

# TRIBUNALE DI TREVISO

Causa Civile N.R.G. 4939/2015

G.I. dott. Antonello Fabbro

promossa da



contro



## RELAZIONE PROPOSTA DIVISIONALE

Santa Lucia di Piave, 25 maggio 2016

IL C.T.U.  
(geom. Claudio Foltran)

## RELAZIONE DEL CONSULENTE

Il sottoscritto Geometra FOLTRAN Claudio, con studio in Santa Lucia di Piave via Distrettuale n°17, libero professionista, iscritto all'albo dei geometri della provincia di Treviso al n° 2345, con provvedimento del giudice dott. Antonello FABBRO, in data 03.03.2016, è stato nominato C.T.U., per redarre un progetto divisionale.

Il quesito del G.I. consiste nel formare un progetto di divisione in natura, comprensivo del frazionamento, stabilendo l'eventuale conguaglio dei beni individuati nella procedura esecutiva N..R.G.E. 220/2010, perizia presentata dal sottoscritto in data 10.10.2014.

## **IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI**

Gli immobili sono ubicati in Comune di Vazzola (TV), frazione di Tezze di Piave, in Via Duca D' Aosta rispettivamente ai civici n. 33 e n. 37 e fanno parte di un edificio ad uso residenziale e commerciale.

Catastalmente gli immobili sono così di seguito identificati presso l'Agenzia delle Entrate –Ufficio Provinciale di Treviso-:

### **– Catasto Fabbricati –**

Sez. C Fg. 4 Mappale n. 14 sub. 1, Via Duca D' Aosta – Cat. Area Urbana – Consistenza 572 mq. –;

Sez. C Fg. 4 Mappale n. 14 sub. 2, Via Duca D' Aosta – Piano S1-T– Cat. A/2 – cl. 1 - Consistenza 10 vani – R.C. €. 671,39= (abitazione ai piani seminterrato e rialzato);



Sez. C Fg. 4 Mappale n. 14 sub. 3, Via Duca D' Aosta – Piano T–  
Cat.C/6 – cl. 4 - Consistenza 20 mq. – R.C. €. 41,32= (garage al piano  
terra);

Sez. C Fg. 4 Mappale n. 14 sub. 4, Via Duca D' Aosta – Piano T–  
Cat.C/1 – cl. 3 - Consistenza 54 mq. – R.C. €. 741,84 = (negozio al  
piano terra).

Il Mappale n. 14, in cui insiste il fabbricato, è identificato al Catasto  
Terreni nel Foglio n. 23, Ente Urbano di mq. 907.

– **Catasto Terreni** –

Fg.23 Mappale n. 145, Qualità Semin.Arbor.-Classe 3 – Superf. 969 mq.

### **DITTA INTESTATARIA**

I beni risultano di piena proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno del sig.



### **DESCRIZIONE DEI BENI**

Gli immobili si trovano nella zona residenziale del centro di Tezze di  
Piave, frazione del Comune di Vazzola.

I beni sono formati da un fabbricato ad uso residenziale, un fabbricato  
accessorio ad uso garage, magazzino, centrale termica, lavanderia e da  
un negozio attualmente adibito a salone parrucchiera.

I fabbricati hanno una tipologia e particolari costruttivi tipici degli anni  
'50-'60.

Il Mappale n. 145, terreno di mq. 969, fa parte dell'area scoperta dei  
fabbricati.



L'area scoperta è in parte a giardino con pregiate essenze arboree e in parte adibita a spazio di manovra e camminamenti pavimentati in betonelle di cemento e ghiaino.

Le unità singolarmente, sono così meglio descritte:

**Mappale n. 14 sub. 2 – Abitazione ai piani seminterrato e rialzato-:**

L'unità allo stato attuale risulta già divisa in due alloggi abitativi non comunicanti, con ingressi indipendenti e con impianti in comune, individuati nei grafici con le lettere **A** e **B**.

