14,5 vani, m<sup>2</sup> 21

ufficio

M.N. 1513 sub 1, via Arcol

area scoperta

intestati a:

- [redacted] per 4/6 della piena proprietà, nato a

[redacted]

- [redacted] per 1/6 della piena proprietà, nata a [redacted]

[redacted]

- [redacted] per 1/6 della piena proprietà, nata a [redacted]

[redacted]

B) LOTTO 9

CATASTO TERRENI - COMUNE DI VALDOBBIADENE (TV)

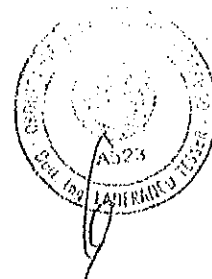
Foglio 10

M.N. 58, Pra del Spin -- loc. Balcon, prato, cl. 4, ha 0.98.21

intestato a:

- [redacted] per 1/12 della piena proprietà, nato a

[redacted]







██████████ E PER ESSA ██████████

██████████, GIÀ ██████████

Il legale della ██████████ nella comparsa di costituzione si limita a riepilogare lo stato della sua assistita nel presente procedimento.

La società convenuta conclude chiedendo di "dichiarare lo scioglimento della comunione sugli immobili ... con attribuzione ai singoli condividenti della quota a ciascuno spettante, ovvero, in caso d'indivisibilità, disporre la vendita degli immobili dividendi, con assegnazione in tal caso della somma ricavata dalla vendita a ██████████, sino alla concorrenza del credito che sarà residuo".

**0.4. ALLEGAZIONI DI PARTE CONVENUTA ██████████**

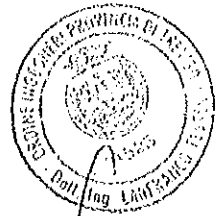
Il legale del sig. ██████████ nella comparsa di costituzione si limita a riepilogare lo stato del suo assistito nel presente procedimento.

La parte convenuta ██████████ conclude chiedendo nel merito, in via principale di "procedere allo scioglimento della comunione immobiliare dei ... beni immobili (c.d. Lotti 6 e 9)".

Chiede inoltre nel merito, in via subordinata di, "accertata la non comoda divisibilità delle quote indivise di proprietà del Signor ██████████ dei predetti beni immobili, disporre la vendita dell'intero e rimettere la somma di denaro corrispondente alla quota del debitore ██████████ a disposizione dei creditori pignorati ed intervenuti nell'esecuzione immobiliare n. 314/2004 pendente innanzi all'Intestato Tribunale, in proporzione dei rispettivi crediti".

**0.5. ALLEGAZIONI DI PARTE CONVENUTA ██████████**

██████████, GIÀ ██████████



**INCORPORANTE PER FUSIONE**

Il legale della [redacted] nella comparsa di costituzione si limita a riepilogare lo stato della sua assistita nel presente procedimento.

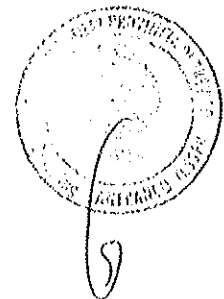
La società convenuta conclude chiedendo di "disporsi lo scioglimento della comunione costituita dai compendi immobiliari staggiti nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al n.ro 314/04 R.E. del Tribunale di Treviso" di cui ai Lotti N. 6 e N. 9.

**06. ALLEGAZIONI DI PARTE CONVENUTA**

La parte convenuta [redacted] "deduce la comoda divisibilità degli immobili per cui è causa, secondo le diverse quote dei tre comproprietari" e "dimette Consulenza Tecnica di parte, sottoscritta dalla Geom. [redacted] di Valdobbiadene".

Parte convenuta asserisce che "secondo il Tecnico, trattandosi di un locale di grandi dimensioni ... adibito ad ufficio, disposto su unico piano di una palazzina ad uso residenziale, la quota di 1/6 spettante alla convenuta può agevolmente essere distinta, e dar luogo ad una unità immobiliare di circa 67 mq" e che "analogamente, può essere agevolmente ricavata pure un'altra unità immobiliare, sempre di circa 67 mq, in favore della madre Dalla Longa Luigia."

Parte convenuta "deduce la miglior appetibilità, sul mercato, di unità immobiliari di dimensioni più ridotte, in quanto un ufficio di circa 400 mq, a Valdobbiadene, avrebbe difficoltà ad essere collocato, a differenza di quel



che potrà accadere per tre uffici distinti, due di circa 67 mq ciascuno, e il terzo di circa mq 267.”

La convenuta inoltre “deduce la sussistenza di un accertabile aumento di valore, in conseguenza della divisione, della quota sottoposta ad esecuzione immobiliare e di proprietà di [REDACTED]”

Parte convenuta, “a superamento della questione sollevata dal C.T.U., il quale relativamente al lotto n. 6 ha indicato la necessità di un chiarimento a fini edilizi e di P.R.G. ..., fa proprie le deduzioni di pag. 2 e 3 della propria Consulente Tecnica di parte”.

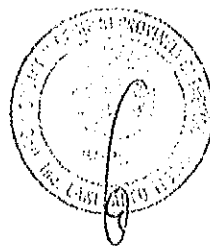
Parte convenuta afferma che “secondo il Geom. [REDACTED], disponendo il lotto n. 6 di due aree urbane, già allo stato attuale destinate a parcheggio, di mq 328, se al totale richiesto per i parcheggi dal Comune di Valdobbiadene dovesse mancare una piccolissima porzione (circa mq 16,90), il problema sarebbe agevolmente risolvibile mediante la c.d. monetizzazione dei parcheggi, ..., con una cifra del tutto contenuta ...”

Infine, parte convenuta [REDACTED], nella propria comparsa di costituzione e risposta, “aderisce alla domanda principale di merito attorea ... e si oppone all'accoglimento della domanda subordinata di merito”.

#### 0.7. ALLEGAZIONI DI PARTE CONVENUTA [REDACTED]

Il legale della sig.ra [REDACTED] nella comparsa di costituzione dapprima riepiloga lo stato della sua assistita nel presente procedimento e svolge delle considerazioni giuridiche in merito.

Parte convenuta inoltre “osserva che tra i beni oggetto della domanda di scioglimento della comunione ricade unità immobiliare sita nel centro di



*Valdobbiadene destinata ad ufficio, con relative pertinenze rappresentate da aree esterne destinate a parcheggio” e continua affermando che “trattasi di immobile non solo suscettibile di facile divisibilità, ma rispetto al quale la divisione in natura appare funzionale ad una miglior collocazione sul mercato”.*

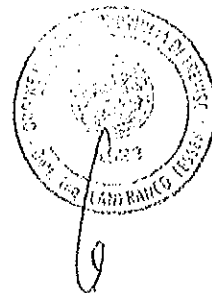
*Parte convenuta asserisce che “l’estensione dell’appartamento ... limita, con ogni evidenza, il novero di eventuali interessati all’acquisto, rendendo conseguentemente prevedibili deprezzamenti più sensibili (rispetto al valore di mercato) rispetto ad unità di dimensioni più contenute.”*

*Parte convenuta poi riporta che “l’Ing. Simionato, nella propria C.T.U. depositata nell’esecuzione pendente, ebbe ad esprimere un parere sostanzialmente positivo in merito alla divisibilità in natura ... ” e asserisce che tale opinione “è, ..., confortata dall’esistenza sia di accessi autonomi dall’esterno, sia da due blocchi di servizi igienici”.*

*Parte convenuta inoltre, in merito al lotto 9, ricorda “come il C.T.U. descrisse detto cespite come terreno in zona montana, da tempo incolto, e pertanto invaso da arbusti e cespugli selvatici”.*

*Continua asserendo che “sempre il C.T.U. dell’esecuzione immobiliare ebbe ad accennare che un eventuale progetto divisionale è ipotizzabile solo dopo aver accertato la possibilità di ricavare degli accessi indipendenti al lotto frazionato e/o, più facilmente, creando delle servitù di passaggio di una porzione a favore delle altre”.*

*Infine, parte convenuta [redacted], nella propria comparsa di costituzione e risposta, chiede in via preliminare che venga dichiarato “l’improcedibilità della domanda ai sensi dell’art. 5 D.Lgs. 4.3.2010 n. 28*



*assegnandosi termine di quindici giorni per la presentazione della domanda di mediazione, con ogni conseguente statuizione."*

*Nel merito inoltre chiede, "accertata la comoda divisibilità dell'immobile indicato in atto di citazione quale lotto 6, procedersi allo scioglimento della comunione mediante attribuzione ai comproprietari di porzioni in natura di valore corrispondente alle quote di diritto spettanti agli stessi".*

*E ancora chiede "accertata la comoda o incomoda divisibilità del terreno indicato in citazione come lotto 9, procedersi allo scioglimento della comunione".*

**0.8. CONSIDERAZIONI PRELIMINARI SUI BENI OGGETTO DI ORDINANZA DEL GIUDICE IN DATA 15/11/2010**

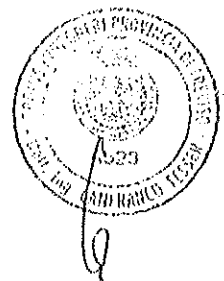
*Il quesito stabilisce che "il giudizio divisionale si svolga sui beni pignorati ..."*

*Per stabilire quali siano i beni pignorati oggetto di giudizio divisionale, è utile far riferimento alla pronuncia del Giudice dell'esecuzione assunta all'udienza del 27/10/2010 in cui stabiliva "che si procedesse al giudizio di divisione relativamente ai lotti n. 6, 9 e 11".*

*Nell'atto di citazione Parte attorea "intende coltivare, ..., il giudizio divisionale limitatamente ai beni immobili ... catastalmente indicati e identificati quali LOTTO 6 e LOTTO 9, rinunciando ... al LOTTO 11".*

*Con riguardo al lotto 11, costituito da un unico bene catastalmente descritto in Comune di Valdobbiadene, F° 18, M.N. 214, lo scrivente fa presente che trattasi di area a bosco di m<sup>2</sup> 787 di cui l'esecutato è proprietario della quota pari a 1/24 della piena proprietà.*

*Poiché il precedente C.T.U. aveva stimato il bene in complessivi € 653,00, il*



valore della quota di proprietà dell'esecutato risultava essere pari a € 27,22.

Ed ancora, con riguardo al lotto 9, costituito da un unico bene catastalmente descritto in Comune di Valdobbiadene, F° 10, M.N. 58, lo scrivente rileva che trattasi di area a prato di m<sup>2</sup> 9.896 di cui l'esecutato è proprietario della quota pari a 1/12 della nuda proprietà.

Poiché il precedente C.T.U. aveva stimato il bene in complessivi € 4.948,00, il valore della quota di proprietà dell'esecutato risultava essere pari a € 288,63.

Lo scrivente C.T.U. valuta che i due beni costituenti rispettivamente i lotti 6 e 9 non siano comodamente divisibili in quanto il loro frazionamento non sarebbe attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento.

Anche sotto l'aspetto economico-funzionale la divisione non consentirebbe il mantenimento, sia pure in misura proporzionalmente ridotta, della funzionalità che aveva il tutto e comporterebbe un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero.

Infine, considerata l'esiguità delle quote di spettanza con il conseguente modesto valore, il sottoscritto C.T.U. ritiene che comunque non sarebbero giustificati i costi per la predisposizione di un progetto divisionale con riguardo ai beni dei lotti 9 e 11.

Pertanto il sottoscritto C.T.U., anche d'accordo con il Geom. [REDACTED]

[REDACTED] C.T. di parte convenuta [REDACTED] risponde al quesito facendo riferimento unicamente ai beni di cui al lotto 6, rimanendo comunque fin da ora a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice nel caso in cui



Egli confermasse la necessità di procedere al progetto divisionale anche sul bene di cui al lotto 9 e sul bene di cui al lotto 11.

Ad ogni modo, al fine di fornire all'Ill.mo Giudice ogni elemento utile per bene decidere, lo scrivente stima che i valori dei beni dei lotti 6 e 9 proposti dal Perito in sede di esecuzione immobiliare siano i più probabili valori di mercato anche con riferimento all'attualità.

#### **I. VERIFICA DELLE ESCLUSIONI DISPOSTE CON L'ORDINANZA DEL 29/03/2012**

Alla parte di quesito che chiede "Previa verifica circa le esclusioni disposte dal G.I. con l'ordinanza del 29/03/2012 ..." lo scrivente risponde nel seguente modo.

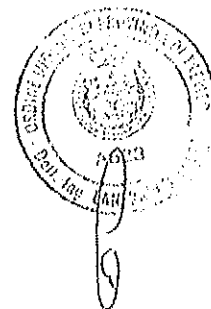
##### **1.1. ORDINANZA DEL 29/03/2012**

Con ordinanza del 29/03/2012 l'Ill.mo Sig. Giudice ha disposto che "il giudizio divisionale si svolga sui beni pignorati, ad eccezione dei seguenti:

- 1) Mapp. 1518, ora soppresso e ricompreso nel 692 sub 18, previa rettifica al catasto che annulli l'unificazione del mapp. 1518 al 692 sub 18, ovvero lo scorpori da quest'ultimo (è bene precisare che il mapp. 1518 è uno spazio di circa 3 mq all'interno dell'ufficio di cui al m. 692 sub 18 di circa 400 mq);
- 2) Mapp. 311 sub 1 e 2;
- 3) Mapp. 1541, siccome soppresso."

Le esclusioni stabilite riguardano esclusivamente i beni costituenti il Lotto 6 relativo all'Esec. Imm. N. 314/2004 R.G. a cui è riunita l'Esec. Imm. N. 347/2004 R.G.

Per meglio procedere, lo scrivente innanzitutto individua i beni che





costituiscono il Lotto 6 e ricostruisce per ciascuno l'esatta provenienza.

## 1.2. INDIVIDUAZIONE CATASTALE ATTUALE DELLE U.I. COSTITUENTI IL LOTTO 6

Nel proprio elaborato peritale il precedente C.T.U. stabiliva che i beni formanti il lotto 6 avevano la seguente individuazione catastale.

### 1.2.1. Individuazione catastale

Il Lotto 6 veniva formato dalle unità immobiliari così identificate:

**CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI VALDOBBIADENE (TV)**

Sez. A - Foglio 17

M.N. 692 sub 18, via Arcol, p. T-1, cat. A/10, cons. vani 14,5, m<sup>2</sup> 21  
ufficio

M.N. 1513 sub 1 graffato con i mappali N. 1516 sub 1 e N. 1517 sub 1  
via Arcol, area scoperta

Il precedente C.T.U. precisava che tali U.I. provenivano dal seguente elenco di immobili, così come indicati negli atti di pignoramento:

in quanto al primo (esec. immobiliare N° 347/2004)

- dal M.N. 692 sub 1 graffato con M.N. 821 sub 1
- dal M.N. 692 sub 2 graffato con il M.N. 821 sub 2

Escludeva per incongruenze rilevate:

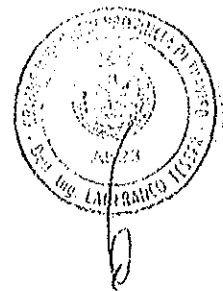
- il M.N. 1518

in quanto al secondo (esec. immobiliare N° 314/2004)

- dal M.N. 1513 sub 1 graffato con M.N. 1516 sub 1 e con M.N. 1517 sub 1

Escludeva per incongruenze rilevate:

- il M.N. 1541



- il M.N. 311 sub 1

- il M.N. 311 sub 2

### 1.2.2. Ditta Intestataria

La ditta intestataria risulta:

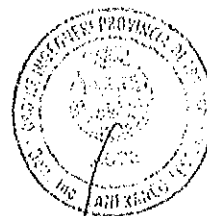
██████████, nato a ██████████  
██████████, per la quota di 4/6 della piena proprietà

In quanto alla quota di 1/2 della piena proprietà per scrittura privata autenticata nelle firme in data 04/01/1979 al rep. 21284 del notaio Alessandro Todescan di Bassano Del Grappa (cfr. allegato sub 1 alla presente relazione), registrata a Bassano del Grappa il 15/01/1979 al N° 362 Vol. 159 e trascritta a Treviso il 18/01/1979 ai nn. 1267/1075.

In quanto alla quota di 1/6 della piena proprietà per successione legittima in morte di ██████████ apertasi il 04/12/1991, registrata a Montebelluna il 03/06/1992 al N° 97 Vol. 408 e trascritta a Treviso il 20/09/1993 ai nn. 22966/17087.

██████████, nata a ██████████  
██████████, per la quota di 1/6 della piena proprietà  
per successione legittima in morte di ██████████ apertasi il 04/12/1991, registrata a Montebelluna il 03/06/1992 al N° 97 Vol. 408 e trascritta a Treviso il 20/09/1993 ai nn. 22966/1708.

██████████, nata a ██████████  
██████████, per la quota di 1/6 della piena proprietà  
per successione legittima in morte di ██████████ apertasi il 04/12/1991, registrata a Montebelluna il 03/06/1992 al N° 97 Vol. 408 e trascritta a Treviso il 20/09/1993 ai nn. 22966/1708.



1.3. EVOLUZIONE CATASTALE DELLE U.I. COSTITUENTI IL LOTTO 6

Al fine di verificare le esclusioni disposte dal G.I. con l'ordinanza del 29/03/2012, così come lo stesso quesito stabilisce, si rende dapprima indispensabile accertare l'evoluzione catastale dei beni.

Per ciascuno dei due beni di cui al precedente paragrafo 1.2.1, lo scrivente ricostruisce a ritroso la provenienza.

1.3.1. Storia per il bene descritto al Catasto Fabbricati - Comune di Valdobbiadene, Sez. A, Fg. 17 - M.N. 692 sub 18

1.3.1.1. Origine del M.N. 692 sub 18

Al Catasto Fabbricati P.U.I. di cui al M.N. 692 sub 18 risulta così censita:

M.N. 692 sub 18, cat. A/2, cl. 2, vani 14,5 R.C. € 3.519,65

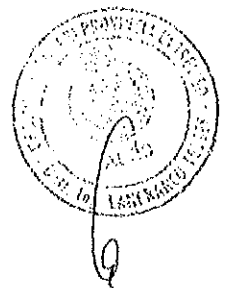
Esso è stato originato con denuncia di variazione al prot. N. 5432 in data 17/07/1995.

La planimetria e la visura storica vengono allegate sub 2 e sub 3 alla presente relazione.

La ditta intestataria del M.N. 692 sub 18 risulta:

- [REDACTED], nato a [REDACTED]  
[REDACTED], per la quota di 4/6 della piena proprietà
- [REDACTED], nata a [REDACTED]  
[REDACTED], per la quota di 1/6 della piena proprietà
- [REDACTED] nata a [REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di 1/6 della piena proprietà

La sopra richiamata denuncia di variazione ha soppresso l'originario mappale:



- M.N. 692 sub 10.

1.3.1.2. Origine del M.N. 692 sub 10 poi soppresso

Al Catasto Fabbricati l'U.I. di cui al M.N. 692 sub 10 risultava così censita:

M.N. 692 sub 10, cat. A/2, cl. 2, vani 14,5 R.C. € 3.519,65

Esso era stato originato con denuncia di variazione al prot. N. 201 in data 29/03/1983.

La planimetria e la visura storica vengono allegate sub 4 e sub 5 alla presente relazione.

All'epoca la ditta intestataria del M.N. 692 sub 10 risultava:

- [redacted], nato a [redacted]  
[redacted], per la quota di 1/2 della piena proprietà
- [redacted] nato a [redacted]  
[redacted], per la quota di 1/2 della piena proprietà

La sopra richiamata denuncia di variazione aveva soppresso gli originari mappali così censiti:

- M.N. 692 sub 1 graffato con M.N. 821 sub 1
- M.N. 692 sub 2 graffato con M.N. 821 sub 2
- M.N. 1518

1.3.1.3. Origine dei mappali M.N. 692 sub 1 graffato con M.N. 821 sub 1, M.N. 692 sub 2 graffato con M.N. 821 sub 2, M.N. 1518, tutti poi soppressi

1.3.1.3.1. In quanto al M.N. 692 sub 1 graffato con M.N. 821 sub 1

Al Catasto Fabbricati l'U.I. di cui al M.N. 692 sub 1 graffato con M.N. 821 sub 1 risultava così censita:

M.N. 692 sub 1 graffato con M.N. 821 sub 1

cat. A/10, cl. 1, vani 12, R.C. L. 4.152

Esso era stato originato con presentazione di nuova planimetria registrata il 20/12/1978 al N. 2441.

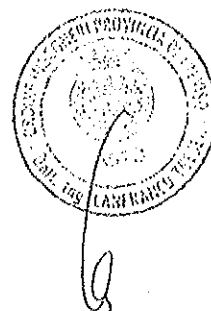
La planimetria e la visura storica vengono allegate sub 6 e sub 7 alla presente relazione.

Tale U.I. era eretta sul terreno descritto al Catasto Terreni in Comune di Valdobbiadene nel F° 17 di cui ai mappali:

M.N.	ha	note	tipo frazion.
- 692 (ex 692/a)	0.00.92		31 del 14/12/78
- 1511 (ex 692/b)	0.01.48	in parte	31 del 14/12/78
- 1512 (ex 1512/a)	0.00.04		32 del 22/12/78
		a sua volta il M.N. 1512 (ex 692/c di ha 0.00.10) era derivato per frazion. dell'originario M.N. 692 di ha 0.06.24	31 del 14/12/78
- 1515 (ex 692/f)	0.00.10		31 del 14/12/78
- 1507 (ex 311/e)	0.00.08		31 del 14/12/78
- 1508 (ex 311/f)	0.00.09		31 del 14/12/78
- 1509 (ex 311/g)	0.00.78		31 del 14/12/78
- 1510 (ex 311/h)	0.00.06		31 del 14/12/78

All'epoca la ditta intestataria del M.N. 692 sub 1 graffato con M.N. 821 sub 1 del C.F. e dei sopra elencati mappali del C.T. risultava:

- [redacted], nato a [redacted]  
[redacted], per la quota di 1/2 della piena proprietà



██████████, nata a ██████████

██████████ per la quota di 1/2 della piena proprietà

1.3.1.3.2. In quanto al M.N. 692 sub 2 graffato con M.N. 821 sub 2

Al Catasto Fabbricati l'U.I. di cui al M.N. 692 sub 2 graffato con M.N. 821 sub 2 risultava così censita:

M.N. 692 sub 2 graffato con M.N. 821 sub 2,

cat. C/1, cl. 7, m<sup>2</sup> 63, R.C. L. 1.745

Esso era stato originato con presentazione di nuova planimetria registrata il 20/12/1978 al N. 2440.

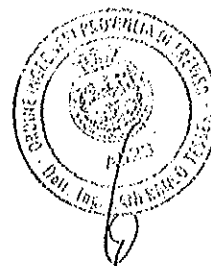
La planimetria e la visura storica vengono allegate sub 8 e sub 9 alla presente relazione.

Tale U.I. era eretta sul terreno descritto al Catasto Terreni in Comune di Valdobbiadene nel F° 17 di cui ai mappali:

M.N.	ha	note	tipo frazion.
- 1511 (ex 692/b)	0.01.48	in parte	31 del 14/12/78
- 1521 (ex 1512/a)	0.00.06		32 del 22/12/78
		a sua volta il M.N. 1512 (ex 692/c di ha 0.00.10) era derivato per frazion. dell'originario M.N. 692 di ha 0.06.24	31 del 14/12/78
- 1506 (ex 692/d)	0.00.18		31 del 14/12/78

All'epoca la ditta intestataria del M.N. 692 sub 2 graffato con M.N. 821 sub 2 del C.F. e dei sopra elencati mappali del C.T. risultava:

██████████ nato a ██████████





(ex 311/a di ha 0.03.44)

era derivato per  
frazionamento

dell'originario M.N. 311

di ha 0.06.23                      31 del 14/12/78

Successivamente l'intera area, già descritta con i mappali N. 1518 di are 0.03 e N. 1520 di are 0.19, a seguito di presentazione del tipo mappale al N° 14775 del 26/03/1983, risultò poi descritta nel F° 10 con il M.N. 1520 di are 0.22, ente urbano.

E così da tale epoca la superficie del derivato M.N. 1520 del C.T. corrisponde all'estensione dell'ente urbano rappresentato graficamente nella planimetria N. 2439 del C.F.

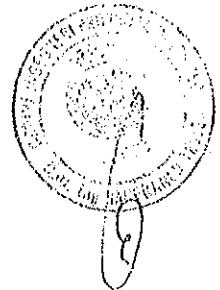
All'epoca la ditta intestataria del M.N. 1518 del C.F. e dei sopra elencati mappali del C.T. risultava:

- [redacted] nato a [redacted]  
[redacted], per la quota di 1/2 della piena proprietà
- [redacted] nata a [redacted]  
[redacted], per la quota di 1/2 della piena proprietà

Osservazione conclusiva per il M.N. 1518 del C.F.

Va sempre bene tenuta distinta la situazione fra Catasto Terreni e Catasto Fabbricati.

Con la scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme in data 04/01/1979 al rep. 21284 del notaio Alessandro Todescan di Bassano Del Grappa (cfr. allegato sub 1 alla presente relazione), registrata a Bassano Del Grappa il 15/01/1979 al N° 362 Vol. 159 e trascritta a Treviso il 18/01/1979





ai nn. 1267/1075, i sig.ri [redacted] hanno anche ceduto ai sig.ri [redacted] l'ente urbano di cui alla planimetria registrata il 20/12/1978 al N. 2439 (poi diventato M.N. 1518 del Catasto Fabbricati) e cioè proprio un'unità immobiliare già denunciata al Catasto Fabbricati.

Detto ente urbano e tutti gli altri compravenduti con la stessa scrittura privata formavano un complesso urbano che, prima della vendita, risultava interamente di proprietà dei sig. [redacted], così come lo era tutto il terreno su cui insisteva il complesso stesso.

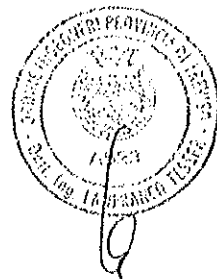
Oggetto della scrittura privata sono stati diversi enti urbani già denunciati al C.F. (fra cui quello relativo alla plan. N. 2439) e non terreni descritti solo al C.T.

E la planimetria registrata con il N. 2439 in data 20/12/1978 identifica esattamente, sotto l'aspetto della rappresentazione grafica, il bene compravenduto, anche se il tecnico redattore in essa ha erroneamente indicato la misura della superficie per difetto, ossia  $m^2$  19 anziché  $m^2$  22.

Trattasi di un errore in quanto la suddetta planimetria insisteva topograficamente sul terreno di cui mappali N. 1518 e N. 1520 del C.T. la cui superficie complessiva era proprio di  $m^2$  22.

La più sopra richiamata scrittura privata precisava anche i mappali del C.T. su cui insistevano gli enti urbani compravenduti.

Infatti in coda agli enti urbani esattamente descritti quali oggetto di compravendita, la più sopra richiamata scrittura privata elencava, a mo' di precisazione, i mappali del C.T. con, a fianco di ciascuno, gli enti urbani del C.F. che su ognuno insistevano.



Per il M.N. 1520 del C.T. veniva precisata la planimetria N. 2439 (poi M.N. 1518 del C.F.)

Non veniva elencato il M.N. 1518 del C.T.

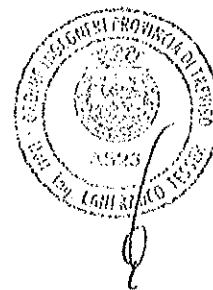
Verosimilmente la dimenticata precisazione è stata conseguenza dell'errata superficie ( $19 \text{ m}^2$  anziché  $22 \text{ m}^2$ ) che il tecnico redattore aveva riportato sulla scheda N. 2439, così come è stato più sopra precisato.

Infatti, a causa del fatto che nella planimetria era erroneamente indicata la superficie di  $\text{m}^2 19$  e che il M.N. 1520 del C.T. era, all'epoca, di are 0,19, la precisazione si era limitata a dare per la suddetta planimetria solo il M.N. 1520 del C.T. anziché indicare, in aggiunta al M.N. 1520, anche il M.N. 1518 di are 0,03 sempre del C.T.

Si ribadisce che, proprio in forza della sua esatta rappresentazione grafica, la planimetria N. 2439 era eretta sul terreno descritto nel C.T. con i mappali 1518 e 1520.

La dimenticanza ha riguardato esclusivamente la precisazione riportata nella scrittura privata in quanto la volontà delle parti, così come espressa nella scrittura privata, comprende la vendita dell'ente urbano di cui al M.N. 1518 del C.F. esattamente rappresentato nella planimetria N. 2439 oggetto di compravendita.

Alla luce di tutto ciò, e tenuto conto che ordinariamente l'indicazione in un atto di compravendita dei mappali del C.T., su cui sono eretti gli enti urbani compravenduti, costituisce soltanto una precisazione di buona tecnica notarile per poter più facilmente ricostruire la loro storia ventennale, lo scrivente ritiene che nel caso in esame l'incompleta precisazione non abbia inficiato la vendita dell'ente urbano di cui alla planimetria N. 2439 in quanto



il bene è in essa esattamente rappresentato.

Nel caso in esame si ribadisce che oggetto della compravendita è stata l'area urbana di cui al M.N. 1518 del C.F. e cioè un ente urbano già denunciato al C.F. con una scheda che lo rappresentava esattamente e che insisteva topograficamente sul terreno descritto al C.T. con i mappali N. 1518 e N. 1520.

Il precedente C.T.U., per come anche scrive a pag. 4 di 13 della scheda N° 1 relativa al lotto 6, ha fatto, a parere dello scrivente, una notevole confusione fra identificativi del C.T. e identificativi del C.F.

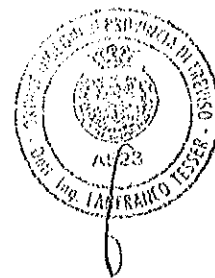
Infatti lo scrivente ribadisce, ad abundantiam, che la planimetria N. 2439 del C.F. è proprio il M.N. 1518 del C.F. e che tale ente urbano è stato ceduto in proprietà per la quota di spettanza anche all'esecutato [REDACTED] con scrittura privata autenticata nelle firme in data 04/01/1979 al rep. 21284 del notaio Alessandro Todescan di Bassano Del Grappa (cfr. allegato sub 1 alla presente relazione), registrata a Bassano Del Grappa il 15/01/1979 al N° 362 Vol. 159 e trascritta a Treviso il 18/01/1979 ai nn. 1267/1075.