Attualmente le due porzioni abitative sono state ricavate mettendo in opera un divisorio in cartongesso nel disimpegno della zona notte.

L' alloggio A è composto al piano rialzato da ingresso, cucina-pranzo, soggiorno, bagno, disimpegno e una camera mentre al piano seminterrato da un ripostiglio.

L' alloggio B è composto al piano rialzato da taverna, disimpegno, bagno e due camere.

Il fabbricato accessorio è composto al piano terra da magazzino, lavanderia e centrale termica.

**Mapp. n. 14 sub. 3 – Garage al piano terra-:**

Il garage è ubicato nel fabbricato accessorio.



## DESCRIZIONE GENERALE

L'impianto di riscaldamento e acqua calda è con caldaia a gas-metano, marca CSP System – Gruppo Imar, ubicata nella centrale termica nel piano terra del corpo accessorio.

L' impianto è composto da termosifoni a parete e termostati per la regolazione della temperatura.

Sotto l'unità abitativa ad esclusione della taverna, è stato ricavato un vano tecnico dove si trovano le tubazioni degli impianti.

In corrispondenza dell' ingresso, del disimpegno e del bagno, degli alloggi A e B, c'è una soffitta areata non abitabile.

A sud del fabbricato accessorio è stata realizzata una legnaia, coperta, formata da una struttura in legno e pannelli in plastica ondulati.

### **Mn. 14 sub. 4 -Negozio al piano terra-:**

Trattasi di un negozio attualmente adibito a "salone parrucchiera" con ripostiglio e wc.

L'impianto di riscaldamento e acqua calda è autonomo con caldaia a gas-metano ubicata nel locale ripostiglio con termosifoni a parete.



## PROPOSTA DIVISIONALE

La presente proposta segue le indicazioni riportate in perizia o meglio il ricavo di due alloggi (A-B) all'interno dell'attuale abitazione unifamiliare mantenendo indivisibile l'unità commerciale (negoziato), proponendo una equa e ordinata assegnazione alle singole unità delle parti attualmente in uso comune (corpi accessori, area scoperta, viabilità, camminamenti).

Per dar seguito alla presente proposta il sottoscritto C.T.U. ha verificato con il tecnico comunale del Comune di Vazzola i requisiti necessari per la fattibilità dell'intervento (dimensionamento dei locali - posto auto coperto per ogni alloggio - isolamento acustico dei divisori tra le due unità abitative - aree a parcheggio - ecc. ecc.) in funzione dei parametri richiesti dal Regolamento Edilizio e dalle Norme Tecniche di Attuazione e successivamente ha proceduto alla divisione della proprietà individuando i seguenti nuovi lotti :

### **LOTTO 1 - UNITA' COMMERCIALE (mappale n.14/a)**

Il lotto (vedi allegati A1/A2) riguarda l'unità commerciale già descritta (negoziato) con area scoperta di pertinenza, attualmente adibito a salone di parrucchiera.

A questa unità viene assegnata una porzione di area comune, di circa mq. 18, posta lungo via Duca d'Aosta.

Detta unità viene completamente esclusa dal restante scoperto comune, posto sul retro del fabbricato, mediante la chiusura della porta nel ripostiglio, operazione necessaria dal punto di vista urbanistico per procedere alla formazione dei lotti 2 e 3.



L'unità è composta da un'area di vendita con una superficie commerciale, comprensiva delle murature, di circa mq. 54 e un' altezza interna di ml. 3,40 e da un retro negozio con una superficie commerciale, comprensiva delle murature, di circa mq. 11 e un'altezza interna di ml. 2,50.

**LOTTO 2 – ALLOGGIO B (mappale n.14/b, mappale n.14/g e mappale n.145/c)**

Il lotto (vedi allegati A1/A2) comprende l' alloggio B, un garage con annesso magazzino e un'area di pertinenza.

L' abitazione ha una superficie commerciale, comprensiva delle murature, di circa mq. 82 e un' altezza interna di ml. 2,99/2.96/2.95; il garage e il magazzino hanno una superficie commerciale, comprensiva delle murature, di circa mq. 40 e un' altezza media interna di ml. 3,22.

L' area scoperta di pertinenza ha una superficie complessiva di circa mq. 510.

**LOTTO 3 – ALLOGGIO A (mappale n.14/c, mappale n.14/f, mappale n.14/e e mappale n.145/b)**

Il lotto (vedi allegati A1/A2) comprende all' alloggio A, un garage e un'area di pertinenza.

L' abitazione, al piano rialzato, ha una superficie commerciale, comprensiva delle murature, di circa mq. 86 e un' altezza interna di ml. 2,99 mentre il ripostiglio al piano seminterrato ha una superficie



commerciale, comprensiva delle murature, di circa mq. 26 e un' altezza interna di ml. 2,10.

La terrazza ha una superficie commerciale di circa mq. 11.

Il garage ha una superficie commerciale, comprensiva delle murature, di circa mq. 25 e un' altezza media interna di ml. 3,22.

L' area scoperta di pertinenza complessiva ha una superficie di circa mq. 613.

Per la formazione dei lotti 2 e 3 saranno necessarie le seguenti opere:

- costruzione di un muro divisorio per il ricavo delle due unità abitative, dello spessore di cm. 25, adeguatamente isolato nel rispetto dei parametri acustici;
- isolamento acustico sulle restanti pareti divisorie tra le due nuove unità abitative;
- chiusura di una porta nella camera ora assegnata all' alloggio A;
- costruzione di un muro divisorio, dello spessore di cm. 15, nel magazzino per il ricavo di un nuovo posto auto coperto (garage), necessario ai fini urbanistici;
- individuazione di un nuovo accesso per l'alloggio B, mediante apertura di cancelletto pedonale sull'attuale recinzione.

**LOTTO 4 - PARTI COMUNI (mappale n.14/d, mappale n.14/h e mappale n.145/a):**

Il lotto comprende lavanderia, centrale termica comune e un'area scoperta per viabilità, parcheggi e camminamenti comuni ai lotti 2 e 3.





Per la formazione del lotto sarà necessario modificare alcuni fori porta come riportato negli allegati grafici.

La lavanderia e la centrale termica hanno una superficie commerciale complessiva, comprensiva delle murature, di circa mq. 26 e un' altezza media interna di ml. 3.22.

L' area scoperta comune ha una superficie complessiva di circa mq.400.

### **CONFORMITA' ALLE AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI EDILIZIE**

Attualmente i beni rientrano in un' area classificata dal P.R.G. "Z.T.O. C1" – zona residenziale di completamento.

Il Mn. 145 è un lotto ineditato, non individuato nel P.R.G. come lotto con capacità edificatoria. Nella valutazione è stato considerato come area scoperta del fabbricato residenziale, considerandolo però all'interno di una zona residenziale di completamento.

#### Fabbricato ad uso abitazione

Il fabbricato (vedi allegati A1/A2) è stato costruito in data anteriore al 1 Settembre 1967, in assenza di Piano Regolatore Generale e per le difformità riscontrate non incorre in sanzioni amministrative.

#### Fabbricato Accessorio (magazzino, garage, lavanderia e c.t.) e Negozio

Sono state riscontrate delle lievi difformità sanabili con sanzione amministrativa (D.P.R. n.380 del 6 giugno 2001) come precisato nella perizia depositata in data 10.10.2014.



La legnaia realizzata a sud del fabbricato accessorio, è stata costruita in assenza di Autorizzazione Edilizia e sarà necessaria la sua demolizione in quanto non rispetta le distanze minime dalle altre proprietà.

Nella proposta di divisione il C.T.U. ha tenuto conto delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Edilizio e quanto consigliato dal Responsabile dell' Ufficio Tecnico del Comune di Vazzola, pur non assumendosi alcun responsabilità in merito a diverse interpretazioni urbanistiche in sede di un futuro esame della pratica edilizia inerente alla sopracitata proposta divisionale.