**1.3.2. Storia per il bene descritto al Catasto Fabbricati - Comune di Valdobbiadene, Sez. A, Fg. 17 - M.N. 1513 sub 1 graffato con i mappali N. 1516 sub 1 e N. 1517 sub 1**

**1.3.2.1. Origine del M.N. 1513 sub 1 graffato con i mappali N. 1516 sub 1 e N. 1517 sub 1**

Al Catasto Fabbricati l'U.I. di cui al M.N. 1513 sub 1 graffato con i mappali N. 1516 sub 1 e N. 1517 sub 1 risulta così censita:

**M.N. 1513 sub 1 graffato con i mappali N. 1516 sub 1 e N. 1517 sub 1**  
area scoperta di m<sup>2</sup> 228



Esso è stato originato con denuncia di variazione al prot. N. 200 in data 29/03/1983.

La planimetria e la visura storica vengono allegato sub 12 e sub 13 alla presente relazione.

La ditta intestataria del M.N. 1513 sub 1 graffato con i mappali N. 1516 sub 1 e N. 1517 sub 1 del C.F. risulta:

- [redacted], nato a [redacted]
- [redacted], per la quota di 4/6 della piena proprietà
- [redacted], nata a [redacted]
- [redacted], per la quota di 1/6 della piena proprietà
- [redacted], nata a [redacted]
- [redacted] per la quota di 1/6 della piena proprietà

La sopra richiamata denuncia di variazione ha soppresso gli originari mappali:

- M.N. 1513 graffato con il M.N. 1517
- M.N. 1516

1.3.2.2. Origine del M.N. 1513 graffato con il M.N. 1517 e del M.N. 1516, tutti poi soppressi

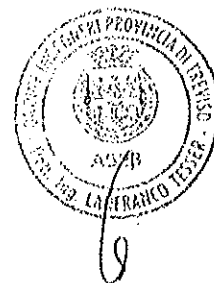
1.3.2.2.1. In quanto al M.N. 1513 graffato con il M.N. 1517

Al Catasto Fabbricati P.U.I. di cui al M.N. 1513 graffato con il M.N. 1517 risultava così censita:

**M.N. 1513 graffato con il M.N. 1517, area scoperta di m<sup>2</sup> 77**

Esso era stata originato con denuncia di variazione al prot. N. 2363 in data 06/12/1978.

La planimetria e la visura storica vengono allegato sub 14 e sub 15 alla



presente relazione.

La suddetta U.I. era eretta sul terreno descritto al Catasto Terreni in Comune di Valdobbiadene nel F° 17 di cui ai mappali:

M.N.	ha	note	tipo frazion.
- 1513 (ex 692/d)	0.00.22		31 del 14/12/78
- 1517 (ex 692/h)	0.00.55		31 del 14/12/78

All'epoca la ditta intestataria del M.N. 1513 graffato con il M.N. 1517 del C.F. e dei sopra elencati mappali del C.T. risultava:

- [redacted] nato a [redacted]  
[redacted], per la quota di 1/2 della piena proprietà
- [redacted], nata a [redacted]  
[redacted], per la quota di 1/2 della piena proprietà

1.3.2.2.2. In quanto al M.N. 1516

L'U.I. di cui al M.N. 1516 risultava così censito:

M.N. 1516, area scoperta di m<sup>2</sup> 151

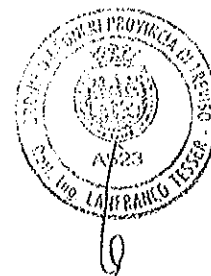
Esso era stato originato con denuncia di variazione al prot. N. 2361 in data 06/12/0978.

La planimetria e la visura storica vengono allegate sub 16 e sub 17 alla presente relazione.

La suddetta U.I. era eretta sul terreno descritto al Catasto Terreni in Comune di Valdobbiadene nel F° 17 di cui al mappale:

M.N.	ha	note	tipo frazion.
- 1516 (ex 692/g)	0.01.51		31 del 14/12/78

All'epoca la ditta intestataria del M.N. 1516 del C.F. e del sopra indicato mappale del C.T. risultava:



██████████, nato a ██████████

██████████, per la quota di 1/2 della piena proprietà

██████████, nata a ██████████

██████████, per la quota di 1/2 della piena proprietà

**1.4. VERIFICA DELLE ESCLUSIONI**

**1.4.1. In quanto al M.N. 1518**

Tutta l'analisi è già stata ampiamente esposta ed argomentata nel precedente paragrafo 1.3.1.

**Conclusione**

Alla luce di quanto è stato precisato nel precedente paragrafo 1.3.1.3.3, lo scrivente valuta che non vada effettuata l'esclusione del M.N. 1518 disposta dal G.I. con l'ordinanza del 29/03/2012 in quanto la compravendita all'esecutato ha compreso la planimetria al N. 2439 che allora identificava esattamente, anche sotto l'aspetto topografico, l'area urbana scoperta di cui al M.N. 1518 del C.F.

C'era solo un errore per difetto sulla misura che il tecnico aveva riportato sulla planimetria. Egli aveva indicato m<sup>2</sup> 19 anziché m<sup>2</sup> 22.

**1.4.2. In quanto al M.N. 1541**

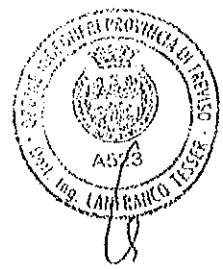
Si precisa subito che con tale identificazione il mappale non è pervenuto in proprietà all'esecutato.

Ma analizziamo comunque la sua genesi catastale per verificare se vada o meno escluso così come ha disposto il G.I. con l'ordinanza del 29/03/2012.

Al Catasto Terreni, il M.N. 1541 risulta così censito:

- M.N. 1541 soppresso

È stato soppresso per fusione con il M.N. 311 (ex 311/a) di ha 0.01.60, a



seguito di allineamento mappe al N. 2954 del 04/10/2006.

Dopo la fusione del M.N. 1541 con il M.N. 311, il derivato M.N. 311 è stato confermato ente urbano di m<sup>2</sup> 325.

Fino all'allineamento mappe il M.N. 1541 era così censito:

**M.N. 1541 (ex 311/b) di ha 0.01.65, ente urbano**

Esso era derivato per tipo di frazionamento N. 42/81 dall'originario M.N. 311 (ex 311/a) di ha 0.03.25.

A sua volta il M.N. 311/a di ha 0.03.25 era derivato per tipo di frazionamento N. 32/78 dall'originario M.N. 311 (ex 311/a) di ha 0.03.44.

Ed ancora il M.N. 311/a di ha 0.03.44 era derivato per tipo di frazionamento N. 31/78 dall'originario M.N. 311 di ha 0.06.23.

Come è stato sopra detto, il M.N. 1541 è stato fuso con il M.N. 311.

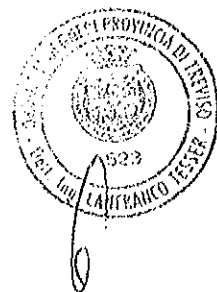
Prima di tale fusione il M.N. 311 (ex 311/a), ente urbano, era di ha 0.01.60.

Esso era derivato per tipo di frazionamento N. 42/81 dall'originario M.N. 311 (ex 311/a) di ha 0.03.25.

A sua volta il M.N. 311/a di ha 0.03.25 era derivato per tipo di frazionamento N. 32/78 dall'originario M.N. 311 (ex 311/a) di ha 0.03.44.

Ed ancora il M.N. 311/a di ha 0.03.44 era derivato per tipo di frazionamento N. 31/78 dall'originario M.N. 311 di ha 0.06.23.

Al Catasto Fabbricati, il M.N. 1541 del C.T. non è altro che l'area di m<sup>2</sup> 165 al di sotto della quale sono erette le due U.I. ad uso autorimessa di cui ai mappali N. 311 sub 2 e N. 311 sub 3 e che è parte dell'area censita con il M.N. 311 di m<sup>2</sup> 325 denunciata al Catasto Fabbricati con scheda n. 934 in data 05/12/1981 (cfr. planimetria allegata sub 18 alla presente relazione) in cui viene precisato:



- superficie coperta m<sup>2</sup> 165

Nota del C.T.U.: trattasi dell'area al di sotto della quale sono erette le due U.I. ad uso autorimessa di cui ai mappali N. 311 sub 2 e N. 311 sub 3, e che nell'atto in data 10/10/1983 al rep. 29266 del notaio Renato Greco di Valdobbiadene (cfr. allegato sub 19 alla presente relazione), registrato a Montebelluna il 27/10/1983 al n. 3939 Pubbl. e trascritto a Treviso il 05/11/1983 ai nn. 23717/19783, viene richiamata come "terrazza" ma che meglio dovrebbe denominarsi "lastrico solare".

- superficie scoperta m<sup>2</sup> 160

Per quanto riguarda l'area di m<sup>2</sup> 165 (denunciata impropriamente in catasto come "area coperta" ma che realmente è un "lastrico solare"), lo scrivente precisa che l'atto sopra menzionato in data 10/10/1983 al rep. 29266 del notaio Renato Greco di Valdobbiadene stabilisce che "rimane di proprietà esclusiva dell' [redacted] la terrazza sovrastante il garage venduto ..." (n.d.r.: trattasi del garage interrato denunciato al C.F. con scheda registrata al n. 611 del 05/10/1983 poi identificato con il M.N. 311 sub 3).

Pertanto l'area di cui trattasi è rimasta di proprietà dell'Immobiliare [redacted] e comunque non è mai pervenuta in proprietà all'esecutato.

Per quanto riguarda l'area urbana scoperta di m<sup>2</sup> 160 lo scrivente precisa che, essendo essa identificata al Catasto Fabbricati con il M.N. 311 sub 1 a seguito della variazione intervenuta con scheda n. 934 del 05/12/1981, essa verrà trattata nel successivo paragrafo 1.4.3.

### Conclusione

Considerato che il M.N. 1541 non è mai pervenuto in ditta all'esecutato, né





per l'intero, né in quota parte, e che nell'atto in data 10/10/1983 al rep. 29266 del notaio Renato Greco di Valdobbiadene (cfr. allegato sub 19 alla presente relazione), registrato a Montebelluna il 27/10/1983 al n. 3939 Pubbl. e trascritto a Treviso il 05/11/1983 al nn. 23717/19783, è espressamente stabilito che "rimane di proprietà esclusiva [redacted] [redacted] la terrazza sovrastante il garage venduto ..." (n.d.r.: trattasi del garage interrato denunciato al C.F. con scheda registrata al n. 611 del 05/10/1983 poi identificato con il M.N. 311 sub 3)" ossia che rimane di proprietà esclusiva la superficie già identificata nel C.T. con il M.N. 1541 ed identificata al C.F. con la scheda n. 934 del 05/12/1981 come "area coperta di m<sup>2</sup> 165", lo scrivente conferma la necessaria esclusione del M.N. 1541 disposta dal G.J. con l'ordinanza del 29/03/2012.

#### 1.4.3. In quanto al M.N. 311 sub 1

Al Catasto Fabbricati P.U.I. di cui al M.N. 311 sub 1 risulta così censita:

- M.N. 311 sub 1 area urbana scoperta di m<sup>2</sup> 160

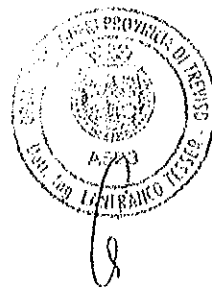
di cui alla variazione denunciata con scheda N. 934 del 05/12/1981

Alla fine del precedente paragrafo 1.4.2 è stato precisato che essa è parte dell'area di m<sup>2</sup> 325 denunciata al Catasto Fabbricati con scheda n. 934 in data 05/12/0981 (cfr. planimetria allegata sub 18 alla presente relazione) in cui viene precisato:

- superficie coperta m<sup>2</sup> 165
- superficie scoperta m<sup>2</sup> 160

Tale U.I. non è mai pervenuta in proprietà dell'esecutato né per l'intero, né in quota parte.

Infatti nell'atto di compravendita in data 07/04/1988 al rep. 34518 del notaio



Pietro Pellizzari di Valdobbiadene (cfr. allegato sub 20 alla presente relazione), registrato a Montebelluna il 19/04/1988 al n. 957 1V Pubbl. e trascritto a Treviso il 27/04/1988 ai nn. 11795/9190, i signori [REDACTED]

[REDACTED] acquistano, congiuntamente in parti uguali fra loro, l'intero del garage interrato denunciato al C.F. con scheda registrata al n. 611 del 05/10/1983 (poi identificato con il M.N. 311 sub 3) ed edificato al di sotto di porzione dell'area censita in sez. A - F° 17 con il M.N. 311 di m<sup>2</sup> 325 denunciata al C.F. con la scheda n. 934 del 05/12/1981.

Tale U.I. era pervenuta ai venditori [REDACTED] con atto in data 10/10/1983 al rep. 29266 del notaio Renato Greco di Valdobbiadene (cfr. allegato sub 19 alla presente relazione), registrato a Montebelluna il 27/10/1983 al n. 3939 Pubbl. e trascritto a Treviso il 05/11/1983 ai nn. 23717/19783.

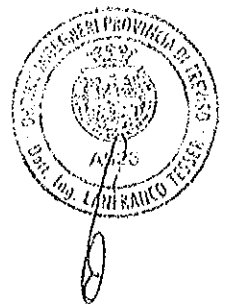
All'art. 12 del sopra menzionato atto al rep. 34518 del notaio Pietro Pellizzari vengono espressamente richiamate le servitù di cui all'atto al rep. 29266 del notaio Renato Greco.

In quest'ultimo atto è scritto:

- *"rimane di proprietà esclusiva dell'Immobiliare Balcon s.a.s. la terrazza sovrastante il garage venduto, su cui gravano le citate servitù di passaggio e parcheggio, nonché la rampa di accesso ai garages e tutto il restante scoperto del mapp. 311, su cui però viene costituita a favore del garage venduto, servitù di passaggio pedonale e carrabile senza limitazioni di orario ..."*;

ed ancora vengono citate le seguenti ulteriori servitù:

- diritto attivo di passaggio pedonale di cui all'art. 7 dell'atto di



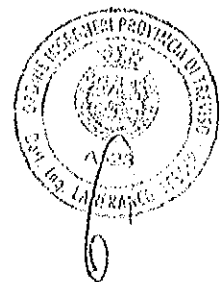
provenienza, notaio dott. Alessandro Todescan di Bassano del Grappa rep. 21284 del 04/01/1979 (cfr. allegato sub 1 alla presente relazione) che così recitava:

*“relativamente al M.N. 1509 sulla terrazza di cui alla scheda n. 2442 del 20/12/1978, ..., viene costituita una servitù di passaggio pedonale su un corridoio largo m 3 (tre) corrente lungo il lato nord della terrazza stessa, a favore delle proprietà di [REDACTED] [REDACTED]”*

- servitù passiva di parcheggio sul M.N. 311 di cui all'atto in data 18/12/1985 al rep. 20215 del notaio Pietro Pellizzari di Valdobbiadene;
- servitù passive di passaggio e parcheggio sul M.N. 311, come da atti in data 14/10/1982 ai rep. nn. 24411 e 24412 del notaio Pietro Pellizzari di Valdobbiadene.

### Conclusioni

Considerato che il M.N. 311 sub 1 non è mai pervenuto in ditta all'esecutato, né per l'intero, né in quota parte, e che nell'atto in data 10/10/1983 al rep. 29266 del notaio Renato Greco di Valdobbiadene (cfr. allegato sub 19 alla presente relazione), registrato a Montebelluna il 27/10/1983 al n. 3939 Pubbl. e trascritto a Treviso il 05/11/1983 ai nn. 23717/19783, è espressamente stabilito che “rimane di proprietà esclusiva dell'Immobiliare Balcon s.a.s. ... omissis ... la rampa di accesso ai garages e tutto il restante scoperto del mapp. 311, ...” ossia rimane di proprietà esclusiva P.U.I. di cui alla scheda n. 934 del 05/12/1981 ora identificata con il M.N. 311 sub 1, lo scrivente conferma la necessaria esclusione del M.N. 311 sub 1 disposta



dal G.I. con l'ordinanza del 29/03/2012.

**1.4.4. In quanto al M.N. 311 sub 2**

Al Catasto Fabbricati il M.N. 311 sub 2 risulta così censito:

- M.N. 311 sub 2 cat. C/6, cl. 1, cons. m<sup>2</sup> 45

di cui alla variazione denunciata con scheda N. 610 del 05/10/1983

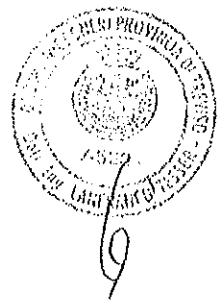
Tale U.I. non è mai pervenuta in proprietà dell'esecutato, né per l'intero, né in quota parte.

**Conclusione**

Considerato che il M.N. 311 sub 2 non è mai pervenuto in ditta all'esecutato, né per l'intero, né in quota parte, lo scrivente conferma la necessaria esclusione del M.N. 311 sub 2 disposta dal G.I. con l'ordinanza del 29/03/2012.

**2. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI A CARICO DI CIASCUNO DEI COMPROPRIETARI E DELL'ESISTENZA DI EVENTUALI VINCOLI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Alla parte di quesito che chiede che il C.T.U. *“provveda a verificare l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli per il ventennio anteriore alla data di trascrizione della domanda e sul nominativo di ciascuno dei comproprietari (anche non eseguiti) al fine di individuare e verificare quali siano i creditori iscritti e gli eventuali aventi causa dai comproprietari, nonché l'esistenza di eventuali vincoli ed oneri opponibili all'acquirente”* lo scrivente risponde nel seguente modo.  
La *“domanda giudiziale – ordinanza introduttiva del giudizio di divisione”*



in data 24/06/2011 al rep. 259 del Tribunale di Treviso è stata trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 14/12/2011 ai nn. 27559/42269 e pertanto ha provveduto ad eseguire le verifiche richieste dall'Ill.mo Sig. Giudice per il ventennio anteriore a tale data e quindi fino al 13/12/1991. Le verifiche sono state eseguite su ciascuno dei comproprietari, anche non esecutati:

- [redacted] nato a [redacted]  
[redacted]
- [redacted] nata a [redacted]  
[redacted]
- [redacted] nata a [redacted]  
[redacted]

in quanto comproprietari dei beni oggetto della presente causa civile.

Dalla certificazione notarile rilasciata dal notaio Arrigo Manavello di Treviso aggiornata alla data del 10/01/2005 e dall'ispezione ordinaria effettuata in data 21/09/2012, si evince che presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso, alla data del 21/09/2012, esistono le seguenti formalità contro:

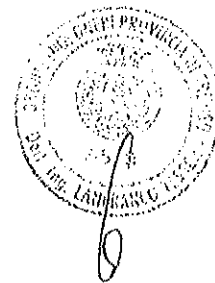
**2.1. VERIFICA DI EVENTUALI TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI A CARICO DI [redacted]**

**2.1.1. TRASCRIZIONI**

**2.1.1.1. Prima trascrizione**

Trascrizione N. 22508 del 11/08/2004 - N. generale 34929

Atto di pignoramento immobiliare del 05/08/2004 al rep. 2726 del tribunale di Treviso, a favore di [redacted]





- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

che ha colpito, fra l'altro, i seguenti beni:

Catasto Fabbricati, comune di Valdobbiadene, sez. A, F° 17, M.N. 692 sub 18, M.N. 1513 sub 1;

Catasto Terreni, comune di Valdobbiadene, F° 10, M.N. 58 -- lotto 9.

**2.1.2. ISCRIZIONI**

**2.1.2.1. Unica iscrizione**

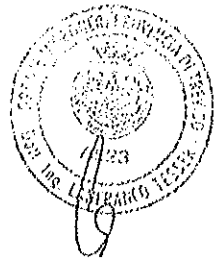
Iscrizione N. 8657 del 04/08/2005 - N. generale 36262

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo ordinato dal Giudice del Tribunale di Conegliano al n. 712/2005 di rep. in data 21/07/2005, per l'importo di € 20.000,00, a favore di [REDACTED]

[REDACTED], con cui, fra l'altro, è stata iscritta ipoteca, con altri, sui seguenti beni:

per la quota di 4/6 della piena proprietà:

Catasto Fabbricati, comune di Valdobbiadene, sez. A, F° 17, M.N. 692 sub 1 graffato con M.N. 821 sub 1, M.N. 692 sub 2, graffato con M.N. 821 sub 2,



M.N. 1518.

per la quota di 4/6 della piena proprietà

Catasto Fabbricati, comune di Valdobbiadene, sez. A, F° 17, M.N. 1513 sub 1 graffato con i mappali N. 1516 sub 1 e N. 1517 sub 1.

### **2.1.3. VINCOLI ED ONERI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Presso l'Agenzia delle Entrate, alla data del 25/01/2013, sono emersi i seguenti contratti sottoscritti dal sig. [REDACTED] e opponibili all'acquirente con riguardo ai beni oggetto della presente relazione:

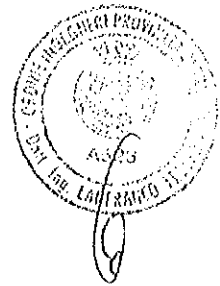
#### **2.1.3.1. Contratto di locazione commerciale in data 01/01/2003**

Contratto di locazione commerciale in data 01/01/2003, registrato all'Agenzia delle Entrate di Montebelluna il 30/01/2003 al N. 558 serie 3, della durata di anni 6 con scadenza al 31/12/2008 con il quale solo il sig. [REDACTED] "concede al conduttore società [REDACTED] con sede in Valdobbiadene (TV) in via Arcol, 1, ..., una porzione, pari a 1/6 ... dell'unità immobiliare sita a Valdobbiadene in via Arcol, 1, ad uso ufficio e archivio, ... il tutto meglio identificato con contorno rosso nella planimetria qui allegata" al canone di locazione annuo di € 26.170,68 oltre I.V.A., con primo rinnovo per uguale tempo, fatta salva la possibilità di disdetta a mezzo lettera raccomandata A.R.

Il suddetto contratto viene allegato sub 21 alla presente relazione.

Con verbale del Consiglio di Amministrazione della [REDACTED] redatto in data 22/03/2005, è stato deliberato "di dare disdetta ... del contratto di locazione in essere riguardante i locali a Valdobbiadene Via Arcol n.1, con effetto con il 30 settembre c.a. ..."

Trattasi di verbale, privo di data certa, che viene allegato sub 22 alla presente





relazione.

#### 2.1.3.2. Contratto di locazione in data 15/03/2004

Le seguenti notizie sono ricavate dalla perizia di stima del Dott. Ing. Lorenzo Simionato in quanto l'atto risulta essere stato trasferito in un archivio di Roma e non risulta più disponibile per la consultazione.

Su una parte dell'immobile ad uso ufficio, esiste un contratto di locazione in data 15/03/2004, registrato a Montebelluna il 15/04/2004 al N. 1937 serie 3, con scadenza al 15/03/2007 con il quale il sig. [REDACTED] quale comproprietario per la quota di 4/6 dell'immobile al piano terra sito a Valdobbiadene in via Arcol n. 1, adibito a uffici professionali, magazzino e archivio e comodatario per la quota di 1/6 dello stesso immobile (di proprietà della sig.ra [REDACTED] e ceduto in comodato gratuito, con contratto regolarmente registrato, ma scaduto il 31/12/2001) concede in locazione al Dott. [REDACTED] "una porzione dell'immobile come sopra descritto", e si precisava che "la porzione di U.I. locata è ad esclusivo uso di ufficio professionale per consulenze di lavoro" al canone annuo di 11.000,00.

Al contratto non risulta allegata alcuna planimetria per l'esatta identificazione della porzione.

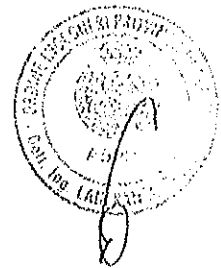
### 2.2. VERIFICA DI EVENTUALI TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI A CARICO DI [REDACTED]

#### 2.2.1. TRASCRIZIONI

##### 2.2.1.1. Unica trascrizione

Trascrizione N. 27559 del 14/12/2011. - N. generale 42269

Domanda giudiziale - ordinanza introduttiva del giudizio di divisione in data



24/06/2011 al rep. 259 del Tribunale di Treviso, a favore di:

- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]

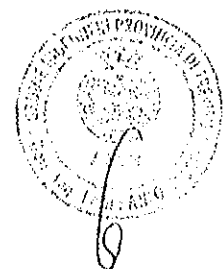
che ha colpito, fra l'altro, i seguenti beni:

Catasto Fabbricati, comune di Valdobbiadene, sez. A, F° 17, M.N. 692 sub 18, M.N. 1513 sub 1;

Catasto Terreni, comune di Valdobbiadene, F° 10, M.N. 58 -- lotto 9.

**2.2.2. VINCOLI ED ONERI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Presso l'Agenzia delle Entrate, alla data del 25/01/2013, sono emersi i seguenti contratti sottoscritti dalla sig.ra [Redacted] e opponibili all'acquirente con riguardo ai beni oggetto della presente relazione:



2.2.2.1. Contratto di locazione commerciale in data 01/01/2003

Contratto di locazione commerciale in data 01/01/2003, registrato all'Agenzia delle Entrate di Montebelluna il 30/01/2003 al N. 562 serie 3, della durata di anni 6 con scadenza al 31/12/2008 con il quale solo la sig.ra [REDACTED] "concede al conduttore società [REDACTED] con sede in Valdobbiadene (TV) in via Arcol, 1, ..., una porzione, pari a 1/6 ... dell'unità immobiliare sita a Valdobbiadene in via Arcol, 1, ad uso ufficio e archivio, ..." al canone di locazione annuo di € 5.689,32, con primo rinnovo per uguale periodi di tempo, fatta salva la possibilità di disdetta a mezzo lettera raccomandata A.R.

Il suddetto contratto viene allegato sub 23 alla presente relazione.

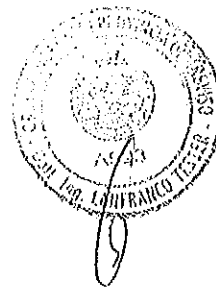
Con verbale del Consiglio di Amministrazione della [REDACTED] redatto in data 22/03/2005, è stato deliberato "di dare disdetta ... del contratto di locazione in essere riguardante i locali a Valdobbiadene Via Arcol n.1, con effetto con il 30 settembre c.a. ..."

Trattasi di verbale, privo di data certa, che viene allegato sub 22 alla presente relazione.

2.2.2.2. Contratto di locazione in data 15/03/2004

Le seguenti notizie sono ricavate dalla perizia di stima del Dott. Ing. Lorenzo Simionato in quanto l'atto risulta essere stato trasferito in un archivio di Roma e non risulta più disponibile per la consultazione.

Su una parte dell'immobile ad uso ufficio, esiste un contratto di locazione commerciale in data 15/03/2004, registrato a Montebelluna il 15/04/2004 al N. 1936 serie 3, con scadenza al 15/03/2007 con il quale la sig.ra [REDACTED] [REDACTED], quale comproprietaria per la quota di 1/6 dell'immobile al piano



terra sito a Valdobbiadene in via Arcoi n. 1, adibito a uffici professionali, magazzino e archivio, concede in locazione al Dott. [redacted]

[redacted], la porzione di immobile così come precisata nel precedente paragrafo 2.1.3.2, al canone annuo di 2.200,00.

2.3. VERIFICA DI EVENTUALI TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI A CARICO DI [redacted]

2.3.1. TRASCRIZIONI

2.3.1.1. Unica trascrizione

Trascrizione N. 27559 del 14/12/2011 - N. generale 42269

Domanda giudiziale - ordinanza introduttiva del giudizio di divisione in data 24/06/2011 al rep. 259 del Tribunale di Treviso, a favore di:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]



- [REDACTED]  
- [REDACTED]  
che ha colpito, fra l'altro, i seguenti beni:

Catasto Fabbricati, comune di Valdobbiadene, sez. A, F° 17, M.N. 692 sub 18, M.N. 1513 sub 1;

Catasto Terreni, comune di Valdobbiadene, F° 10, M.N. 58 - lotto 9.

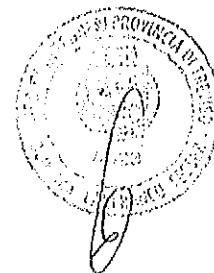
### 2.3.2. VINCOLI ED ONERI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Presso l'Agenzia delle Entrate, alla data del 25/01/2013, non sono emersi vincoli ed oneri sottoscritti dalla sig.ra [REDACTED] e opponibili all'acquirente con riguardo ai beni oggetto della presente relazione.

### 3. ELENCO DITTE CHE HANNO SEDE LEGALE NELL'IMMOBILE

Solo per completezza il sottoscritto elenca le ditte, i professionisti e gli studi Associati che risultano avere sede legale a Valdobbiadene in via Arco, 1, ossia nell'immobile di cui al M.N. 692 sub 18:

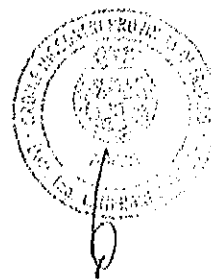
- 1) [REDACTED] costituita il 28/01/2009 e iscritta alla CCIAA dal 05/02/2009, come da visura camerale allegata sub 24 alla presente relazione;
- 2) [REDACTED], costituita il 03/08/1977 e iscritta alla CCIAA dal 19/02/1996, come da visura camerale allegata sub 25 alla presente relazione;
- 3) [REDACTED] costituita il 21/11/1990 e iscritta alla CCIAA dal 19/02/1996, come da visura camerale allegata sub 26 alla presente relazione;



- 4) [REDACTED], costituita il 11/05/2011 e iscritta alla CCIAA dal 13/05/2011, come da visura camerale allegata sub 27 alla presente relazione;
- 5) [REDACTED], costituita il 08/07/2005 e iscritta alla CCIAA dal 19/07/2005, come da visura camerale allegata sub 28 alla presente relazione;
- 6) [REDACTED] iscritta alla CCIAA dal 23/06/2010, come da visura camerale allegata sub 29 alla presente relazione;
- 7) [REDACTED] dichiarata fallita il 08/05/2006, C.F. 03679540264, costituita il 07/12/2001 e iscritta alla CCIAA dal 21/01/2002, come da visura camerale allegata sub 30 alla presente relazione;
- 8) [REDACTED] dal 12/05/2003, C.F. 02283380265, costituita il 21/11/1990 e iscritta alla CCIAA dal 19/02/1996, come da visura camerale allegata sub 31 alla presente relazione;

Inoltre risultano aver domicilio presso l'immobile in via Arcol, 1, i seguenti soggetti iscritti all'Albo dei DCEC di Treviso:

- 9) [REDACTED] iscritto all'Ordine dei DCEC al [REDACTED] [REDACTED], come da estratto dell'Albo Professionale allegato sub 32 alla presente relazione;
- 10) [REDACTED] iscritto all'Ordine dei DCEC al [REDACTED] [REDACTED], come da estratto dell'Albo Professionale allegato sub 33 alla presente relazione;
- 11) [REDACTED]



██████████, costituito il 15/07/1985, come da allegato sub 34 alla presente relazione.

#### Precisazione

Il Dott. ██████████ (figlio dell'esecutato) occupa, senza alcun vincolo contrattuale, parte dell'immobile quale ospite della comproprietaria sig.ra ██████████ (nonna paterna) della quale cura gli interessi e l'amministrazione. Nell'immobile egli svolge l'attività di commercialista (cfr. precedente punto 9). Il Dott. ██████████ è inoltre titolare della liquidazione della società ██████████ (cfr. precedente punto 8) e amministratore unico dello ██████████ (cfr. precedente punto 5).

La società ██████████ (cfr. precedente punto 6) occupa, senza alcun vincolo contrattuale, parte dell'immobile quale ospite della comproprietaria sig.ra ██████████.

Il Rag. ██████████ (esecutato) occupa parte dell'immobile in quanto ivi svolge la propria attività professionale (cfr. precedente punto 10).

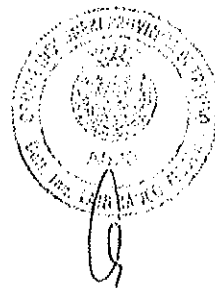
#### Nota del C.T.U.

Lo scrivente ritiene che i riportati domicili dichiarati dalla varie società alla Camera di Commercio di Treviso o all'Albo Professionale dei DCEC di Treviso non costituiscano vincoli ed oneri opponibili all'acquirente.

Pur tuttavia rimette doverosamente la questione all'Ill.mo Sig. Giudice e dichiara fin da ora di rimanere a Sua disposizione per eventuali chiarimenti.

#### **4. AGGIORNAMENTO DELLA STIMA**

Alla parte di quesito che chiede che il C.T.U. "provveda a redigere un aggiornamento della stima con le indicazioni di cui al punto a. e che sia comprensiva dell'intero bene" lo scrivente risponde nel seguente modo.



#### 4.1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI DA STIMARE

Il quesito chiede di aggiornare la stima dell'intero bene con le esclusioni effettuate a seguito della verifica circa le esclusioni disposte dal G.I. con l'ordinanza del 29/03/2012.

Pertanto alla luce delle verifiche che lo scrivente ha esposto nel precedente capitolo 1 in cui ha concluso che:

- il M.N. 1518 (soppresso e sostituito per variazioni successive dal M.N. 692 sub 18) del Catasto Fabbricati non va escluso;
- i mappali N. 311 sub 1, N. 311 sub 2 del Catasto Fabbricati ed il M.N. 1541 del Catasto Terreni vanno tutti esclusi

il sottoscritto C.T.U. ritiene che l'aggiornamento della stima debba riguardare gli interi seguenti beni:

- M.N. 692 sub 18
- M.N. 1513 sub 1 graffato con i mappali N. 1516 sub 1 e N. 1517 sub 1

ossia proprio i beni che sono già stati oggetto di stima con riguardo al lotto 6 del precedente C.T.U. Dott. Ing. Lorenzo Simionato.

#### 4.2. CONFINI

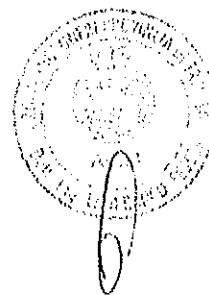
Per il M.N. 692 sub 18

I confini, da nord in senso orario, risultano:

al piano terra: Mappali N. 311, N. 1514, N. 1513, N. 1517, N. 1516, N. 644 e N. 643, tutti salvo altri e/o più precisi;

al piano primo: Mappali N. 311, N. 692 sub 20 e N. 643, tutti salvo altri e/o più precisi.

Per il M.N. 1513 sub 1 graffato con i mappali N. 1516 sub 1 e N. 1517 sub 1





I confini, da nord in senso orario, risultano:

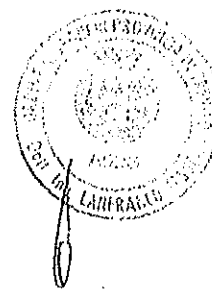
Mappali N. 692 sub 18, N. 1514, via Arcol e N. 644, tutti salvo altri e/o più precisi.

#### 4.3. SERVITÙ ATTIVE E PASSIVE

##### 4.3.1. SERVITÙ DI CUI ALLA SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA NELLE FIRME AL N. 21284 DI REP. NOTAIO TODESCAN DI BASSANO DEL GRAPPA

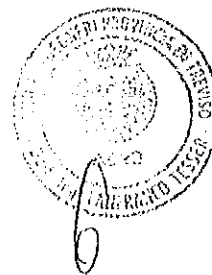
Con scrittura privata autenticata nelle firme in data 04/01/1979 al rep. 21284 del notaio Alessandro Todescan di Bassano Del Grappa (cfr. allegato sub 1 alla presente relazione), registrata a Bassano del Grappa il 15/01/1979 al N° 362 Vol. 159 e trascritta a Treviso il 18/01/1979 ai nn. 1267/1075, vennero confermate le servitù costituite con atti notaio Malabotta rep. n. 41197 e notaio Mauro rep. n. 14408; inoltre, tra le altre, vennero stabilite le seguenti servitù (si richiamano con lo stesso testo riportato nella scrittura privata):

- 1. i mappali N. 1504 e N. 1514 corrispondenti alla planimetria n. 2364 di proprietà [REDACTED], nonché il M.N. 1517 (ex 692/h) vengono gravati di perpetua incondizionata servitù di passaggio a favore di tutte le unità immobiliari come sopra compravendute (n.d.r.: trattasi della sopra menzionata scrittura privata).*
- 2. il M.N. 1516 (ex 692/g) corrispondente alla plan. N. 2361, di proprietà [REDACTED], su una striscia di terreno di 3 m di larghezza, a partire dal cancello di ingresso e posta ad una distanza di almeno 3 m dalla parete Sud-Ovest del fabbricato, viene gravato di perpetua incondizionata servitù di passaggio a favore di tutte le unità immobiliari compravendute con il presente atto (n.d.r.: trattasi della*



sopra menzionata scrittura privata).

3. Dette servitù con il presente atto costituite vengono estese anche a favore dei mappali N. 1083 (ex 927/b), N. 1084 (ex 927/c), N. 926/b e 926/i, e comunque di tutti gli immobili acquistati dalla sig.na [REDACTED] con l'atto n. 76537 di rep. notaio Scarpa di Crespano del Grappa.
4. a carico del M.N. 311 corrispondente alla plan. catastale n. 2438, di proprietà della società "[REDACTED]" viene costituita a favore delle unità immobiliari acquistate (n.d.r. trattasi della sopra menzionata scrittura privata) da [REDACTED] (limitatamente ai due sgomberi di cui alla plan. catastale n. 2440 e insistenti sul M.N. 1506), [REDACTED] (n.d.r.: trattasi di [REDACTED]), [REDACTED] diritto di passaggio e di parcheggio (eccettuato per quest'ultima forma di servitù (n.d.r.: servitù di parcheggio), la proprietà [REDACTED]).
5. quanto alla servitù di parcheggio, le parti aventi diritto sono d'accordo di procedere alla delimitazione sul terreno dei posti macchina che saranno di competenza come segue:
  - [REDACTED] s. n. 3 posti macchina (n.d.r. auto)
  - [REDACTED] (n.d.r.: trattasi di [REDACTED]) n. 2 posti macchina
  - [REDACTED] n. 2 posti macchina
  - [REDACTED] n. 1 posti macchina
  - [REDACTED] n. 1 posti macchina.
6. relativamente al mapp. 1509, sulla terrazza indicata nella plan. catastale n. 2442, di proprietà dei Sigg. [REDACTED] (n.d.r.: trattasi della terrazza che



è copertura all'U.I. di cui alla plan. N. 2441 acquistati dai sig.ri [REDACTED]), viene costituita una servitù di passaggio pedonale su un corridoio largo 3 m e corrente lungo il lato Nord della terrazza stessa, a favore delle proprietà di [REDACTED]

7. per l'installazione di condotte, tubature e manufatti, per fognature, scarichi, allacciamenti e quant'altro, relativi ai vari servizi (telefono, luce, acqua, gas, ecc. tutte le parti concedono che venga effettuata la posa in opera sulle loro proprietà purché ciò avvenga col minor gravame possibile per i fondi serventi, colla loro immediata rimessa in pristino e con spese di installazione e manutenzione a carico dei fondi dominanti.

4.3.2. SERVITÙ DI CUI ALL'ATTO DI COMRAVENDITA AL N. 15463 DI REP. NOTAIO RENATO GRECO DI VALDOBBIADENE

Con atto di compravendita notaio dott. Renato Greco di Valdobbiadene rep. n. 15463 del 25/02/1981 (cfr. allegato sub 35 alla presente relazione), registrato a Montebelluna il 13/03/1981 al n. 1021 Pubblici e trascritto a Treviso il 24/03/1981 ai nn. 7309/5930, venne richiamata la perpetua incondizionata servitù di passaggio servitù, costituita con scrittura privata autenticata al rep. n. 21284 del notaio Todescan, gravante sul M.N. 1517 a favore di tutte le unità immobiliari compravendute con la scrittura stessa (cfr. punto 1 del paragrafo 3.3.1).

4.3.3. SERVITÙ DI CUI ALL' ATTO DI COMRAVENDITA AL N. 34518 DI REP. NOTAIO PIETRO PELLIZZARI DI



## VALDOBBIADENE

Con atto di compravendita notaio Pietro Pellizzari di Valdobbiadene (TV) rep. n. 34518 del 07/04/1988 (cfr. allegato sub 20 alla presente relazione), registrato a Montebelluna il 19/04/1988 al n. 957 IV - Pubb. e trascritto a Treviso il 27/04/1988 ai nn. 11795/9190, vennero richiamate le servitù di cui al precedente atto notaio dott. Renato Greco di Valdobbiadene rep. n. 29266 del 10/10/1983 (cfr. allegato sub 19 alla presente relazione), registrato a Montebelluna il 27/10/1983 al n. 3939 Pubb. e trascritto a Treviso il 05/11/1983 ai nn. 23717/19783, in cui è chiaramente riportato che "...  
*rimane di proprietà esclusiva* [REDACTED]

[REDACTED], *la terrazza sovrastante il garage venduto, su cui gravano le citate servitù di passaggio e parcheggio, nonché la rampa di accesso ai garages e tutto il restante scoperto del mapp. 311, su cui però viene costituita a favore del garage venduto (n.d.r.: trattasi di un garage di proprietà anche dell'esecutato ma non oggetto di pignoramento), servitù di passaggio pedonale e carrabile senza limitazione di orario ..."*

Nello stesso atto vengono inoltre menzionate le seguenti ulteriori servitù:

1. diritto attivo di passaggio pedonale di cui all'art. 7 (cfr. punto 6 del precedente paragrafo 3.3.1) dell'atto di provenienza del 04/01/79 al rep. n. 21284 del notaio Todescan di Bassano del Grappa e servitù passiva di parcheggio sul M.N. 311 di cui all'atto al rep. n. 20215 del notaio dott. Pietro Pellizzari di Valdobbiadene;
2. servitù passive di passaggio e parcheggio sul M.N. 311, come da atti del 14/10/82 ai rep. nn. 24411 e 24412 del notaio dott. Pietro Pellizzari di Valdobbiadene.



#### 4.4. DESCRIZIONE DEI BENI

L'immobile si compone di un'unità immobiliare ad uso ufficio, con i relativi locali annessi e l'area scoperta urbana, ed è ubicato al piano terra (ad eccezione dell'archivio posto al piano primo) di un fabbricato di tre piani fuori terra, con destinazione prevalente di tipo residenziale, situato nel Comune di Valdobbiadene, in Via Arcof n. 1, località Primavera (cfr. documentazione fotografica allegata sub 36 - foto N° 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7).

L'immobile è posto a ridosso del "centro" del Capoluogo di Valdobbiadene, in una zona a destinazione residenziale, sviluppatasi in prossimità della "strada comunale di San Pietro di Barbozza" che collega il Capoluogo stesso con i Comuni limitrofi posti ad Est, e con la presenza nelle immediate vicinanze, di qualche attività, soprattutto di tipo commerciale o per il tempo libero, a servizio degli stessi abitanti.

L'U.I. oggetto di stima fa parte di un fabbricato condominiale che comprende anche altre unità, ma l'unità in esame risulta completamente indipendente.

Riguardo alle servitù attive e passive a favore e/o gravanti sui beni oggetto di stima, si rimanda a quanto riportato nel precedente paragrafo 3.3.

Il fabbricato originario era già costruito agli inizi degli anni cinquanta e all'epoca era adibito ad albergo.

Al piano terra l'unità direzionale è composta dall'ingresso con relativa sala d'attesa, dagli uffici veri e propri, dai locali accessori (archivio, C.E.D., disimpegno ecc.), da due blocchi di servizi igienici indipendenti, dalla centrale termica e da una stanza, ad uso archivio, posta sul retro e con accesso separato ed esterno.



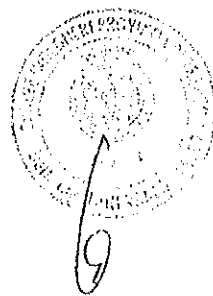
In corrispondenza a quest'ultima, al piano primo, c'è un ulteriore locale, utilizzato come sgombero-archivio, appartenente alla stessa unità direzionale, anch'esso indipendente (cfr. documentazione fotografica allegata sub 36 - foto N° 8).

A detto locale si accede dall'area (lastrico solare) di proprietà di terzi che fa da copertura piana al fabbricato interrato ad uso garage posto a Nord, su cui grava servitù di passaggio formalmente costituita a favore di detto locale (cfr. documentazione fotografica allegata sub 36 - foto N° 9).

L'altezza utile dei locali al piano terra varia da circa 2,85 m a 3,10 m, ad eccezione dei locali accessori (servizi igienici, archivi, compreso quello al piano primo, corridoi, ecc.) dove ci sono delle altezze inferiori, e della centrale termica con il solaio posto a quote diverse; la superficie lorda complessiva (piano terra e primo) è di circa 440,4 m<sup>2</sup> e l'area scoperta è di 228 m<sup>2</sup> catastali.

Le pareti perimetrali sono in mattoni pieni e/o semipieni, non coibentate, e finite con intonaco e pittura bicolore verso l'esterno (ad eccezione dell'archivio posto al primo piano, solo intonacato), mentre quelle interne sono in mattoni forati, anch'esse intonacate e finite con pittura e/o rivestite con piastrelle (servizi igienici).

Il solaio di copertura dell'archivio posto al piano primo è in latero-cemento, ad un'unica falda, con relativo manto di copertura in coppi (così come l'intero edificio di cui gli uffici sono parte); il solaio degli uffici è anch'esso in latero-cemento, inteso come soffitto con i relativi piani superiori, ad eccezione della porzione a Nord, che termina con un sovrastante terrazzo piano praticabile, opportunamente impermeabilizzato (senza pavimento) e



protetto da una ringhiera metallica, e con l'adiacente corsia pedonale per accedere al terrazzo stesso e alle unità residenziali.

Il pavimento degli uffici e locali annessi è in piastrelle di ceramica con battiscopa in legno, quello dei servizi igienici (compreso il rivestimento delle pareti) è anch'esso in piastrelle di ceramica, mentre nei due archivi-sgombero esterni abbiamo una soletta in cemento liscio a vista.

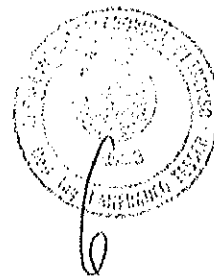
I serramenti sono con vetrocamera, esclusi i servizi igienici e la centrale termica provvisti di vetro singolo, montati su telaio in alluminio e con chiusura metallica esterna (saracinesca o serranda grigliata), mentre nei due archivi (con accessi indipendenti) abbiamo dei serramenti in alluminio, con vetro singolo e senza serranda di protezione.

I davanzali e le soglie sono in marmo di botticino lavorato con lastra superiore in granito e/o con solo granito, mentre le porte interne sono in legno di noce, con e senza parte vetrata e/o sopra luce (ad eccezione della porta metallica della c.t.); sono inoltre presenti dei fori interni, tra singole stanze, rivestiti in legno e con relativo vetro.

L'unità è dotata dei normali impianti tecnologici (elettrico, idrico con acquedotto, telefonico, fognario e termico, entrambi collegati alle reti comunali, ecc.); in particolare quello di riscaldamento è alimentato da una caldaia a metano e relativi corpi scaldanti lamellari a parete, e risulta installato un impianto di condizionamento con apparecchi anch'essi fissati a parete.

Tutti gli impianti richiedono verifiche di funzionalità. Richiedono pure verifiche per l'eventuale messa a norma secondo le vigenti disposizioni.

In merito alla certificazione energetica si precisa che l'immobile risulta



ristrutturato in base a titolo edilizio richiesto in data anteriore al 08/19/2005 e che successivamente a tale data non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso. Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale non sono state rinvenuti né l'attestato di qualificazione energetica, né l'attestato di certificazione energetica. Considerati, quindi, la consistenza dell'immobile (di superficie utile inferiore a 1000 m<sup>2</sup>), il suo stato di conservazione e di manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica elevati, indice di scadente qualità energetica. Si presuppone, quindi che il bene appartenga ad una delle classi peggiori sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

L'area esterna è quasi completamente asfaltata, ad eccezione di una modesta porzione a verde (aiuola a ridosso del confine a Sud) delimitata con una cordonata e una ringhiera metallica; essa è utilizzata a parcheggio e come spazio per accedere agli uffici stessi e alle altre unità del fabbricato, in quanto gravata, almeno in parte, da servitù di passaggio (cfr. punto 1 del precedente paragrafo 3.3.1 e punto 1 del precedente paragrafo 3.3.3).

L'area scoperta è rappresentata nella documentazione fotografica allegata sub 36 – foto N° 10 e 11.

#### **4.5. STATO DI CONSERVAZIONE E DI MANUTENZIONE**

Il bene è in condizioni manutentive e conservative da considerare mediocri in dipendenza delle tipologie costruttive, ossia dei materiali e delle tecniche costruttive, adottate all'epoca di realizzazione delle varie parti che lo compongono.

È stata accertata risalita di umidità con distacco di pittura e formazione di





efflorescenze nella parte inferiore di alcune murature portanti,

Anche gli impianti risentono dell'epoca in cui sono stati realizzati.

L'immobile presenta tracce di avvenute manutenzioni straordinarie sugli impianti e particolarmente sulle linee di scarico fognario e sulle linee degli impianti idrico e termoidraulico.

#### 4.6. SUPERFICIE COMMERCIALE DEI BENI

Il sottoscritto ha calcolato la superficie lorda commerciale del M.N. 692 sub 18 che risulta così distribuita:

- piano terra	m <sup>2</sup>	418,2
- piano primo	m <sup>2</sup>	22,2
Superficie totale	m <sup>2</sup>	440,4

Essa risulta sostanzialmente conforme a quella calcolata dal precedente C.T.U.

A tale superficie va aggiunta la quota relativa della superficie scoperta ad uso esclusivo di cui al M.N. 1513 sub 1 graffato con i mappali N. 1516 sub 1 e N. 1517 sub 1 che complessivamente misura m<sup>2</sup> 228

area scoperta	m <sup>2</sup>	228,0 x 0,10	m <sup>2</sup>	22,8
---------------	----------------	--------------	----------------	------

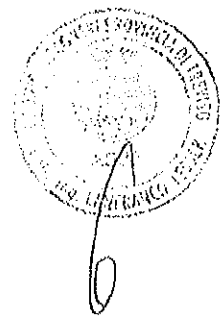
con max 30% della coperta e nel caso specifico con coefficiente 1 in quanto non vi è da tener conto di fattori incrementativi che caratterizzano un particolare livello di qualità ambientale:

m <sup>2</sup> 418,2 x 30% x 1,0 =	m <sup>2</sup>	125,5	---
------------------------------------	----------------	-------	-----

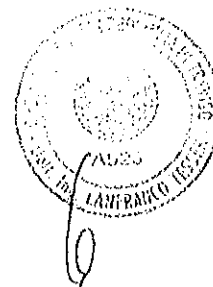
Superficie totale commerciale convenzionale	m <sup>2</sup>	463,2
---	----------------	-------

#### 4.7. PRATICHE E AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

Risultano rilasciati i seguenti provvedimenti:



- Autorizzazione per costruzioni edilizie, a nome [REDACTED] [REDACTED], n. 67/V del 31/07/1973, per lavori di modifica dei fori di facciata del piano terra dell'albergo Primavera, sito in Via Arcol, 1 – Sez. A – Fg. 17 – mapp. 644 e 692;
- Autorizzazione ad eseguire lavori di manutenzione straordinaria, a nome [REDACTED] + altri, prot. n. 7736 del 24/09/1979 (pratica edilizia n. 34/A/79), per lavori di rinnovo di parti strutturali dei solai e del tetto, impermeabilizzazione e coibentazione di terrazze, su fabbricato sito in Via Arcol – Sez. A – Fg. 17 – mapp. 311 e 692 (ex albergo Primavera); a tale autorizzazione, e seguita una Ordinanza del Sindaco di sospensione dei lavori del 28/02/1980, con successiva comunicazione ai Sig. Pretore di Montebelluna, a seguito dell'esecuzione di lavori non autorizzati;
- Concessione per l'esecuzione di opere edili n. 48/A del 11/06/1981, a nome [REDACTED] in rappresentanza anche degli altri proprietari, per lavori di ristrutturazione sul fabbricato di cui al punto precedente (parziale trasformazione ad uso ufficio, riguardo al piano terra); si fa inoltre presente che con lo stesso numero di Concessione Edilizia, n. 48/A (e n. 48/A/79 di variante), anche se con date diverse e successive a quella sopra riportata, lo stesso [REDACTED] ha ottenuto il permesso per la costruzione di un fabbricato interrato, ad uso garage, retrostante a quello in oggetto;
- Certificato di agibilità, a nome [REDACTED] relativa alla parte ad uso uffici del fabbricato di cui sopra, rilasciata dal Signor Sindaco del Comune di Valdobbiadene in data 24/04/1986;

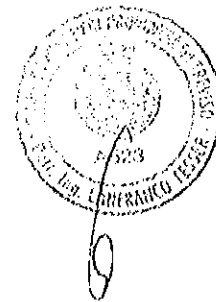


- Presa d'atto relativa alla pratica n. V/94V152 del 04/08/1994, a nome [REDACTED], per lavori di manutenzione ordinaria sui fabbricati sito in Via Arcol - Fg. 17 - mapp. 592 (rectio C.T.U.: 692) e 311;
- Presa d'atto relativa alla pratica cd. n. V/94V208 del 14/11/1994, a nome [REDACTED], relativa alla richiesta di variazione della destinazione d'uso dei locali posti al piano terra, e facenti parte dell'immobile censito in Catasto alla Sez. A - Fg. 17 - Censuario di Valdobbiadene, già parziale consistenza dei mappali N. 1507, 1508, 1518, 1520, 692, 1515, 1509 e 1510; tale richiesta, pur avendo ottenuto il parere favorevole della Commissione Edilizia nella seduta n. 20 del 17/10/1994, non è mai stata completata con la documentazione integrativa richiesta dal Sig. Sindaco, su indicazione dell'Ufficio Tecnico Comunale.

**4.8. VERIFICA DI CONFORMITÀ FRA STATO DI FATTO E  
ULTIMO STATO DI PROGETTO AUTORIZZATO**

In riferimento alle pratiche edilizie elencate in precedenza, va segnalato che:

- 1) il certificato di agibilità, rilasciato in data 24/04/1986, e riguardante gli uffici con i relativi locali annessi, non è più stato aggiornato con le modifiche apportate alle opere murarie e con le variazioni di destinazione d'uso, che hanno interessato successivamente lo stesso immobile;
- 2) gli elaborati grafici relativi alla pratica n. V/94V208 del 14/11/1994, riportano uno "stato attuale" degli uffici posti al piano terra dell'intero edificio (riferito all'epoca della presentazione della domanda stessa), che non è mai stato autorizzato. Non essendo stata prodotta tutta la



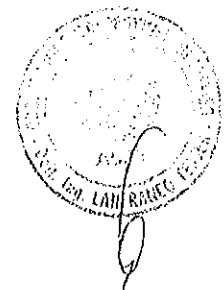
documentazione integrativa richiesta (pur con il parere favorevole della Commissione Edilizia nella seduta n. 20 del 17/10/1994), tale pratica e la relativa richiesta del certificato di agibilità risultano definitivamente archiviati per decorrenza dei termini.

Alla data di effettuazione del sopralluogo, sono inoltre state rilevate, oltre a lievi variazioni interne, le seguenti difformità rispetto ai progetti assentiti:

- all'interno dei locali ad uso ufficio, è stata installata una scala d'angolo, in legno, che permette di accedere, tramite un foro ricavato nel solaio, ma provvisoriamente tamponato, ad una unità posta al piano primo dello stesso fabbricato; tale scala non è mai stata autorizzata, e pertanto dovrà essere rimossa, e dovrà anche essere chiuso definitivamente il suddetto foro;
- negli stessi locali, al piano terra, sono state realizzate delle pareti divisorie, per ricavare nella zona degli uffici posta a Nord, un'ulteriore stanza, anch'essa adibita a ufficio (di circa 11,37 m<sup>2</sup>); sono inoltre presenti alcune lievi variazioni rispetto alla distribuzione interna, con particolare riferimento alle pareti divisorie e alla forometria.

Per regolarizzare tutto ciò (pratiche edilizie incomplete, difformità riscontrate, ecc.), esclusa la scala interna, secondo le indicazioni fornite dall'Ufficio Tecnico Comunale, deve essere presentata una nuova domanda di Permesso di Costruire con opere in sanatoria, la quale è comunque soggetta, per la sua accettazione, ai successivi pareri igienico-sanitario e del Tecnico Comunale.

A tutt'oggi pertanto, l'immobile è sprovvisto del certificato di agibilità, in quanto quello, a suo tempo rilasciato, non è riferibile allo stato di fatto



attuale a causa delle intervenute variazioni apportate.

L'immobile risulta regolarmente denunciato all'Agenzia del Territorio di Treviso.

#### 4.9. DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI

Il vigente strumento urbanistico del Comune di Valdobbiadene stabilisce la destinazione della zona, in cui ricade il complesso che comprende anche le U.I. oggetto della presente relazione di stima in "ZTO di tipo B2 - Residenziale di completamento" le cui norme sono stabilite nel punto 4.2 dell'art. 6 delle N.T.A., con i seguenti indici urbanistici e tipologie:

- |  |              |        |
|--|--------------|--------|
| - densità fondiaria  | $m^3/m^2$    | 1,3    |
| con un volume max di $m^3$ 1600 per blocco nel caso di edifici isolati |              |        |
| - altezza massima  | m            | 9,5    |
| - rapporto di copertura fondiario                                      | $m^2/m^2$    | 0,40   |
| - pendenza falde di copertura  | min          | 30%    |
|  | max          | 40%    |
| - distacco dai confini   | m            | 5,0    |
| - distacco fra fabbricati  | min m        | 10,0   |
| e non minore dell'altezza del fabbricato più alto                      |              |        |
| - distanza dalle strade  | provinciali  | m 10,0 |
|  | altre strade | m 6,0  |

Gli interventi ammessi sono nuove edificazioni e ristrutturazione edilizia nel rispetto dell'art. 73 del R.E.

La zona è anche soggetta a vincolo ambientale.

L'estratto della tavola di P.R.G. e l'estratto delle N.T.A. sono allegati



rispettivamente sub 37 e sub 38 alla presente relazione.

#### 4.10. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta attualmente occupato in parte dall'esecutato e dal Dott. [REDACTED], figlio dell'esecutato, per lo svolgimento della propria attività professionale.

La parte rimanente è occupata, senza alcun vincolo contrattuale, dalla ditta [REDACTED] quale ospite della comproprietaria sig.ra [REDACTED]

Nell'immobile poi hanno domicilio, ma senza alcun vincolo contrattuale, le ditte di cui all'elenco esposto nel capitolo 3.

#### 4.11. STIMA AGGIORNATA DELL'INTERO BENE

A giudizio del sottoscritto Perito, il valore totale attuale attribuibile ai beni del seguente lotto:

##### LOTTO 6

per l'intero

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI VALDOBBIADENE (TV)

Sez. A - Foglio 17

M.N. 692 sub 18, via Arcol, p. T-1, cat. A/10, cons. 14,5 vani, m<sup>2</sup> 21

ufficio

M.N. 1513 sub 1 graffato con i mappali N. 1516 sub 1 e N. 1517 sub 1,

via Arcol

area scoperta

tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata ed accertata, della ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona,



delle previsioni di P.R.G., delle servitù attive e passive, avente la superficie lorda convenzionale commerciale di m<sup>2</sup> 463,2, è:

463,2 m<sup>2</sup> x 750,00 €/m<sup>2</sup> = € 347.400,00

A detrarre per:

- non si apporta alcuna detrazione per vincoli locativi in quanto, per quanto è stato possibile accertare, i contratti di locazione risultano tutti naturalmente scaduti o formalmente disdettati. Inoltre le domiciliazioni elencate nel precedente capitolo 3 non costituiscono, a parere dello scrivente, vincoli opponibili a terzi

€ ---

- costi stimati per ottenimento di Permesso di Costruire in sanatoria, al fine di regolarizzare le difformità interne accertate ed elencate nel precedente paragrafo 4.8 rispetto ai progetti autorizzati e per ottenere il certificato di agibilità, comprese le spese tecniche e quant'altro occorrente, compresi gli oneri per l'asporto e lo smaltimento in pubblica discarica autorizzata della scala interna in legno, e quant'altro occorrente, a corpo

€ 5.400,00

**STIMA AGGIORNATA DEI BENI DI CUI AL**

**LOTTO 6 (valore attuale di mercato dell'immobile) € 342.000,00**

diconsi euro trecentoquarantaduemila / 00.

## **5. RIPARTIZIONE DEI BENI IN NATURA**



Alla parte di quesito che chiede che il C.T.U. *“verifichi se sia possibile una ripartizione dei beni in natura, indicando le eventuali opere necessarie e i costi delle stesse, formando in caso positivo, un progetto divisionale”* lo scrivente risponde nel seguente modo.

Con riguardo ai beni oggetto di stima di cui al lotto 6, al netto delle esclusioni effettuate, il sottoscritto ritiene che sia attuabile una loro ripartizione sulla base delle rispettive quote di proprietà, mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento.

Anche sotto l'aspetto economico-funzionale lo scrivente ritiene che la divisione consenta il mantenimento, sia pure in misura proporzionalmente ridotta, della funzionalità che aveva il tutto e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso.

Specificatamente, per il caso in esame, si espongono le seguenti considerazioni.

Le unità da ricavare sono tre, proporzionali alle quote di proprietà che sono:

- per [REDACTED] (csecutato)      quota 4/6 della piena proprietà
- per [REDACTED]      quota 1/6 della piena proprietà
- per [REDACTED]      quota 1/6 della piena proprietà

L'immobile è già dotato di due blocchi di servizi igienici ed un terzo blocco è realizzabile in adiacenza con facile raggiungimento degli scarichi fognari.

Inoltre il complesso è bene accessibile da fuori porta già ricavati sui suoi tre lati liberi.





La forma e la già presente partizione del piano terra consentono di dividere facilmente e comodamente il bene senza compromettere le strutture portanti dell'edificio.

Si tratterà di costruire nel locale a nord, in aggiunta alle partizioni già presenti, una parete divisoria di circa 8 m per dividere fra loro i progettati assegno 1 e assegno 2, di ricavare nel progettato assegno 2 un nuovo blocco di servizi igienici in adiacenza a quello già presente all'interno dell'assegno 1, ed infine di chiudere un largo foro porta fra il progettato assegno 1 e il progettato assegno 3.

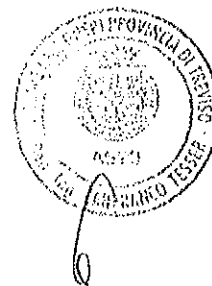
Bisognerà anche effettuare la suddivisione dell'impianto elettrico ed idraulico.

Per quello termico è ipotizzabile l'utilizzo in comune fra le tre unità previste dal progetto divisionale e con relativi costi di gestione suddivisi in quote proporzionali ai volumi riscaldati riferibili alle singole unità.

Le porzioni ottenibili sono tutte accessibili facilmente dall'esterno e tutte di dimensioni tali da essere utilizzabili ad uso ufficio mantenendo così la stessa funzionalità che ha l'intero allo stato attuale.

Con riguardo all'aspetto economico lo scrivente, considerata l'attuale destinazione ed utilizzazione del bene stesso e tenuto conto che tutte le porzioni ottenibili con il progetto divisionale manterrebbero la stessa funzionalità, ritiene che la divisione non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero.

Viene allegato sub 39 alla presente relazione il progetto divisionale che lo scrivente ha elaborato.



Il progetto prevede che all'unità di superficie maggiore sia pure assegnato il locale del piano primo ad uso archivio.

Esso inoltre prevede anche una piccola porzione ad uso comune costituita da un corridoio e dalla centrale termica.

Con riguardo all'aspetto urbanistico, va tenuto conto che l'attuale Regolamento Edilizio prevede che le superfici da destinare a parcheggio per le unità direzionali siano nel rapporto 1/0,8, cioè ad ogni m<sup>2</sup> di ufficio deve corrispondere 0,8 m<sup>2</sup> di superficie a parcheggio esterno.

Considerato che il lotto 6 dispone anche dell'area urbana di cui al M.N. 1516 sub 1 graffato con i mappali N. 1513 sub 1 e N. 1517 sub 1 di m<sup>2</sup> 228, già destinata allo stato attuale a parcheggio, e che la superficie del locale ufficio è di m<sup>2</sup> 380,57 (superficie interna utile) manca una superficie da destinare a pari a m<sup>2</sup> 76,46.

Sotto l'aspetto urbanistico il problema è risolvibile con la monetizzazione dei parcheggi.

Con Determina n. 216 del 05/05/2008 il Comune di Valdobbiadene ha stabilito che il valore unitario dei posti auto scoperti è pari ad €/m<sup>2</sup> 101,84.

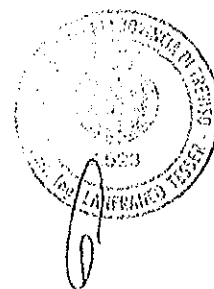
Pertanto il progetto comporterà necessariamente anche il versamento al Comune del seguente importo:

$$\text{€/m}^2 101,84 \times \text{m}^2 76,46 = \text{€ } 7.786,28$$

che viene arrotondato a € 7.800,00

La progettata unità, corrispondente alla quota del sig. [REDACTED] sottoposta ad esecuzione immobiliare, sarà sicuramente più appetibile in quanto riferita ad un unico proprietario.

Inoltre va considerato che un'unità di dimensioni più ridotte, e quindi di



valore inferiore, può prevedibilmente trovare un numero maggiori di possibili acquirenti.

L'area scoperta di cui al M.N. 1516 sub 1 graffato con i mappali N. 1513 sub 1 e N. 1517 sub 1 rimarrà in comproprietà dei tre condividenti nelle quote di rispettiva spettanza.

Costi delle opere necessarie alla ripartizione dei beni in natura

Per le previste opere necessarie alla divisione funzionale dell'immobile in tre assegni secondo le proporzionali quote di proprietà, lo scrivente stima necessaria una spesa a corpo di circa € 20.751,50, I.V.A. 21% compresa, così come risulta dal computo metrico estimativo che viene allegato sub 40 alla presente relazione.

Progetto divisionale

La stima aggiornata dell'intero immobile costituente il lotto 6 è stata esposta nel precedente paragrafo 4.10 ed ammonta a

€ 342.000,00

A detrarre per:

- i costi delle opere necessarie alla ripartizione dei beni in natura, compreso I.V.A. 21% € 20.751,50
- la monetizzazione dei parcheggi € 7.800,00

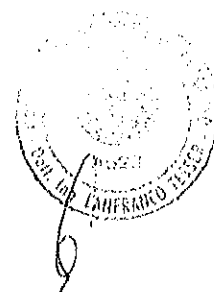
Resta il valore netto dell'immobile

€ 313.448,50

Risultando le quote di proprietà:

- per ██████████ (esecutato) quota 4/6 della piena proprietà
- per ██████████ quota 1/6 della piena proprietà
- per ██████████ quota 1/6 della piena proprietà

il valore monetario della quota spettante a ciascun comproprietario è:



Comproprietario	quota di p.p.	valore della quota
- a [redacted] (esecutato)	4/6	€ 208.965,67
- a [redacted]	1/6	€ 52.241,42
- a [redacted]	1/6	€ 52.241,42

Stima del valore delle tre porzioni individuate dal progetto divisionale

Si propone di assegnare:

- al sig. [redacted] l'assegno 1 che risulta di superficie lorda commerciale di  $m^2$  282,00
- alla sig.ra [redacted] l'assegno 2 che risulta di superficie lorda commerciale di  $m^2$  78,31
- al sig. [redacted] l'assegno 3 che risulta di superficie lorda commerciale di  $m^2$  66,53

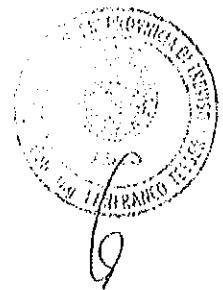
Va peraltro tenuto conto che i tre assegni hanno diverse caratteristiche per quanto riguarda in particolare le dimensioni dei vani, gli affacci, la comodità, l'orientamento e l'accessibilità.

Per tener conto di tali differenti caratteristiche, lo scrivente ragguaglia le superficie con i seguenti coefficienti:

- per l'assegno 1: 0,9
- per l'assegno 2: 0,8
- per l'assegno 3: 1,0

Di conseguenza le superfici ragguagliate dei tre assegni diventano:

- per l'assegno 1:  $m^2$  282,00 \* 0,9 =  $m^2$  253,80
- per l'assegno 2:  $m^2$  78,31 \* 0,8 =  $m^2$  62,65
- per l'assegno 3:  $m^2$  66,53 \* 1,0 =  $m^2$  66,53



Rapportando allora il valore netto dell'immobile a tali superfici ragguagliate si ottengono per i tre assegni i seguenti valori netti:

- per l'assegno 1 da assegnare a [REDACTED]: € 207.722,71
- per l'assegno 2 da assegnare a [REDACTED]  
[REDACTED]: € 51.274,28
- per l'assegno 3 da assegnare a [REDACTED]: € 54.451,51

Calcolo dei conguagli in denaro

1) Per il sig. [REDACTED]

Al sig. [REDACTED] si può assegnare la porzione identificata come "assegno 1"

Valore della porzione "assegno 1" € 207.722,71

Valore della quota di spettanza € 208.965,67

Minor valore della porzione "assegno 1" rispetto al valore della quota di spettanza complessiva - € 1.245,95

2) Per la sig.ra [REDACTED]

Alla sig.ra [REDACTED] si può assegnare la porzione identificata con "assegno 2"

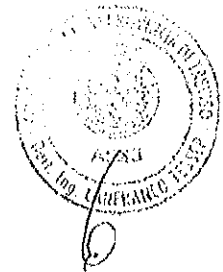
Valore della porzione "assegno 2" € 51.274,28

Valore della quota di spettanza € 52.241,42

Minor valore della porzione "assegno 2" rispetto al valore della quota di spettanza complessiva - € 967,14

3) Per la sig.ra [REDACTED]

Alla sig.ra [REDACTED] si può assegnare la porzione identificata con "assegno 3"



Valore della porzione "assegno 3"	€	54.451,51
Valore della quota di spettanza	€	<u>52.241,42</u>
Maggior valore della porzione "assegno 3" rispetto al valore della quota di spettanza complessiva	+ €	2.210,09

Nota conclusiva

Si ribadisce che la piccola porzione costituita da un corridoio e dalla centrale termica costituirà B.C.N.C. nelle rispettive quote di proprietà.

Anche l'area scoperta di cui al M.N. 1516 sub 1 graffato con i mappali N. 1513 sub 1 e N. 1517 sub 1 rimarrà in comproprietà dei tre condividenti nelle rispettive quote di proprietà.

**6. RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI TECNICHE PRESENTATE**

In data 01/03/2013 lo scrivente ha inviato all'unico C.T.P. nominato la bozza di relazione assegnando tempo fino al giorno 20/03/2013 per il deposito di eventuali osservazioni.

Entro il tempo assegnato il C.T.P. ha trasmesso le proprie osservazioni (cfr. allegato sub 41 alla presente relazione).

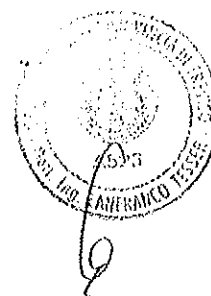
Le risposte alle osservazioni tecniche presentate sono contenute nell'allegato sub 42 alla presente relazione.

**7. CONCLUSIONI**

Lo scrivente conclude la sua relazione riassumendo che:

7.1. Alla parte di quesito *"Prelia verifica circa le esclusioni disposte dal G.I. con l'ordinanza del 29/03/2012 ..."* lo scrivente ha risposto nel capitolo 1 in cui, dopo ampio esame, lo scrivente ha concluso:

Con riguardo al M.N. 1518



Alla luce di quanto è stato precisato nel precedente paragrafo 1.3.1.3.3, lo scrivente valuta che non vada effettuata l'esclusione del M.N. 1518 disposta dal G.I. con l'ordinanza del 29/03/2012 in quanto la compravendita all'esecutato ha compreso la planimetria al N. 2439 che allora identificava esattamente, anche sotto l'aspetto topografico, l'area urbana scoperta di cui al M.N. 1518 del C.F.

Con riguardo al M.N. 1541

Considerato che il M.N. 1541 non è mai pervenuto in ditta all'esecutato, né per l'intero, né in quota parte, e che nell'atto in data 10/10/1983 al rep. 29266 del notaio Renato Greco di Valdobbiadene (cfr. allegato sub 19 alla presente relazione), registrato a Montebelluna il 27/10/1983 al n. 3939 Pubbl. e trascritto a Treviso il 05/11/1983 ai nn. 23717/19783, è espressamente stabilito che "rimane di proprietà esclusiva [redacted] la terrazza sovrastante il garage venduto ..." (n.d.r.: trattasi del garage interrato denunciato al C.F. con scheda registrata al n. 611 del 05/10/1983 poi identificato con il M.N. 311 sub 3)" ossia che rimane di proprietà esclusiva la superficie già identificata nel C.F. con il M.N. 1541 ed identificata al C.F. con la scheda n. 934 del 05/12/1981 come "area coperta di m<sup>2</sup> 165", lo scrivente conferma la necessaria esclusione del M.N. 1541 disposta dal G.I. con l'ordinanza del 29/03/2012

Con riguardo al M.N. 311 sub 1

Considerato che il M.N. 311 sub 1 non è mai pervenuto in ditta all'esecutato, né per l'intero, né in quota parte, e che nell'atto in data 10/10/1983 al rep. 29266 del notaio Renato Greco di Valdobbiadene

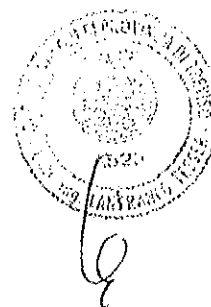


(cfr. allegato sub 19 alla presente relazione), registrato a Montebelluna il 27/10/1983 al n. 3939 Pubbl. e trascritto a Treviso il 05/11/1983 ai nn. 23717/19783, è espressamente stabilito che *“rimane di proprietà esclusiva [redacted] ... omissis ... la rampa di accesso ai garages e tutto il restante scoperto del mapp. 311, ...”* ossia rimane di proprietà esclusiva P.U.I. di cui alla scheda n. 934 del 05/12/1981 ora identificata con il M.N. 311 sub 1, lo scrivente conferma la necessaria esclusione del M.N. 311 sub 1 disposta dal G.I. con l'ordinanza del 29/03/2012.

Con riguardo al M.N. 311 sub 2

Considerato che il M.N. 311 sub 2 non è mai pervenuto in ditta all'esecutato, né per l'intero, né in quota parte, lo scrivente conferma la necessaria esclusione del M.N. 311 sub 1 disposta dal G.I. con l'ordinanza del 29/03/2012.

- 7.2. Alla parte di quesito che chiede di provvedere *“a verificare l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli per il ventennio anteriore alla data di trascrizione della domanda e sul nominativo di ciascuno dei comproprietari (anche non esegutati) al fine di individuare e verificare quali siano i creditori iscritti e gli eventuali aventi causa dai comproprietari, nonché l'esistenza di eventuali vincoli ed oneri opponibili all'acquirente”* lo scrivente ha risposto nel capitolo 2 il cui contenuto si dà qui come identicamente riportato.
- 7.3. Alla parte di quesito che chiede di provvedere *“a redigere un aggiornamento della stima con le indicazioni di cui al punto a. (n.d.r.: trattasi del quesito di cui alla prima lineetta) e che sia*





*comprensiva dell'intero bene*" lo scrivente ha risposto nel capitolo 4 in cui ha concluso che il valore attuale di mercato dei beni di cui al lotto 6 è di € 342.000,00 (diconsi euro trecentoquarantaduemila / 00).

- 7.4. Alla parte di quesito che chiede di verificare *"se sia possibile una ripartizione dei beni in natura, indicando le eventuali opere necessarie e i costi delle stesse, formando in caso positivo, un progetto divisionale"* lo scrivente ha risposto nel capitolo 5 in cui ha concluso che è attuabile una ripartizione dei beni sulla base delle rispettive quote di proprietà.

I costi delle opere necessarie alla divisione funzionale dell'immobile in tre assegni secondo le proporzionali quote di proprietà, ammontano a circa € 20.751,50, I.V.A. 21% compresa, così come risulta dal computo metrico estimativo che è allegato sub 40 alla presente relazione.

Il progetto divisionale è allegato sub 39 alla presente relazione.

Lo scrivente ha individuato tre assegni.

Si propone di attribuire l'assegno 1 al sig. [REDACTED]

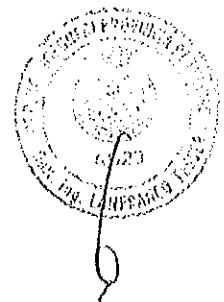
Poiché il valore dell'assegno 1 è minore del valore della quota di spettanza, a lui spetterà di ricevere in conguaglio l'importo di € 1.245,95.

Si propone di attribuire l'assegno 2 alla sig.ra [REDACTED]

Poiché il valore dell'assegno 2 è minore del valore della quota di spettanza, a lei spetterà di ricevere in conguaglio l'importo di € 967,14.

Si propone di attribuire l'assegno 3 alla sig.ra [REDACTED]

Poiché il valore dell'assegno 3 è maggiore del valore della quota di



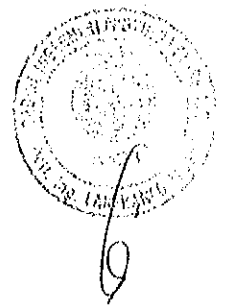
spettanza, a lei spetterà di versare in conguaglio l'importo di € 2.210,09.

7.5. La risposta alle osservazione del C.T.P. son contenute nell'allegato sub 42 alla presente relazione.

### ALLEGATI

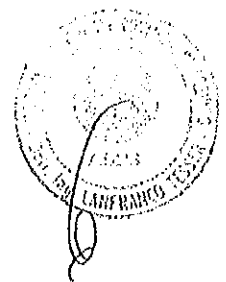
Vengono allegati i seguenti documenti:

- 1) Scrittura privata in autentica di firme in data 04/01/1979 al rep. 21284 del notaio Todoscan di Bassano del Grappa;
- 2) Planimetria dell'U.I. di cui alla Sez. A, F° 18 -- M.N. 692 sub 18
- 3) Visura storica del M.N. 692 sub 18;
- 4) Planimetria dell'U.I. di cui alla Sez. A, F° 18 -- M.N. 692 sub 10
- 5) Visura storica del M.N. 692 sub 10;
- 6) Planimetria dell'U.I. di cui alla Sez. A, F° 18 -- M.N. 692 sub 1 graffato con M.N. 821 sub 1;
- 7) Visura storica del M.N. 692 sub 1 graffato con M.N. 821 sub 1;
- 8) Planimetria dell'U.I. di cui alla Sez. A, F° 18 -- M.N. 692 sub 2 graffato con M.N. 821 sub 2;
- 9) Visura storica del M.N. 692 sub 2 graffato con M.N. 821 sub 2;
- 10) Planimetria dell'U.I. di cui alla Sez. A, F° 18 -- M.N. 1518;
- 11) Visura storica del M.N. 1518;
- 12) Planimetria dell'U.I. di cui alla Sez. A, F° 18 -- M.N. 1513 sub 1 graffato con i mappali N. 1516 sub 1 e N. 1517 sub 1;
- 13) Visura storica del M.N. 1513 sub 1 graffato con i mappali N. 1516 sub 1 e N. 1517 sub 1;
- 14) Planimetria dell'U.I. di cui alla Sez. A, F° 18 -- M.N. 1513 graffato



con il M.N. 1517;

- 15) Visura storica del M.N. 1513 graffato con il M.N. 1517;
- 16) Planimetria dell'U.I. di cui alla Sez. A, F° 18 – M.N. 1516;
- 17) Visura storica del M.N. 1513 graffato con il M.N. 1516;
- 18) Planimetria dell'U.I. di cui alla Sez. A, F° 18 – scheda 934
- 19) Atto in data 10/10/1983 al rep. 29266 del notaio Greco di Valdobbiadene;
- 20) Atto in data 07/04/1988 al rep. 34518 del notaio Pellizzari di Valdobbiadene;
- 21) Contratto di locazione 01/01/2003 registrato a Montebelluna il 30/01/2003 al N. 558 vol. 3;
- 22) Verbale del Consiglio di Amministrazione della Fiscal Studio s.r.l. in data 22/03/2005;
- 23) Contratto di locazione 01/01/2003 registrato a Montebelluna il 30/01/2003 al N. 562 vol. 3;
- 24) Visura camerale della ditta [REDACTED] in data 20/02/2013;
- 25) Visura camerale della ditta [REDACTED] in data 20/02/2013;
- 26) Visura camerale della ditta [REDACTED] e. in data 20/02/2013;
- 27) Visura camerale della ditta [REDACTED] in data 20/02/2013;
- 28) Visura camerale della ditta [REDACTED] in data 20/02/2013;
- 29) Visura camerale della ditta [REDACTED] in data 03/01/2013;
- 30) Visura camerale della ditta [REDACTED] in data 04/02/2013;




- 31) Visura camerale della ditta [REDACTED] l. in data 20/02/2013;
- 32) Estratto elenco iscritti all'Albo dei DCEC di Treviso in data 04/02/2013 per l'iscrizione di [REDACTED];
- 33) Estratto elenco iscritti all'Albo dei DCEC di Treviso in data 04/02/2013 per l'iscrizione di [REDACTED];
- 34) Atto costitutivo dello [REDACTED] - [REDACTED] in data 15/07/1985 con due allegati;
- 35) Atto in data 25/02/1981 al rep. 15463 del notaio Greco di Valdobbiadene;
- 36) documentazione fotografica da foto N° 1 a foto N° 11;
- 37) estratto tavola P.R.G.;
- 38) estratto N.T.A.;
- 39) grafico esplicativo progetto divisionale;
- 40) computo metrico estimativo;
- 41) osservazioni tecniche del Geom. [REDACTED], C.T. di [REDACTED];
- 42) risposta alle osservazioni tecniche presentate.

Con quanto sopra, il sottoscritto ritiene di aver completamente ottemperato all'incarico ricevuto.

La presente relazione viene depositata in originale ed una copia viene inserita in ciascun fascicolo di parte.

Montebelluna, 25 marzo 2013

  
Dott. Ing. Lanfranco Tesser

REGOLAMENTO  
n. 101 del 2/1/1977

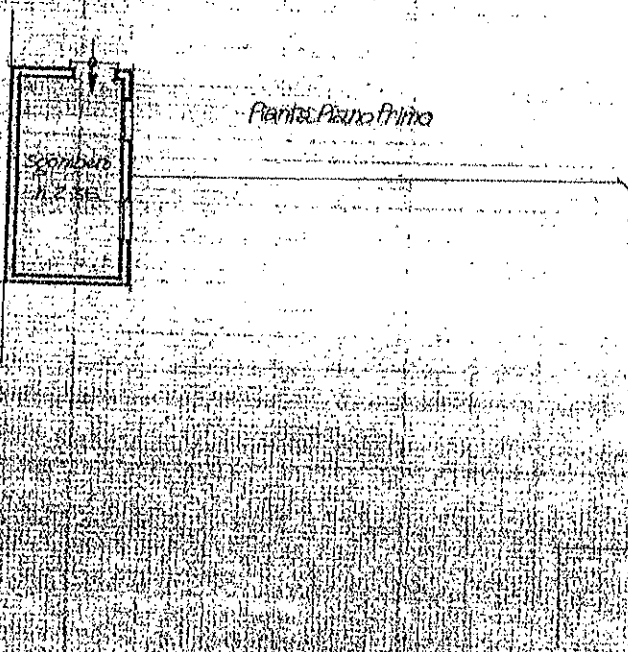
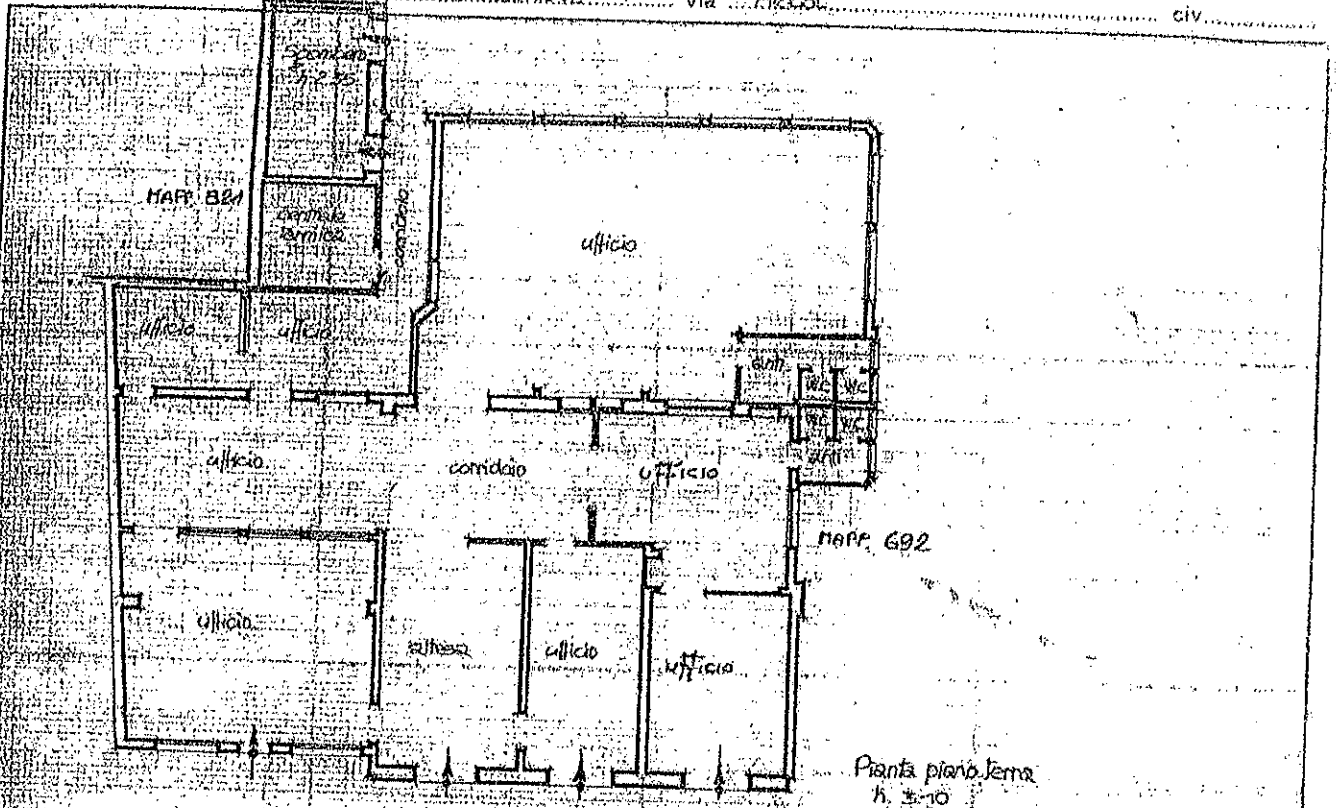


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS. TT. EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RD 15-4-1938, n. 652)

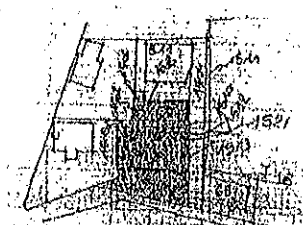
14652. BN 10610

LIRE  
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di Valdossia via Arcole civ. ....



ESTRATTO SCALA 1:12000



Prolungazione di N.C. <input type="checkbox"/> Circunscritta di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata dal <u>Gen. M. M. M. M.</u> <small>(Titolo, cognome e nome)</small>	RISERVATO ALL'UFFICIO
Identificativo catastale <u>5432</u> sub. <u>13</u>	iscritto all'anno da <u>1975</u> della provincia di <u>Torino</u> sito <u>Arcole 25</u>	<u>5432</u> <u>5432/13</u>



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

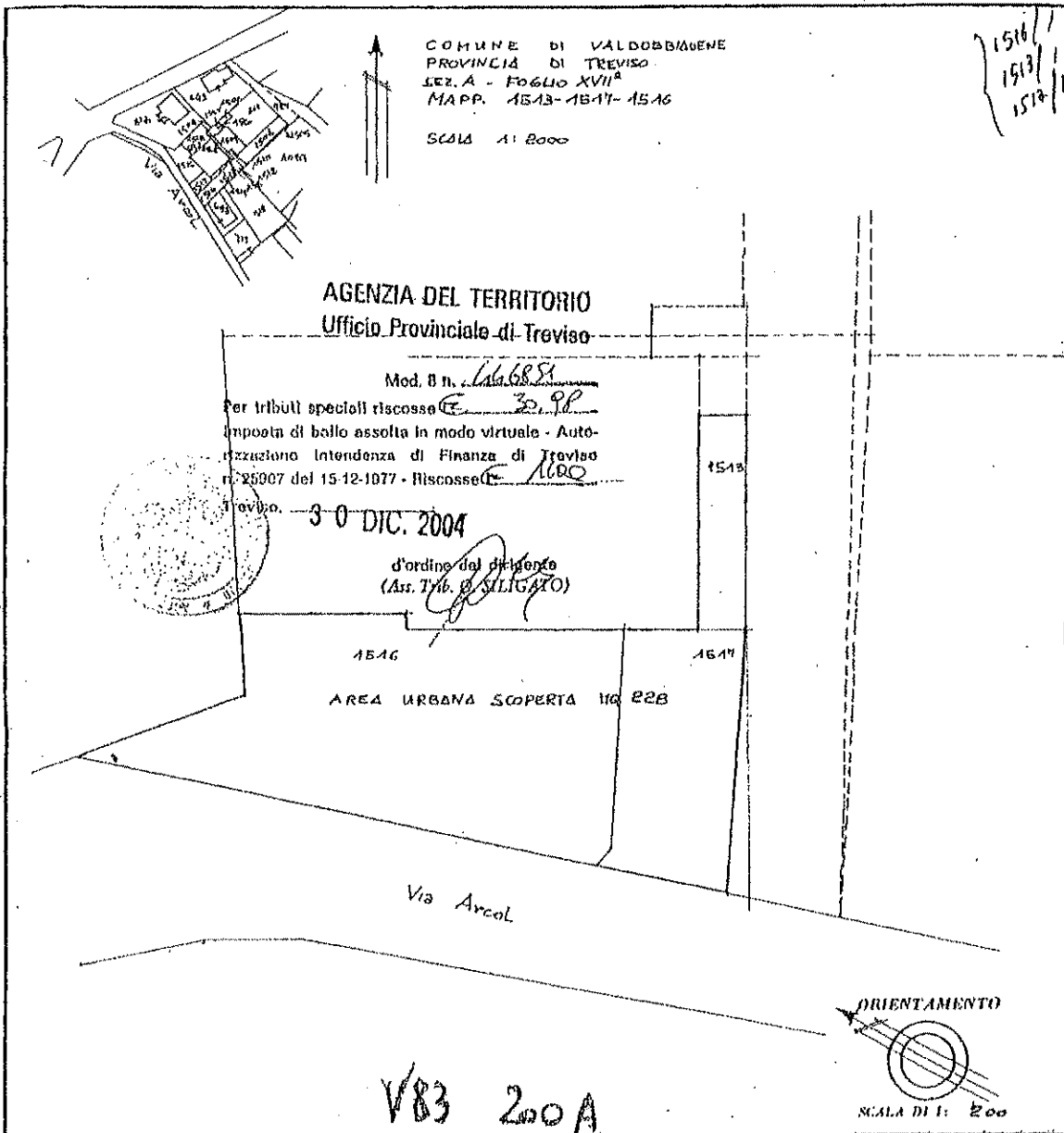
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETI LEGGE 12 APRILE 1976, N. 411)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VALDOBBIADENE Via ARCOL

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO Scheda N. 1



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA \_\_\_\_\_

PROV. N° 200

Compilata dal GEOM. Vittoria  
(Titolo, nome e cognome del redattore)

DALL'ANNI \_\_\_\_\_

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI  
della Provincia di TREVISO

DATA 25 MAR 1983

Firma: [Signature]



FOTO N° 1