## VALUTAZIONE

### LOTTO 1 - UNITA' COMMERCIALE (mappale n.14/a):

#### Area di vendita

Mq. 54 x €/Mq. 1.200,00 = € 64.800,00

#### Area retro negozio

Mq. 11 x €/Mq. 800,00 = € 8.800,00

#### Area scoperta di pertinenza

Mq. 18 x €/Mq. 25,00 = € 450,00

Valore Totale € 74.050,00

Arrotondato a € 74.000,00

### LOTTO 2 – ALLOGGIO B (mappale n.14/b, mappale n.14/g e mappale n.145/c):

#### **Mappale n.14/b**

##### Alloggio B:

Abitazione al piano rialzato

Mq. 82 x €/Mq. 700,00 = € 57.400,00

##### Area scoperta di pertinenza

Mq. 61 x €/Mq. 25,00 = € 1.525,00

#### **Mappale n.14/g**

##### Garage e Magazzino

Mq. 40 x €/Mq. 600,00 = € 24.000,00



**Mappale n.145/c**

Lotto di pertinenza

Mq. 449 x €/Mq. 35,00 = € 15.715,00

Valore Totale € 98.640,00

Arrotondato a € 98.600,00

**LOTTO 3 – ALLOGGIO A (mappale n.14/c, mappale n.14/f, mappale n.14/e e mappale n.145/b):**

**Mappale n.14/c**

Alloggio A:

Abitazione al piano rialzato

Mq. 86 x €/Mq. 700,00 = € 60.200,00

Terrazza al piano rialzato

Mq. 11 x €/Mq. 250,00 = € 2.750,00

Ripostiglio al piano seminterrato

Mq. 26 x €/Mq. 350,00 = € 9.100,00

Area scoperta di pertinenza

Mq. 128 x €/Mq. 25,00 = € 3.200,00

**Mappale n.14/f**

Garage

Mq. 25 x €/Mq. 600,00 = € 15.000,00

**Mappale n.14/e**

Lotto di pertinenza

Mq. 78 x €/Mq. 25,00 = € 1.950,00



**Mappale n.145/b**

Lotto di pertinenza

Mq. 407 x €/Mq. 35,00 = € 14.245,00

Valore Totale € 106.445,00

**Arrotondato a € 106.400,00**

**LOTTO 4 - PARTI COMUNI (mappale n.14/h, mappale n.14/d e mappale n.145/a):**

**Mappale n.14/h**

Lavanderia e centrale termica

Mq. 26 x €/Mq. 650,00 = € 16.900,00

**Mappale n.14/d**

Area scoperta comune

Mq. 287 x €/Mq. 25,00 = € 7.175,00

**Mappale n.145/a**

Lotto comune

Mq. 113 x €/Mq. 35,00 = € 3.955,00

Valore Totale € 28.030,00

**Arrotondato a € 28.000,00**

N.B. Le superfici dei nuovi mappali possono variare leggermente al momento della stesura del frazionamento.



### **RIEPILOGO**

**LOTTO 1** : €. 74.000,00 (diconsi euro settantaquattromila)

**LOTTO 2** : €. 98.600,00 (diconsi euro novantottomilaseicento)

**LOTTO 3** : €.106.400,00 (diconsi euro centoseimilaquattrocento)

**LOTTO 4** : €. 28.000,00 (diconsi euro ventottomila)

### **ELENCO ALLEGATI**

A supporto esplicativo della presente relazione, composta da pagine 14, sono stati predisposti e prodotti i seguenti allegati:

- **ALLEGATO "A1"**: Modifiche per proposta divisionale
- **ALLEGATO "A2"**: Proposta divisionale

Il C.T.U., dichiarandosi fin d'ora disponibile per eventuali integrazioni e/o delucidazioni, ritiene di aver portato a termine l'incarico ricevuto.

Santa Lucia di Piave, lì 25.05.2016

Il C.T.U.

Geom. FOLTRAN Claudio



Tribunale di TREVISO

R.G. N. 129/2017

giudice dott. Antonello FABBRO

C.T.U. geom. Claudio FOLTRAN

Divisione n. 4939/2015 R.G.

Attore [REDACTED] (notaio Paolo VALVO)

NOTA ILLUSTRATIVA

Come da richiesta del 08.09.2017 – depositata in Cancelleria il 13.11.2017 - è stata presentata in data 31.01.2018 all' Agenzia delle Entrate di Treviso – Catasto Fabbricati - una pratica DOCFA approvata in data 01.02.2018 con protocollo n. TV0012676 (Sezione C – Foglio 4 – Mappale n. 14 – subalterni 2 – 3 - 5 – 6).

Il subalterno 1 di mq. 572 -area urbana- è stato soppresso e sostituito dai subalterni 5 e 6 e precisamente:

- il subalterno 5 identifica l'unità ad uso negozio e la corte esclusiva di mq. 18 (area prospiciente il negozio). In precedenza il negozio era accatastato con il subalterno 4;
- il subalterno 6 di mq. 554 identifica la rimanente area scoperta.

Il C.T.U., dichiarandosi fin d'ora disponibile per eventuali integrazioni e/o delucidazioni, porge cordiali saluti.

Santa Lucia di Piave, li 12.03.2018

Il C.T.U.

Geom. Claudio FOLTRAN



ELABORATO PLANIMETRICO

Elaborato da:

Folli Fran Claudio

Inviato all'albo:

Settori

Treviso

N. 2345

Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Treviso

Comune di Vazzola

Categoria: C

Foglio: 4

Particella: 14

Protocollo n.

del

Tipo Mappale n.

del

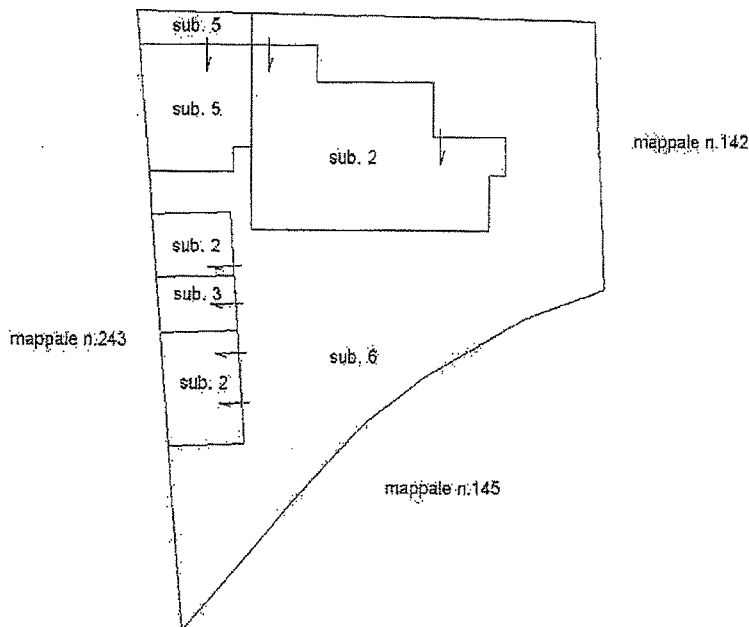
Elaborazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

sub. 2

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

via DUCA D'AOSTA



PIANO TERRA CON AREA SCOPERTA

nord



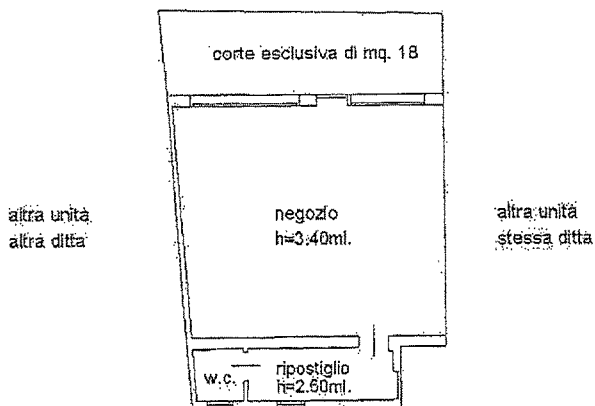
Agenzia delle Entrate  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Treviso

Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
Planimetria di univ. in Comune di Vazzola  
via D. D' Aosta. civ. 45

Identificativi Catastali:  
Sezione: C  
Foglio: 4  
Particella: 14  
Subalterno: 5

Compilata da:  
Foltran Claudio  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Treviso N. 2345

a n. 1 Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA

nord

ELABORATO PLANIMETRICO

elaborato da:  
Foltran Claudio  
presentato all'albo:  
Foltran Claudio  
Trevviso

N. 2345

Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Trevviso

Comune di Vazzola  
Foglio: 4 Particella: 14

Protocollo n. del  
Tipo Mappale n. del

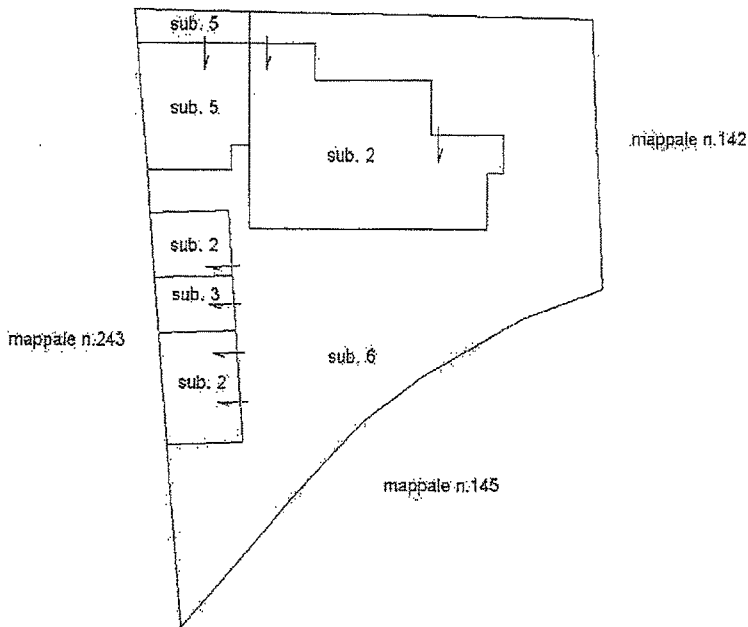
Operazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

sub. 2

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

via DUCA D'AOSTA



PIANO TERRA CON AREA SCOPERTA

nord

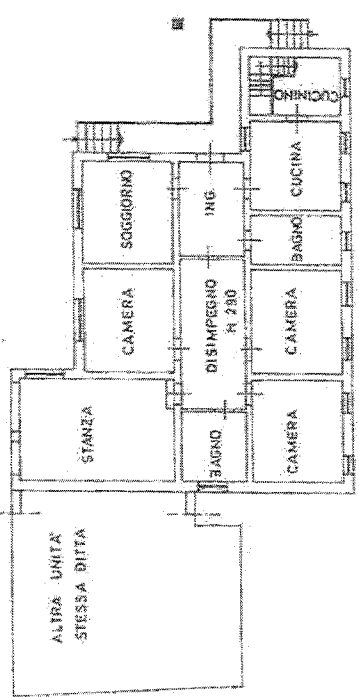
MOD. AN (CELU)  
LIBRE  
685

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

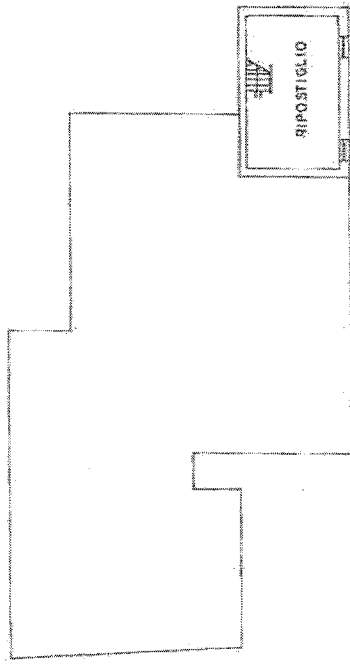
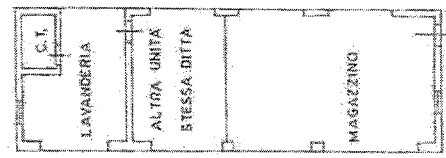


Planimetria di u.i.v. in Comune di VAZZOLA VIA DUCA D'AOSTA CIV.

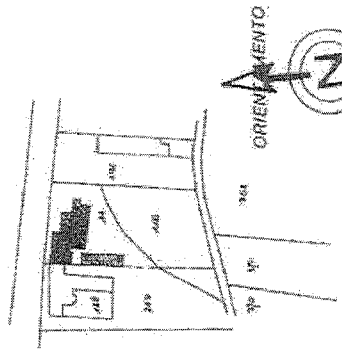
MUNICIPIO  
VAZZOLA



PIANO TERRA



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA H=2,10



COMUNE DI VAZZOLA  
SEZ. C. FO. 6  
scala: 1:2000

SCALA DI 1:200

RISERVATO ALL'UFFICIO

Completata dal GEOM. ZANELLA ROBERTO nella  
fascia catastale del  
foglio n. 100 del  
catastro della provincia di TREVISO  
del 07-04-1993. Firma

Dichiarazione di N.C.  
Denuncia di variazioni  
 N.C.  V.  
Identificativi catastali  
P. 23, C. 1.  
n. 14, sub. 2.

4235

MOD. BN (CEU)  
L. 100/1992 487

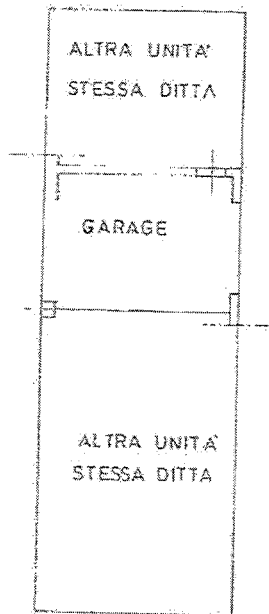


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI S.S.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

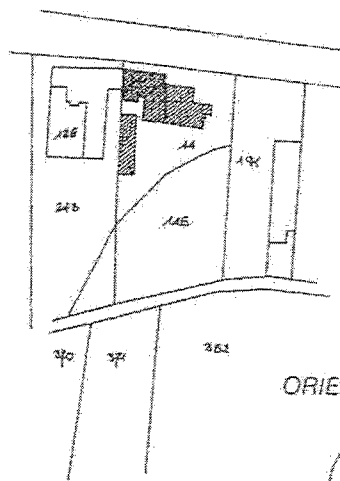
LIRE  
**385**

Planimetria di u.l.u. in Comune di VAZZOLA via DUCA D'AOSTA civ. ....



PIANO TERRA  
HM: 3,22

COMUNE DI VAZZOLA  
SEZ. C FG. 4  
scala 1:2000



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Catasto dei fabbricati - Situazione al 09/04/2014 - Comune di VAZZOLA (L.700) - Sezione Civiana - Foglio: 4 Particella: 14 - Subalterno 3 - VIA D. D' AOSTA piano: T.

Identificativo di N.C.   
Data di variazione   
Ultima Planimetria in atti  
Identificativi catastali  
Data presentazione: 07/05/1993  
Formato di acq.: A4 (210x297) - data 07-04-1993

Computata dal **GEOM. ZANELLA ROBERTO**  
Iscritto all'Albo dei Geometri  
Data: 09/04/2014 - n. TV0084363 - Richiedente TRIBUNALE TREVISO  
Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO