

TRIBUNALE DI TREVISO**Causa Civile n. 7149/2021 R.G.**avanti all'Ill.mo Sig. **G.I. dott.ssa Laura Ceccon**

promossa da

[REDACTED]

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

e contro

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

* * * * *

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**INDICE**

1. AFFIDAMENTO DELL'INCARICO – QUESITO.....	4
2. OGGETTO DEL QUESITO.....	7
3. OPERAZIONI PERITALI.....	7
4. RISPOSTA MOTIVATA AL QUESITO.....	7
5.1. RISPOSTA AL QUESITO n. 1: <i>QUALE SIA L'ASSETTO PROPRIETARIO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI DIVISIONE, CON INDICAZIONE DI A) TITOLI DI PROVENIENZA, B)</i>	



QUOTE, C) CONFINI, D) RISULTANZE CATASTALI, E) RISULTANZE DEI REGISTRI DI CONSERVATORIA.....	8
5.1.a. TITOLI DI PROVENIENZA.....	8
5.1.b. QUOTE.....	9
5.1.c. CONFINI.....	10
5.1.d. RISULTANZE CATASTALI.....	10
5.1.e. RISULTANZE DEI REGISTRI DI CONSERVATORIA.....	11
5.2. RISPOSTA AL QUESITO n. 2: QUALI SIANO (IN IPOTESI) I DIRITTI REALI DI GODIMENTO, DI GARANZIA E RILEVANTI EX ART. 1113 CC, CON INDICAZIONE DEI TITOLI COSTITUTIVI E DELLA RELATIVA IMPUTAZIONE SOGGETTIVA.....	16
5.3. RISPOSTA AL QUESITO n. 3: SOTTO QUALI PROFILI NON VI SIA COINCIDENZA (IN IPOTESI) TRA GLI INTESTATARI E I TITOLARI DI DIRITTI RILEVANTI EX ART. 1113 CC, E LE PARTI DEL GIUDIZIO.....	25
5.4. RISPOSTA AL QUESITO n. 4: QUALE SIA L'ATTUALE PREZZO DI MERCATO DEGLI IMMOBILI, CON ILLUSTRAZIONE DEI CRITERI SEGUITI PER LA STIMA.....	25
5.4.a. STIMA PER METODO COMPARATIVO.....	25
Valore unitario.....	25
Superficie commerciale.....	26
Valore da stima comparativa.....	27
5.4.b. STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO.....	27
5.4.c. STIMA.....	28
5.5. RISPOSTA AL QUESITO n. 5: QUALI SIANO LE RELATIVE CARATTERISTICHE STRUTTURALI E FUNZIONALI, OLTRE CHE LA DESTINAZIONE D'USO.....	28
5.6. RISPOSTA AL QUESITO n. 6: SE GLI IMMOBILI SIANO REGOLARI SUL PIANO URBANISTICO, AMMINISTRATIVO ED EDILIZIO; E CIÒ DANDO CONTO DEI NECESSARI	



	<i>ATTI AUTORIZZATORI O CONCESSIONARI, E COMUNQUE DEGLI ATTI CHE NE SANCISCONO LA REGOLARITÀ PUBBLICISTICA.</i>	32
5.6.a.	<i>ATTI AUTORIZZATORI O CONCESSIONARI.....</i>	33
5.6.b.	<i>REGOLARITÀ DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI CAUSA.....</i>	34
5.7.	<i>RISPOSTA AL QUESITO n. 7: QUALI SIANO (IN IPOTESI) LE IRREGOLARITÀ URBANISTICHE, AMMINISTRATIVE ED EDILIZIE, CON ILLUSTRAZIONE DI CARATTERISTICHE, PORTATA E GRAVITÀ.</i>	34
5.8.	<i>RISPOSTA AL QUESITO n. 8: SE GLI IMMOBILI SIANO COMODAMENTE DIVISIBILI, SUL PRESUPPOSTO CHE SI HA COMODA DIVISIBILITÀ QUANDO: A) È POSSIBILE FISICAMENTE UN MATERIALE FRAZIONAMENTO, SENZA MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE ORIGINARIA; B) È POSSIBILE INDIVIDUARE QUOTE OMOGENEE DI NUMERO UGUALE A QUELLO DEI CONDIVIDENTI; C) SI POSSONO FORMARE PORZIONI SUSCETTIBILI DI AUTONOMO E LIBERO GODIMENTO, E QUINDI NON GRAVATE DA PESI, SERVITÙ E LIMITAZIONI ECCESSIVI, IN MODO DA NON DOVER FRONTEGGIARE PROBLEMI TECNICI ECCESSIVAMENTE COSTOSI; CIÒ ANCHE TENENDO CONTO DELLE SPESE NECESSARIE AL FRAZIONAMENTO; D) NON RISULTA UN SENSIBILE DEPREZZAMENTO DEL VALORE DELLE PORZIONI RAPPORTATE PROPORZIONALMENTE AL VALORE DELL'INTERO.</i>	35
5.9.	<i>RISPOSTA AL QUESITO n. 9: SE IL LORO FRAZIONAMENTO POSSA RECARRE PREGIUDIZIO ALLE RAGIONI DELLA PUBBLICA ECONOMIA, DELL'IGIENE O DELLA PRODUZIONE NAZIONALE.</i>	35
5.10.	<i>RISPOSTA AL QUESITO n. 10: QUALE SIA IL PROGETTO DI DIVISIONE PREFERIBILE SECONDO I CRITERI INDICATI, CON INDIVIDUAZIONE (ANCHE CATASTALE) DELLE SINGOLE PORZIONI E DELL'IMPORTO DEI CONGUAGLI IN DENARO (INDICANDO SPECIFICAMENTE I SINGOLI RAPPORTI DARE-AVERE TRA I COMPROPRIETARI).</i>	36



5.11.	RISPOSTA AL QUESITO n. 11: <i>E CIÒ CONSIDERANDO L'ESIGENZA CHE LE PORZIONI RISPONDANO AD UN CRITERIO DI PROPORZIONALITÀ QUANTITATIVA E OMOGENEITÀ QUALITATIVA (SUL PRESUPPOSTO COMUNQUE CHE L'OMOGENEITÀ NELLA FORMAZIONE DELLE QUOTE NON POSTULA NECESSARIAMENTE IL FRAZIONAMENTO DI TUTTI I BENI, POTENDO ESSERE CONSEGUITA ANCHE MEDIANTE ATTRIBUZIONE PER INTERO DI BENI NON COMODAMENTE DIVISIBILI DI EGUAL NATURA E QUALITÀ A CIASCUN COMPROPRIETARIO, SALVO CONGUAGLIO)</i>	36
5.12.	RISPOSTA AL QUESITO n. 12: <i>QUALI SIANO, SPECIFICAMENTE, LE RAGIONI TECNICHE DELLA SCELTA RELATIVA AL PROGETTO DI DIVISIONE</i>	36
5.13.	RISPOSTA AL QUESITO n. 13: <i>QUALORA GLI IMMOBILI NON SIANO COMODAMENTE DIVISIBILI, COSICCHÉ DEBBANO ESSERE ATTRIBUITI AL COMPROPRIETARIO CON LA QUOTA MAGGIORE, QUALE SIA IL CONGUAGLIO, RIVALUTATO ALL'ATTUALITÀ, SPETTANTE AGLI ALTRI CONDIVIDENTI; E CIÒ INDIVIDUANDO DISTINTAMENTE I TITOLARI, DAL LATO ATTIVO E PASSIVO, DEI RAPPORTI OBBLIGATORI AVENTI AD OGGETTO IL CONGUAGLIO</i>	36
5.	ELENCO DEGLI ALLEGATI.....	37

* * * * *

RELAZIONE TECNICA

1. AFFIDAMENTO DELL'INCARICO – QUESITO.

Nell'Udienza tenuta in modalità cartolare in data **29.09.2022**, l'Ill.mo Sig. G.I. dott.ssa **Laura Ceccon**, ha disposto "... **CTU sul seguente quesito, nella risposta al quale il CTU:**

a) conterrà rilievi e valutazioni nei limiti di quanto affermato (in forma specifica) negli atti difensivi;

b) riporterà esplicitamente il contenuto dei documenti rilevanti per la risposta;



c) assicurerà una chiara **rappresentazione fotografica** dei luoghi e beni interessati;

1) quale sia l'assetto proprietario degli immobili oggetto di divisione, con indicazione di **a) titoli di provenienza, b) quote, c) confini, d) risultanze catastali, e) risultanze dei registri di conservatoria;**

2) quali siano (in ipotesi) i diritti reali di godimento, di garanzia e rilevanti ex art. 1113 cc, **con indicazione dei titoli costitutivi e della relativa imputazione soggettiva;**

3) sotto quali profili non vi sia coincidenza (in ipotesi) tra gli intestatari e i titolari di diritti rilevanti ex art. 1113 cc, **e le parti del giudizio;**

4) quale sia l'attuale prezzo di mercato degli immobili, **con illustrazione dei criteri seguiti per la stima;**

5) quali siano le relative caratteristiche strutturali e funzionali, oltre che la **destinazione d'uso;**

6) se gli immobili siano regolari sul piano urbanistico, amministrativo ed edilizio; e ciò **dando conto** dei necessari **atti autorizzatori** o concessori, e comunque degli atti che ne sanciscono la regolarità pubblicistica;

7) quali siano (in ipotesi) le irregolarità urbanistiche, amministrative ed edilizie, con illustrazione di caratteristiche, portata e gravità;

8) se gli immobili siano comodamente divisibili, sul presupposto che si ha comoda divisibilità quando: a) è possibile fisicamente un materiale frazionamento, senza mutamento della destinazione originaria; b) è possibile individuare quote omogenee di numero uguale a quello dei condividenti; c) si possono formare porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, e quindi non gravate da pesi, servitù e limitazioni eccessivi, in modo da non dover fronteggiare problemi tecnici



eccessivamente costosi; ciò anche tenendo conto delle spese necessarie al frazionamento; d) non risulta un sensibile deprezzamento del valore delle porzioni rapportate proporzionalmente al valore dell'intero;

9) se il loro frazionamento possa recare pregiudizio alle ragioni della pubblica economia, dell'igiene o della produzione nazionale;

10) quale sia il progetto di divisione preferibile secondo i criteri indicati, con individuazione (anche catastale) delle singole porzioni e dell'importo dei conguagli in denaro (indicando specificamente i singoli rapporti dare-avere tra i comproprietari);

11) e ciò considerando l'esigenza che le porzioni rispondano ad un criterio di proporzionalità quantitativa e omogeneità qualitativa (sul presupposto comunque che l'omogeneità nella formazione delle quote non postula necessariamente il frazionamento di tutti i beni, potendo essere conseguita anche mediante attribuzione per intero di beni non comodamente divisibili di egual natura e qualità a ciascun comproprietario, salvo conguaglio);

12) quali siano, specificamente, le ragioni tecniche della scelta relativa al progetto di **divisione**;

13) qualora gli immobili non siano comodamente divisibili, cosicché debbano essere **attribuiti al comproprietario con la quota maggiore, quale sia il conguaglio**, rivalutato all'attualità, spettante agli altri dividendi; e ciò individuando distintamente i titolari, dal lato attivo e passivo, dei rapporti obbligatori aventi ad oggetto il conguaglio".

Con Provvedimento recante data **10.10.20200**, l'III.mo Sig. G.I. dott.ssa **Laura Cecon** ha nominato, quale C.T.U., la sottoscritta dott.ssa **Cristina Candelli**, ingegnere libera professionista, che ha accettato l'incarico ed ha



prestato il giuramento di rito in data 20.10.2022.

Nell'Udienza tenuta in modalità cartolare in data **21.11.2022**, l'**Ill.mo Sig. G.I. dott.ssa Laura Ceccon**, ha dato atto che la sottoscritta ing. Cristina Candelli ha depositato la nota di accettazione dell'incarico e di giuramento.

2. OGGETTO DEL QUESITO.

Oggetto del presente accertamento è il bene immobile sito in Treviso, viale della Repubblica n. 253 oggetto di eredità delle Parti in Causa.

3. OPERAZIONI PERITALI.

Nell'Allegato n. 1, ove sono, anche, raccolti i verbali degli incontri tenuti, viene dato dettagliato resoconto delle operazioni peritali, nonché del tentativo di accordo esperito.

In data 13.05.2023, la sottoscritta C.T.U. ha inviato ai Legali delle Parti tutte ed al C.T. [REDACTED] tramite posta elettronica certificata, la relazione provvisoria di C.T.U. ed ha indicato il giorno 28.05.2023 come termine per l'inoltro, alla scrivente, di eventuali osservazioni alla relazione provvisoria spedita.

Entro il termine fissato, sono pervenute, solo dal Legale di Parte Attrice, delle osservazioni, che sono state accluse all'Allegato 8. La scrivente ha riportato le relative valutazioni nell'Allegato n. 9.

4. RISPOSTA MOTIVATA AL QUESITO

La risposta al quesito viene data dopo aver:

- letto gli Atti di Causa ed esaminato i documenti depositati nei Fascicoli di Parte;

- effettuato due sopralluoghi presso il bene immobile oggetto di consulenza. Nel corso degli accessi, sono stati eseguiti sia i rilievi fotografici sia quelli dimensionali;



- ottenuto copia delle pratiche edilizie di interesse dal Comune di Treviso;
- effettuato le visure catastali e le ispezioni ipotecarie aggiornate;
- ottenuto le informazioni di interesse dall'Ufficio del Registro dell'Agenzia delle

Entrate di Treviso;

- ottenuto le informazioni di interesse dall'amministrazione condominiale;
- operato tutte le ricerche e le indagini ritenute necessarie,
- ed, infine, redatto la relazione provvisoria di C.T.U.

Si precisa che la scrivente, nella risposta ai quesiti, terrà conto delle indicazioni esplicitamente rese dall'Ill.mo Sig. G.I. e, quindi, le valutazioni esposte nella presente relazione saranno effettuate nei limiti di quanto affermato in Atti e sarà, altresì, esplicitamente riportato il contenuto dei documenti ritenuti utili a rendere risposta al quesito.

Si evidenzia, infine, che la sottoscritta, nel corso dei sopralluoghi, ha espressamente chiesto che le venisse indicato tutto quanto ritenuto significativo, ai fini della presente Consulenza.

5.1. RISPOSTA AL QUESITO N. 1: QUALE SIA L'ASSETTO PROPRIETARIO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI DIVISIONE, CON INDICAZIONE DI A) TITOLI DI PROVENIENZA, B) QUOTE, C) CONFINI, D) RISULTANZE CATASTALI, E) RISULTANZE DEI REGISTRI DI CONSERVATORIA.

5.1.A. TITOLI DI PROVENIENZA.

Il bene immobile oggetto di Consulenza è così pervenuto alle Parti in Causa:

1) 

 per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale, in forza dell'Atto di Compravendita del 17.10.2005, rep. 257939/7533 Notaio Salvatore Romano di Treviso, trascritto a Treviso in data



21.10.2005 ai n.ri reg. part. 28189 e reg. gen. 47236;

2) [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] per la quota di

proprietà di 1/12 [REDACTED]

[REDACTED] ai n.ri reg. part. 20200 e reg. gen.

[REDACTED]

3) [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

4) Accettazione tacita dell'eredità con [REDACTED]

[REDACTED] ai n.ri reg. part.

5488 e reg. gen. 7447. Nella Nota di Trascrizione, alla Sezione D, è specificato:

"accettazione tacita di eredità da parte del coniuge [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] Atto di accettazione è la compravendita stesso numero di

repertorio che si trascrive contestualmente alla presente."

5.1.B. QUOTE.

Le quote di proprietà indivisa del bene immobile oggetto di Causa sono così distribuite tra le Parti in Causa:

[REDACTED]

[REDACTED]



5.1.C. CONFINI.

Dall'elaborato planimetrico al C.F., il bene immobile oggetto di Causa risulta confinare, da nord in senso orario, con i seguenti subalterni della part. 289: sub. 11 - corridoio B.C.N.C., sub. 8 - ingresso vano scala B.C.N.C., sub. 40 - ufficio, affaccio all'esterno, sub. 31 - ufficio.

5.1.D. RISULTANZE CATASTALI.

L'unità immobiliare per cui è Causa è così censita al Catasto Fabbricati del Comune di Treviso (TV), Sezione C, Foglio 3, particella n. 289, sub. 30, Cat.: A/10, Cl.: 3, Consist.: 7 vani, Superf. Catastale: 184 mq, R.C.: € 1.699,14 – Indirizzo: Viale della Repubblica piano: 1.

La sopra citata unità partecipa alle parti comuni così esplicitate nell'Atto di Compravendita del 17.10.2005 rep. 257.939, racc. 7.533 Notaio dott. Salvatore Romano in Treviso:

"... PARTI COMUNI – L'unità immobiliare in oggetto partecipa alla proporzionale comproprietà di tutte le parti comuni condominiali, tra cui gli enti comuni non censibili riportati nell'elaborato planimetrico presentato all'U.T.E. di Treviso ... per la caratura di spettanza ... ai sensi dell'art. 1.117 del Codice Civile come per legge e/o destinazione ..." enti comuni contraddistinti dai subalterni:

"-...4 ... piano T, area scoperta di mq 3.869 ...;"



- ...5 ... piano T, portico ...;
- ...6 ... piano S1-T, rampa ...;
- ...7 ... piano S1-T, vano scala ...;
- ...8 ... piano T-1-2-3, ingresso e vano scala ...;
- ...9 ... piano T-1-2, vano ascensore ...;
- ...10 ... piano S1-T-3, locali tecnici ...;
- ...11 ... piano 1, corridoio ...;
- ...17 ... piano T, portico ...;
- ...26 ... piano S1-T, autorimessa ...”.

Dalle visure catastali aggiornate effettuate dalla scrivente, con particolare riferimento all'elenco dei subalterni del 2009, i B.C.N.C. risultano essere i medesimi di quelli sopra menzionati.

Si specifica, inoltre, che, dall'Atto di Compravendita sopra menzionato risultano assegnati all'unità immobiliare per cui è Causa “... *i posti-auto identificati con il numero di subalterno corrispondente, con precisazione che ciascun subalterno comprende più posti-auto. ...*”. In particolare, dalle planimetrie allegate al Regolamento di Condominio, si desume che sono stati assegnati al bene in esame numero 5 posti auto. Un parcheggio si trova all'interno dell'autorimessa condominiale al piano rialzato, lungo il lato nord. Gli altri posti auto sono all'esterno, nell'area scoperta comune. Tre dei parcheggi esterni si trovano lungo il confine sud, mentre uno è posto nell'area scoperta condominiale che si sviluppa di fronte all'edificio, in adiacenza a Viale della Repubblica. I posti auto sono vincolati ad uso pubblico, così come specificato nel dettaglio al successivo paragrafo 5.2.

5.1.E. RISULTANZE DEI REGISTRI DI CONSERVATORIA.

Dal certificato storico ventennale ipocatastale accluso al documento 12



allegato all'Atto di Citazione, nonché dall'Ispezione Ipotecaria, effettuata alla data del 07.09.2021, anch'essa acclusa all'Atto di Citazione come doc. 13, sono risultate le seguenti provenienze e formalità:

1. Trascrizione del 10.09.1990, Reg. Part. 17291 Reg. Gen. 23133, dell'Atto di Compravendita del 29.08.1990, rep. 110467 Notaio Giacomo Innocenti di Treviso, a mezzo del quale le part.lle 289 e 290, Fg. 3, Sez. C del C.F. del Comune di Treviso, sono pervenute, per la quota 1/1 del diritto di proprietà

2. Trascrizione del 16.01.2001, Reg. Part. 1419 Reg. Gen. 1867, dell'Atto di Compravendita del 12.01.2001, rep. 171310 Notaio Salvatore Romano di Treviso, a mezzo del quale il subb. 1 (nella formalità precedente: Comune L407C – Treviso (TV); Catasto F.; Variazione 32768; Anno 1988) e 2 (nella formalità precedente: Comune L407C – Treviso (TV); Catasto F.; prot. 8389; Anno 1960) della part. 304, la part. 255, Fg. 3, Sez. C del C.F. del Comune di Treviso, le part.lle 288 e 291, Fg. 13 del C.T. del Comune di Treviso, sono pervenute, per la quota 1/1 del diritto di proprietà,

3. Trascrizione del 10.10.2001, Reg. Part. 29594 Reg. Gen. 41152, dell'Atto di Compravendita del 04.10.2001, rep. 183766 Notaio Salvatore Romano di Treviso, a mezzo del quale il bene così identificato: Comune L407C – Treviso (TV); Catasto F.; Prot. 32865; Anno 1987; Natura EU; Consistenza 759 mq; Indirizzo: Viale della Repubblica n. 272 (nella formalità precedente: Comune L407C –



Treviso (TV); Catasto F.; Fg. 3, part. 289), il bene così identificato: Comune L407C – Treviso (TV); Catasto F.; Prot. 32866; Anno 1987; Natura X - fabbricato; Indirizzo: Viale della Repubblica n. 272 (nella formalità precedente: Comune L407C – Treviso (TV); Catasto F.; Fg. 3, part. 289), le part.lle 289 e 894, Fg. 13 del C.T. del Comune di Treviso, sono pervenute, per la quota 1/1 del diritto di proprietà, [REDACTED]

4. Trascrizione del 07.01.2004, Reg. Part. 190 Reg. Gen. 304, dell'Atto di Fusione di Società per Incorporazione del 19.12.2003, rep. 56013 Notaio Oleg Nicola Acconcia di Treviso, a mezzo del quale i subb. 1 e 2 della part. 304, la part. 288, la part. 255, la part. 291 e i subb. 2 e 3 della part. 289, Fg. 3, Sez. C del C.F. del Comune di Treviso, e la part. 289, Fg. 13 del C.T. del Comune di Treviso, sono pervenute, per la quota 1/1 di proprietà, [REDACTED]

[REDACTED]
part. 290, Fg. 3, Sez. C del C.F. del Comune di Treviso, e le part.lle 290, 895, 896, 897, 898, 899, Fg. 13 del C.T. del Comune di Treviso, sono pervenute, per la quota 1/1 del diritto di proprietà, [REDACTED]

5. Trascrizione del 26.07.2005, Reg. Part. 20830 Reg. Gen. 33517, dell'Atto di Compravendita del 19.07.2005, rep. 255850/7459 Notaio Salvatore Romano di Treviso, a mezzo del quale i subb. 27, 28, 29, 30, 31, 39, 40, 54 della part. 289, Fg. 3, Sez. C del C.F. del Comune di Treviso, sono pervenuti, per la quota 1/1 del diritto di proprietà [REDACTED]



(TV).

6. Trascrizione del 21.10.2005, Reg. Part. 28189 Reg. Gen. 47236, dell'Atto di Compravendita del 17.10.2005, rep. 257939/7533 Notaio Salvatore Romano di Treviso, a mezzo del quale il sub. 30 della part. 289, Fg. 3, Sez. C del C.F. del Comune di Treviso, è pervenuto, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale, [REDACTED]

7. Trascrizione del 22.11.2013, Reg. Part. 23253 Reg. Gen. 33748, della Denuncia di Successione del 12.08.2013, n. 2323 vol. 9990 - Atto per causa di morte - data di morte 14.09.2012, a mezzo del quale il sub. 30 della part. 289, Fg. 3, Sez. C del C.F. del Comune di Treviso, oltre ad altri beni, è pervenuto, per la quota di 4/12 del diritto di proprietà [REDACTED]

8. Trascrizione del 01.12.2014, Reg. Part. 24801 Reg. Gen. 33318, della Denuncia di Successione del 20.12.2013, n. 3661 vol. 9990 - Atto per causa di morte - data di morte 10.05.2013, a mezzo del quale il sub. 30 della part. 289, Fg. 3, Sez. C del C.F. del Comune di Treviso, oltre ad altri beni, è pervenuto, per la



quota di 10/24 del diritto di proprietà, [REDACTED]

Dall'Ispezione ipotecaria effettuata dalla scrivente, aggiornata fino al 12.05.2023, sono risultate le seguenti formalità, oltre a quelle sopra riportate e relative al bene oggetto di Causa:

9. Annotazione del 31.10.2005, Reg. Part. 8100 Reg. Gen. 48708, della scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 19.07.2005, rep. 255849 Notaio Salvatore Romano di Treviso – Restrizione di beni – Valore degli immobili liberati € 4.630.035,00 – Formalità di riferimento: Iscrizione reg. part. 7717 del 04.08.2003, relativa, tra gli altri beni, al sub. 30 della part. 289, Fg. 3, Sez. C del C.F. del Comune di Treviso, a favore (come nella formalità originaria) [REDACTED]

10. Trascrizione del 23.12.2021, Reg. Part. 36212 Reg. Gen. 52199, della Domanda Giudiziale - Divisione Giudiziale, rep. 39 del 18.11.2021 del Tribunale di Treviso, relativa al sub. 30 della part. 289, Fg. 3, Sez. C del C.F. del Comune di Treviso [REDACTED]



5.2. RISPOSTA AL QUESITO N. 2: QUALI SIANO (IN IPOTESI) I DIRITTI REALI DI GODIMENTO, DI GARANZIA E RILEVANTI EX ART. 1113 CC, CON INDICAZIONE DEI TITOLI COSTITUTIVI E DELLA RELATIVA IMPUTAZIONE SOGGETTIVA.

Dall'Atto di Compravendita del 17.10.2005 rep. 257.939, racc. 7.533 Notaio dott. Salvatore Romano in Treviso si evince che:

“... sulle aree scoperte corrono impianti tecnologici interrati che sono a servizio di tutte o di alcune unità immobiliari e ... in caso di necessario intervento, sarà possibile effettuare i lavori e/o la manutenzione con obbligo della rimessa in pristino.

... le aree destinate a verde e parcheggio sono soggette ai seguenti vincoli:

1) con atto autentificato dal dott. Contento – coadiutore temporaneo del Notaio D'Urso di Mogliano Veneto, tale nominato con provvedimento del Consiglio Notarile di Treviso in data 31.03.2003 – **in data 07.05.2003, rep. n. 138.215**, registrato a Treviso il 15 maggio 2003 al n. 2.763, **è stato costituito un vincolo per parcheggi ad uso pubblico** in base all'articolo 53, comma 3.2, delle N.T.A. della variante al P.R.G.;

2) con atto autentificato in data 14 giugno 2004 dal Notaio Acconcia di Treviso con rep. n. 66.953, ivi registrato il 25 giugno 2004 al n. 3.524 vol. n. 2, **che ha superato il vincolo sopra descritto, è stato costituito vincolo per parcheggio ed aree destinate a verde ad uso pubblico**, convenzione il cui contenuto letterale viene così riportato: *“viene costituito vincolo per parcheggio ed aree destinate a verde ad uso pubblico in base all'art. 11 e all'art. 53, comma 3.2, delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente adeguate alla D.G.R. n.*



3262 del 23.10.2003 su porzione dei mappali sopra descritti così come risulta evidenziato in colore azzurro e verde nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "A".

Tale vincolo viene espressamente costituito secondo le seguenti modalità:

la proprietaria provvederà a trasferire agli acquirenti di ogni singola unità immobiliare una quota proporzionale di comproprietà di detti parcheggi da lasciare a disposizione del pubblico, curando una identificazione degli stessi con i metodi che riterrà più opportuni e riservandosi di precludere l'accesso al pubblico a detti parcheggi in orario notturno e comunque al di fuori degli orari in cui sia svolta l'attività commerciale, direzionale o artigianale."

A tal fine si fa riferimento all'allegato n. 04 del Regolamento di Condominio di cui infra, dal quale si evince il nesso di utilizzo e di assegnazione tra le singole unità immobiliari direzionali ed i singoli posti-auto (sia sull'area scoperta che sull'autorimessa comune) e tra le unità ad uso commerciale ed i relativi posti-auto su porzione dell'area scoperta, ribadendosi però dalle parti la prevalenza dell'"uso pubblico", così come disciplinato dall'atto in Notar Acconcia sopra descritto e dall'art. 13 del Regolamento di Condominio.

Nella Tavola relativa alla destinazione delle aree (all. 03 al Regolamento di Condominio - Destinazione delle aree-vincoli a standard) sono evidenziati con colori diversi gli usi e le destinazioni. In particolare si precisa quanto segue:

- l'area di colore giallo: area gravata dal vincolo dei parcheggi ad uso pubblico per attività direzionali (vedi art. 8 del Regolamento – Servitù). I parcheggi rientranti in detta area dovranno essere lasciati a disposizione del pubblico, riservandosi i proprietari di precludere l'accesso a detti parcheggi, in orario notturno, e comunque al di fuori degli orari in cui sia svolta l'attività direzionale;



.....

- l'area di colore verde: area gravata dal vincolo a verde di uso pubblico per attività direzionali (vedi art. 8 del Regolamento – Servitù).

I parcheggi vincolati a standards, ai sensi degli atti già citati all'art. 8, punto 1, lettere a), b) e c) del citato regolamento, vengono assegnati alle singole unità immobiliari come da allegato 04 del citato Regolamento; le unità immobiliari ne disporranno in conformità ai contenuti e limiti dei succitati atti.

Sono fatte salve le eventuali e motivate diverse disposizioni impartite dall'Amministrazione Comunale.

L'eventuale installazione di cancelli e/o sbarre, le loro caratteristiche e l'ubicazione, così come i tempi di apertura e/o chiusura verranno decisi dall'Assemblea di Condominio.

L'esecuzione di dette opere dovrà rispettare i vincoli e la normativa in quel momento vigente.

... qualora fosse possibile per gli assegnatari dei singoli posti-auto liberarli dal vincolo ad uso pubblico ... con pagamento ad esclusivo loro carico di quanto occorrente, e tale facoltà venisse esercitata, detti posti-auto dovranno intendersi come assegnati sin da oggi ai rispettivi proprietari delle unità direzionali-commerciali "in uso esclusivo", intendendosi detto "uso esclusivo" perpetuo, disponibile ed alienabile in uno a ciascuna unità immobiliare ai rispettivi futuri acquirenti e/o loro eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo, senza necessità di ulteriori atti, ove possibile, e/o senza consenso dell'odierna società venditrice e/o dei condomini.

Rimane ... in facoltà del proprietario delle unità ad uso commerciale di variare, anche in aumento, per motivi logistici la disposizione ed il numero dei posti-auto



dedicati, ovviamente nel rispetto degli standards convenzionati.

POSTI-AUTO OGGI ASSEGNATI – Fatte salve le precisazioni sopra esposte e facendosi espresso riferimento alla tabella planimetrica ... sopra richiamata, vengono pertanto assegnati agli odierni acquirenti i seguenti posti-auto, tutti gravati dall'uso pubblico come sopra dettagliatamente descritto, e precisamente: per l'ufficio al piano primo identificato dal sub. 30, i posti-auto identificati con il numero di subalterno corrispondente, con precisazione che ciascun subalterno comprende più posti-auto.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO – Il funzionamento del complesso edilizio, di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, è disciplinato dal Regolamento di Condominio con relative Tabelle Millesimali, predisposti dalla dante causa dell'odierna Società venditrice, che trovansi allegati sotto la lettera "A" all'atto autentificato dal Notaio Salvatore Romano di Treviso in data 19 luglio 2005, rep. n. 255.850, registrato a Treviso il 26 luglio 2005 al n. 10.776-1T, trascritto presso 1a Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 26 luglio 2005 ai nn. 33.517/20.830.

A migliore individuazione delle parti comuni si fa inoltre riferimento al sopracitato elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione in subalterni allegato alla denuncia presentata all'Agenzia del Territorio di Treviso in data 5 maggio 2005 con prot. n. TV0145939.

La parte acquirente si obbliga fin d'ora per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, alla piena osservanza delle norme in tale Regolamento condominiale contenute, anche quali vere e proprie servitù inerenti il fabbricato nel suo complesso e nei singoli elementi che lo compongono, impegnandosi altresì a richiamarlo espressamente ed integralmente negli eventuali atti di alienazione o di costituzione di diritti sulle unità in oggetto.



MANDATO La parte acquirente dichiara di costituire, come in effetti costituisce, quale sua mandataria con rappresentanza la Società [REDACTED] con sede in [REDACTED] (dante causa dell'odierna Società venditrice) e per essa i suoi legali rappresentanti o loro procuratori, affinché detta Società, senza alcun limite e secondo quanto alla medesima sembri maggiormente opportuno - con esclusione di ogni effetto pregiudizievole per l'unità immobiliare oggi trasferita - abbia a:

1) stipulare uno o più atti affinché l'area identificata dal m. n. 952 del N.C.T. del Comune di Treviso, Fg. 13, attualmente di proprietà della suddetta [REDACTED] venga trasferita all'"ENEL" e nel contempo l'attuale porzione identificata dal m. n. 812 (o parte di essa) del N.C.E.U., Comune di Treviso, Sez. "C", Fg.3, di proprietà di quest'ultima, venga trasferita in proprietà direttamente ai proprietari condòmini, quale bene comune a tutti i subalterni, secondo le quote previste nelle succitate Tabelle millesimali;

2) costituire, modificare e/o estinguere, in merito al futuro trasferimento sopra descritto, servitù di passaggio, a favore del suddetto m. n. 952 a carico dell'attuale m. n. 289 sub. 4, al fine di consentire l'ordinaria e straordinaria manutenzione della futura cabina elettrica da parte di "ENEL" e/o aziende erogatrici di servizi con l'espressa autorizzazione di consegnare alla stessa azienda le chiavi per poter accedere alla suddetta area, nel caso in cui l'intero sub. 4 venisse in qualche modo recintato.

SERVITU' - Dichiarano le parti di essere a conoscenza dell'esistenza della servitù di passaggio sulla striscia di terreno prospiciente alla Via Gaia da Camino ed in corrispondenza con il confine nord-est del m. n. 289 sub. 54 da esercitarsi con qualsiasi mezzo, a carico del m. n. 289/4 ed a favore del m. n. 289/54, per consentire l'ordinaria e straordinaria manutenzione dell'antenna per



telecomunicazioni attualmente installata sul suddetto sub . 54, servitù costituita con l'atto autenticato dal Notaio Salvatore Romano di Treviso in data 19 luglio 2005, rep. n. 255.850, sopra dettagliatamente descritto.

... ..

POSSESSO Quanto sopra viene compravenduto con riferimento allo stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con accessioni e pertinenze, oneri e diritti inerenti, con ogni annesso ed infisso, azioni, diritti, ragioni e servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, ove esistenti, ed in particolare con quelle che vengono a crearsi a seguito della vendita frazionata dell'intero stabile e con le servitù, le obbligazioni e gli oneri reali eventualmente indicati nel sopra citato Regolamento di Condominio, nonché con i vincoli non aedificandi costituiti con atti autenticati dal Dott. Contento, coadiutore temporaneo del dott. Antonio D'Urso, Notaio in Mogliano Veneto, in data maggio 2003, rep. n. 138.216, registrato a Treviso il 15 maggio 2003 al n. 2.764 e dal Notaio Acconcia di Treviso in data 14 giugno 2004, rep. n. 66.954, registrato a Treviso il 25 giugno 2004 al n. 3.525, il tutto con immediato trasferimento del possesso, per tutti gli effetti utili ed onerosi."

Per completezza, si riportano testualmente, nel seguito, gli artt. 8 e 13 del Regolamento di Condominio sopra richiamati:

"...Art. 8) SERVITU'

1 - SERVITÙ COSTITUITE CON ATTO NOTARILE:

A) *Costituzione di vincolo per parcheggi ad uso pubblico ai sensi dell'art. 53 comma 3.2 delle norme tecniche di attuazione della variante al P.R.G. adottata - Atto repertorio n. 138.215 in data 07.05.2003 Notaio D'Urso Antonio di Treviso, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso in data 15.05.2003 al n. 2763 Serie 2;*



B) costituzione di vincolo per parcheggi ed aree verdi ad uso pubblico ai sensi dell'art.1.1 e dell'art.53 comma 3.2 ... delle norme tecniche di attuazione della variante al P.R.G. vigente adeguate alla D.G.R. del 23.10.2003 - Atto repertorio n. 66.953 del 14.06.2004 Notaio Oleg Nicola Acconcia di Treviso, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso in data 25.06.2004 al n. 3524 vol.2;

C) a seguito della diversa consistenza dei parcheggi ed aree verdi ad uso pubblico costituite con i precedenti punti A) e B) dovute alla diversa ubicazione della cabina elettrica da cedere all'Enel, i condomini con l'approvazione del presente regolamento danno procura irrevocabile alla Società costruttrice di perfezionare gli atti di costituzione di vincolo che andranno così ad aggiornare quelli precedentemente descritti ai punti A) e B).

D) all'interno dell'area di proprietà del condominio è stata identificata con mappale 952 del foglio 13 una porzione di area (a fianco alla rampa di accesso del seminterrato) nella quale è ubicata la cabina elettrica, che gode di servitù attiva di passaggio a favore dell'ente erogatore (ora Enel) per l'accesso alla stessa.

E) il sub. 54 (lungo via Gaia da Camino) all'interno del mappale 289 foglio 13 N.C.T.U, sub su cui insiste antenna di telefonia mobile, è proprietà di terzi, e non fa parte in alcun modo del condominio. Per l'accesso a detta porzione di terreno è stata costituita servitù di accesso e di sottoservizio lungo il fianco con via Gaia da Camino. Gli addetti alla manutenzione, avranno accesso diretto dalla strada privata (via Gaia da Camino) antistante l'antenna stessa e non avranno alcuna possibilità di accesso nell'area del complesso "Centro Sirio" salvo che, per manutenzioni straordinarie e comunque previa autorizzazione da parte dell'Amministratore.

2 – SERVITÙ ESISTENTI DL FATTO:

A soffitto delle unità immobiliari dei paini terra e primo, corrono i tubi di scarico



delle acque nere delle unità immobiliari soprastanti.

Qualora fosse necessario, le unità soprastanti potranno forare il solaio a pavimento per esigenze distributive interne per installare delle nuove tubazioni per lo scarico di acque nere.

La foratura potrà avvenire solo nei punti non interessati da elementi strutturali portanti quali travi, pilastri, ecc. concordando con anticipo i tempi e le modalità di intervento.

Le eventuali nuove tubazioni correranno all'interno del controsoffitto del piano sottostante ed andranno collegate alle esistenti; il proprietario sin d'ora, con l'approvazione del presente regolamento, permetterà l'applicazione ed il passaggio della nuova tubazione senza nulla opporre.

Nell'allegato 02 sono evidenziate le colonne di risalita degli impianti (ricambio aria bagni ciechi e tubazioni di collegamento tra impianto di riscaldamento-raffrescamento delle unità e gruppi frigo/caldaie siti in copertura). Qualora fosse necessario, le unità servite dalle colonne di risalita potranno eseguire lavori di ripristino della funzionalità degli impianti intervenendo anche sui tratti di colonna di risalita dei piani superiori, concordando con anticipo i tempi e le modalità di intervento.

Le spese dei lavori, ivi compresi eventuali spostamenti e/o smontaggi e rimontaggi di mobilia, eventuali danni, ogni opera per il ritorno in ripristino dello stato ante lavori dell'unità immobiliare sottostante, resteranno a totale ed esclusivo carico del proprietario dell'unità immobiliare che eseguirà i lavori.

I lavori di cui al presente punto, dovranno essere, su istanza scritta dell'interessato, preventivamente autorizzati dall'amministratore, che stabilirà i tempi e le modalità di intervento atte a ridurre i disagi per la proprietà e/o il



conduttore dell'umidità interessata dal disagio (all'uopo interpellato dall'amministratore medesimo) tenuto altresì conto delle esigenze del richiedente.

... ..

Art. 13) USO DEI PARCHEGGI e CANCELLI

PARCHEGGI ED AREE VERDI A STANDARD:

Nella tavola relativa alla destinazione delle aree (All.03 - Destinazione delle aree-vincoli a standard) sono evidenziati con colori diversi gli usi e le destinazioni in particolare si precisa quanto segue:

- l'area di colore GIALLO: area gravata dal vincolo dei parcheggi ad uso pubblico per attività direzionali (v. art.8 servitù). I parcheggi rientranti in detta area dovranno essere lasciati a disposizione del pubblico, riservandosi, i proprietari, di precludere l'accesso a detti parcheggi, in orario notturno e comunque al di fuori degli orari in cui sia svolta l'attività direzionale;

- l'area di colore ROSA: area a parcheggio pertinenziale per attività artigianali;

- l'area di colore AZZURRO: area gravata dal vincolo dei parcheggi ad uso pubblico per attività commerciali (v. art.8 servitù). I parcheggi rientranti in detta area dovranno essere lasciati a disposizione del pubblico, riservandosi, i proprietari, di precludere l'accesso a detti parcheggi, in orario notturno e comunque al di fuori degli orari in cui sia svolta l'attività commerciale;

- l'area di colore VERDE: area gravata dal vincolo a verde di uso pubblico per attività direzionali (v. art.8 servitù).

I parcheggi vincolati a standards, ai sensi degli atti già precisati al precedente art.8, punto 1, lettere A), B), C), vengono assegnati alle singole unità immobiliari come da All.04; le unità immobiliari ne disporranno in conformità ai contenuti e limiti dei succitati atti.



Sono fatte salve le eventuali e motivate diverse disposizioni impartite dall'amministrazione comunale.

Detti parcheggi assegnati alle singole unità immobiliari potranno essere identificati con tabelle del tipo vedi All.05.

CANCELLI:

L'eventuale installazione di cancelli e/o sbarre, le loro caratteristiche e l'ubicazione, così come i tempi di apertura e/o chiusura verranno decisi dall'Assemblea di condominio.

L'esecuzione di dette opere dovranno rispettare i vincoli e la normativa in quel momento vigente. ...”

5.3. RISPOSTA AL QUESITO N. 3: SOTTO QUALI PROFILI NON VI SIA COINCIDENZA (IN IPOTESI) TRA GLI INTESTATARI E I TITOLARI DI DIRITTI RILEVANTI EX ART. 1113 CC, E LE PARTI DEL GIUDIZIO.

Vi è coincidenza. Si rimanda a quanto specificato al precedente paragrafo 5.1.B.

5.4. RISPOSTA AL QUESITO N. 4: QUALE SIA L'ATTUALE PREZZO DI MERCATO DEGLI IMMOBILI, CON ILLUSTRAZIONE DEI CRITERI SEGUITI PER LA STIMA.

5.4.A. STIMA PER METODO COMPARATIVO.

Una possibile valutazione dell'immobile oggetto di Causa si ottiene applicando il metodo di stima sintetico comparativo effettuato sulla base di prezzi di mercato relativi alla zona di interesse.

Valore unitario.

Si è individuato il valore commerciale unitario di immobili simili, prossimi alla zona del Comune di Treviso (TV) ove è sito il fabbricato che comprende l'immobile oggetto di consulenza, mediante una ricerca presso database informatici pubblicati



da:

- agenzie immobiliari della zona,
- Agenzia delle Entrate,
- il Borsino Immobiliare.

Si è, inoltre, effettuata una ricerca presso il sito delle Aste Giudiziarie del Tribunale di Treviso.

Il prezzo unitario individuato terrà, inoltre, conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano, del grado di finitura, dello stato di conservazione e manutenzione e della data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte.

Alla luce dei dati reperiti, considerate le caratteristiche dell'immobile, si ritiene che il più verosimile valore unitario di mercato, attribuibile al bene oggetto di Causa, possa essere pari a circa €/mq 1.500,00

Superficie commerciale.

Le dimensioni rilevate nel corso del sopralluogo del giorno 11.04.2023 sono, nel complesso, sostanzialmente conformi a quelle indicate nell'elaborato grafico di progetto allegato alla D.I.A. presentata in data 14.05.2005, prot. spec. 974/05/AE. La scrivente farà, quindi, riferimento alla superficie utile complessiva dei locali in esame indicata nella D.I.A., aumentata del 10%, al fine di tenere forfettariamente conto anche degli spessori degli elementi perimetrali verticali, alla quota convenzionale di 1,50 m dal piano pavimento, oltre che dello spessore delle strutture interne portanti e dei tramezzi.

Si sottolinea che, ai fini del presente elaborato peritale, le superfici riportate sono puramente indicative, in quanto la valutazione verrà effettuata a corpo e non a misura.



S.E.L. totale del bene oggetto di Causa: 186,00 mq

Valore da stima comparativa.

La valutazione del bene è da considerarsi effettuata a corpo, nello stato di fatto in cui attualmente si trova, con oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie, apparenti e non, e, quindi, variazioni nel calcolo della superficie o l'esistenza di eventuali vizi e/o difformità e/o non conformità degli impianti alla normativa vigente non riportati nella presente relazione, non modificano la valutazione del bene in esame.

Viene stimato, quindi, il valore dell'unità immobiliare oggetto di consulenza come segue.

Valore commerciale del bene:

mq 186,00 x €/mq 1.500,00 = € 279.000,00

In definitiva, il più probabile valore di mercato per stima comparativa dell'immobile risulterebbe pari ad € 279.000,00.

5.4.B. STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO.

La stima per capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico finanziaria per determinare il valore di mercato di un immobile dividendo il reddito annuo di locazione per il tasso di capitalizzazione.

Dalle informazioni fornite dall'Ufficio del Registro dell'Agenzia delle Entrate di Treviso, il canone annuo effettivamente percepito, allo stato attuale, risulta pari ad € 13.200,00.

Considerando, quindi, un saggio di capitalizzazione lordo, per immobili non residenziali, pari al 6,5%, il valore risulta pari a:

€ 13.200,00/0,065 = € 203.076,92

In definitiva, il più probabile valore di mercato per capitalizzazione del reddito



risulterebbe pari ad € 203.076,92, che si arrotonda ad € 203.000,00.

5.4.C. STIMA.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di Causa, la valutazione viene ricavata dalla media delle due stime esposte ai precedenti paragrafi 5.4.A. e 5.4.B. Tale valutazione è da considerarsi effettuata a corpo, nello stato di fatto in cui attualmente si trova il bene, con oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie, apparenti e non, e, quindi, variazioni nel calcolo della superficie o l'esistenza di eventuali vizi e/o difformità e/o non conformità degli impianti alla normativa vigente non riportati in relazione, non modificano la valutazione del bene stesso.

Viene, quindi, così stimato il valore dell'immobile oggetto di Causa:

$$(\text{€ } 279.000,00 + \text{€ } 203.000,00)/2 = \text{€ } 241.000,00$$

In conclusione, il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta pari ad € 241.000,00, che si arrotonda ad € 240.000,00.

5.5. RISPOSTA AL QUESITO N. 5: QUALI SIANO LE RELATIVE CARATTERISTICHE STRUTTURALI E FUNZIONALI, OLTRE CHE LA DESTINAZIONE D'USO.

Si richiama la descrizione dello stabile nel suo complesso, compiutamente riportata nella Relazione Tecnica allegata alla D.I.A. in variante prot. spec. 974/05/AE del 14.05.2005:

- la costruzione che ospita il bene immobile oggetto di Causa ha "... una superficie Lorda di Pavimento (a destinazione direzionale-artigianale) pari a mq 5.231,4 e Superficie Lorda Commerciale pari a mq. 1.887,9 per un totale di mq 7.119,3 ...";

- "... L'edificio è caratterizzato da una struttura modulare di tipo prefabbricato ... Il prospetto lato Viale della Repubblica, si affaccia su un ampio spazio scoperto ..."



- *“Strutture portanti e finiture di facciata*

- *Fondazioni in calcestruzzo normale gettato in opera ...*

- *Pilastrini portanti, travi di sostegno della copertura e copertura ... Solai intermedi in ... calcestruzzo precompresso.*

- *Pareti di tamponamento esterno in lastre di calcestruzzo con all'interno pannelli di polistirolo quale isolante termico. Finitura esterna della facciata lungo V.le della Repubblica con serramento “a facciata continua” per la parte curva aggettante e rivestimento ...*

Isolamenti

- *Impermeabilizzazione della copertura piana ... con doppia guaina bituminosa ... e sottostante isolante termico ...*

- *Controsoffittatura in lastre piane di fibrocemento, con sovrastante materassino coibente ...*

Pareti interne ed esterne

... ..

- *Per le unità del piano primo e secondo, le pareti di divisione fra le varie unità, sia di delimitazione dei bagni, in doppia lastra di cartongesso, coibentate acusticamente.*

Pavimenti e rivestimenti

...

- *Pavimenti al piano primo e in calcestruzzo liscio atti a ricevere pavimenti incollati ...*

Serramenti esterni ed interni

- *Serramenti di finestra (prospetti non principali) in profilati di alluminio ... fissi o apribili ...*



- *Portoncini di accesso alle unità del piano primo e secondo del tipo blindato.*
- *Porte interne impiallacciate in noce tanganica.*
- *Serramento esterno su V.le della Repubblica tipo facciata continua con vetro camera e/o di sicurezza.*

Intonaci e pitture

.....

- *Idropittura traspirante alle pareti intonacate o in cartongesso.*

Ascensori

- *Ascensori automatici tipo oleodinamici ...*

Impianti Elettrici

- *Impianti elettrici, eseguiti a norma di legge, e secondo consuetudine nei servizi igienici, negli uffici ed in tutte le parti comuni. Installazione ... di video citofono per le unità ai piani primo e secondo.*

Impianti idrici e termici

- *Impianto idrico-sanitario per tutte le unità composto da: Scaldacqua elettrico, n° 2 lavabi in porcellana bianca con rubinetteria in ottone cromato e n° 2 vasi con cassetta esterna.*

- *Predisposizione di idonee canalizzazioni ... per l'eventuale installazione sulla copertura di impianti di riscaldamento e condizionamento.*

Opere esterne ed Allacciamenti

- *Scarichi fognari di tutte le unità collegati, previa depurazione mediante fosse tipo Imhoff, al collettore comunale.*

- *Predisposizione nella viabilità perimetrale di tutto l'edificio, di idonea tubazione idrica che potrà consentire l'eventuale esecuzione di impianto antincendio di uso privato.*



• *Allacciamento idrico fino all'interno della proprietà, con l'acquedotto comunale.*

• *Installazione di contatore dell'energia elettrica con collegamento alla linea principale e messa a disposizione di ... kW 6 per le Unità ai piani primo e secondo.*

• *Tutte le unità avranno il proprio contatore e saranno allacciate alla linea del gas metano.*

• *Predisposizione della tubazione per il collegamento con la rete Telecom.*

• *Il lotto sarà in parte delimitato da muretto in calcestruzzo ... L'area sarà in parte asfaltata ed in parte pavimentata con masselli in calcestruzzo.*

• *I parcheggi esterni presenteranno pavimentazione in asfalto e in parte drenante tipo "Ritter" ...".*

La destinazione d'uso del bene oggetto di consulenza autorizzata dal Comune è quella di ufficio, che trova corrispondenza anche nell'accatastamento.

Con riferimento al bene oggetto di Causa, nel corso del sopralluogo, si è osservato essere state realizzate delle partizioni interne non previste nell'ultimo progetto autorizzato. Tali partizioni, realizzate in cartongesso tinteggiato di bianco latte e dotate di un sopraluce continuo, dividono quello che doveva essere un unico locale dotato di servizi igienici, sostanzialmente in tre vani:

- un vano sala d'attesa articolato,
- un ampio salone
- ed un piccolo ufficio.

Il portoncino d'ingresso si apre sulla sala d'attesa, ove risulta essere stato installato un bancone reception per uffici verosimilmente fisso. Adiacente al suddetto bancone, si apre la porta che conduce al salone.

Frontalmente al bancone, si hanno i servizi igienici costituiti da un antibagno e



due bagni.

Oltre i servizi igienici, la sala d'attesa si allarga e si apre su uno spazio attrezzato dotato di lavabo. Infine, oltre tale spazio attrezzato, è stato creato un vano di dimensioni minori, adibito ad ufficio/ripostiglio.

I locali, fatta eccezione per i servizi igienici, sono dotati di venticonvettori a pavimento, la pavimentazione è rivestita da listoncini tipo legno, i pilastri del salone sono per la maggior parte rivestiti da elementi in cartongesso.

L'antibagno è dotato di un lavabo a colonna. Un bagno è dotato di un wc con doccia ed un lavabo a colonna. Il bagno per disabili è stato diviso in due vani tramite una parete dotata di porta scorrevole: in un vano vi è il wc con cassetta esterna, nell'altro vano, utilizzato come ripostiglio, si trova un lavandino ed uno scaldabagno elettrico dell'Ariston. I sanitari sono in ceramica bianca di media fattura. Il pavimento e le pareti sono rivestiti da piastrelle grigio scuro e grigio chiaro. I vani sono riscaldati da radiatori di tipo tubolare.

Si richiama, inoltre, quanto già riferito al precedente paragrafo 5.1.d: il bene immobile è dotato di 5 posti auto vincolati ad uso pubblico secondo quanto specificato al par. 5.2. Un posto auto si trova all'interno dell'autorimessa condominiale al piano rialzato, lungo il lato nord. Tre posti auto si trovano nell'area scoperta comune, lungo il confine sud. Un posto auto si trova nell'area scoperta condominiale che si sviluppa di fronte all'edificio, in adiacenza a Viale della Repubblica.

5.6. RISPOSTA AL QUESITO N. 6: SE GLI IMMOBILI SIANO REGOLARI SUL PIANO URBANISTICO, AMMINISTRATIVO ED EDILIZIO; E CIÒ DANDO CONTO DEI NECESSARI ATTI AUTORIZZATORI O CONCESSIONARI, E COMUNQUE DEGLI ATTI CHE NE SANCISCONO LA REGOLARITÀ PUBBLICISTICA.



5.6.A. ATTI AUTORIZZATORI O CONCESSIONI.

L'edificio che comprende il bene oggetto di Causa è stato costruito in forza di:

- Concessione Edilizia, prot. gen. n. 81533/02 spec. n. 76/02/AE del 19.06.2003, rilasciata dal Comune di Treviso per la costruzione di un nuovo edificio a destinazione commerciale e direzionale;

- Permesso di Costruire in variante rilasciato in data 12.07.2004, prot. gen. n. 219/04, spec. n. 4/04/AE;

- D.I.A. presentata in data 14.05.2005, prot. spec. 974/05/AE, per n. 3 unità commerciali, n. 22 unità direzionale, n. 2 unità artigianali, autorimessa e parti comuni, relativa a modifiche alla suddivisione interna del fabbricato e lievi modifiche ai prospetti;

- Certificato di agibilità del 16.08.2005, rif. prot. n. 50270/05, prot. part. n. 123/05.

Dalla documentazione depositata in Comune per il rilascio dell'agibilità, si evince che:

- è stato rilasciato il Certificato di Collaudo Statico prot. n. 46880 del 17.06.2005 del Comune di Treviso,

- l'impianto termico è a gas di tipo autonomo con singole potenzialità inferiori alle 100.000 Kcal/h,

- l'approvvigionamento idrico è fornito dall'acquedotto comunale,

- il Comune di Treviso, in data 11.08.2005, ha rilasciato l'autorizzazione allo scarico delle acque reflue nella fognatura comunale di tipo "B" n. 14/03, previa chiarificazione in vasca settica di tipo Imhoff,

- in data 12.07.2005, è stata presentata al Comando Provinciale dei VV.F. la dichiarazione di inizio attività ai fini della prevenzione antincendio, rif. prat. n.



59800, prot. n. 2215/2005,

- in data 24.06.2005, per ognuna delle unità immobiliari site nello stabile "Centro Sirio" comprese le parti comuni e le autorimesse, è stata rilasciata la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici ai sensi della L. 46/90,

- in data 21.06.2005, per ognuna delle unità immobiliari site nello stabile "Centro Sirio", è stata rilasciata la dichiarazione di conformità degli impianti termico, sanitario, di condizionamento, idrico e del gas metano. Si evidenzia che, nell'immobile oggetto di consulenza, risulterebbero essere stati installati una caldaia esterna "Sile Superapida 31N" dalla potenza 31,60 KW, un refrigeratore acqua "Aermec mod.AN", ventilconvettori "Aermec mod. FCT-ACT", radiatori in acciaio e sanitari "Dolomite",

- in data 29.06.2005, è stata rilasciata la certificazione delle opere di isolamento termico da parte del D.L. e del costruttore,

- in data 02.08.2005, è stata rilasciata la dichiarazione che i bagni privi di ventilazione diretta sono dotati di ventilazione artificiale.

5.6.B. REGOLARITÀ DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI CAUSA.

Il bene immobile oggetto di Causa presenta le irregolarità edilizie illustrate al precedente paragrafo 5.5.

5.7. RISPOSTA AL QUESITO N. 7: QUALI SIANO (IN IPOTESI) LE IRREGOLARITÀ URBANISTICHE, AMMINISTRATIVE ED EDILIZIE, CON ILLUSTRAZIONE DI CARATTERISTICHE, PORTATA E GRAVITÀ.

Le irregolarità edilizie illustrate al precedente paragrafo 5.5. si possono così sintetizzare:

1. diversa distribuzione degli spazi interni,
2. ricavo di un ripostiglio nel bagno per disabili, con conseguente perdita dei



relativi requisiti.

Le irregolarità di cui al punto 1. si ritiene siano sanabili mediante una semplice C.I.L.A. in sanatoria.

Si reputa che anche quanto segnalato al punto 2. potrebbe rientrare nella sopra menzionata C.I.L.A. in sanatoria, poiché, quando l'attività svolta non è aperta al pubblico, non è obbligatorio avere un bagno per disabili, ma è sufficiente che esso sia adattabile.

5.8. RISPOSTA AL QUESITO N. 8: SE GLI IMMOBILI SIANO COMODAMENTE DIVISIBILI, SUL PRESUPPOSTO CHE SI HA COMODA DIVISIBILITÀ QUANDO: A) È POSSIBILE FISICAMENTE UN MATERIALE FRAZIONAMENTO, SENZA MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE ORIGINARIA; B) È POSSIBILE INDIVIDUARE QUOTE OMOGENEE DI NUMERO UGUALE A QUELLO DEI CONDIVIDENTI; C) SI POSSONO FORMARE PORZIONI SUSCETTIBILI DI AUTONOMO E LIBERO GODIMENTO, E QUINDI NON GRAVATE DA PESI, SERVITÙ E LIMITAZIONI ECCESSIVI, IN MODO DA NON DOVER FRONTEGGIARE PROBLEMI TECNICI ECCESSIVAMENTE COSTOSI; CIÒ ANCHE TENENDO CONTO DELLE SPESE NECESSARIE AL FRAZIONAMENTO; D) NON RISULTA UN SENSIBILE DEPREZZAMENTO DEL VALORE DELLE PORZIONI RAPPORTATE PROPORZIONALMENTE AL VALORE DELL'INTERO.

Il bene immobile oggetto di Causa non si ritiene comodamente divisibile, in quanto non si reputa fisicamente fattibile il suo frazionamento in quote omogenee di numero uguale a quello dei dividendi.

5.9. RISPOSTA AL QUESITO N. 9: SE IL LORO FRAZIONAMENTO POSSA RECARE PREGIUDIZIO ALLE RAGIONI DELLA PUBBLICA ECONOMIA, DELL'IGIENE O DELLA PRODUZIONE NAZIONALE.

Si rimanda al precedente paragrafo 5.8.



5.10. RISPOSTA AL QUESITO N. 10: QUALE SIA IL PROGETTO DI DIVISIONE PREFERIBILE SECONDO I CRITERI INDICATI, CON INDIVIDUAZIONE (ANCHE CATASTALE) DELLE SINGOLE PORZIONI E DELL'IMPORTO DEI CONGUAGLI IN DENARO (INDICANDO SPECIFICAMENTE I SINGOLI RAPPORTI DARE-AVERE TRA I COMPROPRIETARI).

Si rimanda al precedente paragrafo 5.8.

5.11. RISPOSTA AL QUESITO N. 11: E CIÒ CONSIDERANDO L'ESIGENZA CHE LE PORZIONI RISPONDANO AD UN CRITERIO DI PROPORZIONALITÀ QUANTITATIVA E OMOGENEITÀ QUALITATIVA (SUL PRESUPPOSTO COMUNQUE CHE L'OMOGENEITÀ NELLA FORMAZIONE DELLE QUOTE NON POSTULA NECESSARIAMENTE IL FRAZIONAMENTO DI TUTTI I BENI, POTENDO ESSERE CONSEGUITA ANCHE MEDIANTE ATTRIBUZIONE PER INTERO DI BENI NON COMODAMENTE DIVISIBILI DI EGUAL NATURA E QUALITÀ A CIASCUN COMPROPRIETARIO, SALVO CONGUAGLIO).

Si rimanda al precedente paragrafo 5.8.

5.12. RISPOSTA AL QUESITO N. 12: QUALI SIANO, SPECIFICAMENTE, LE RAGIONI TECNICHE DELLA SCELTA RELATIVA AL PROGETTO DI DIVISIONE.

Si rimanda al precedente paragrafo 5.8.

5.13. RISPOSTA AL QUESITO N. 13: QUALORA GLI IMMOBILI NON SIANO COMODAMENTE DIVISIBILI, COSICCHÉ DEBBANO ESSERE ATTRIBUITI AL COMPROPRIETARIO CON LA QUOTA MAGGIORE, QUALE SIA IL CONGUAGLIO, RIVALUTATO ALL'ATTUALITÀ, SPETTANTE AGLI ALTRI CONDIDENTI; E CIÒ INDIVIDUANDO DISTINTAMENTE I TITOLARI, DAL LATO ATTIVO E PASSIVO, DEI RAPPORTI OBBLIGATORI AVENTI AD OGGETTO IL CONGUAGLIO.

Qualora il bene oggetto di Causa venisse attribuito ad uno dei due comproprietari aventi diritto alla quota maggiore, il conguaglio spettante all'altro coerede di pari quota maggiore sarebbe pari ad € 100.000,00, mentre il conguaglio



spettante ad ognuna delle due coeredi con pari quota minore sarebbe pari a 20.000,00.

Nello specifico, se il bene fosse attribuito a [REDACTED] questi dovrebbe corrispondere:

- € 100.000,00 al S. [REDACTED]

- € 20.000,00 alla [REDACTED]

- € 20.000,00 [REDACTED]

Se il bene fosse, invece, attribuito a [REDACTED] questi dovrebbe corrispondere:

- € 100.000,00 a [REDACTED]

- € 20.000,00 alla [REDACTED]

- € 20.000,00 [REDACTED]

5. ELENCO DEGLI ALLEGATI.

All. 1: Resoconto delle OO.PP. con acclusi i verbali di riunione e di sopralluogo

All. 2: Rilievo fotografico

All. 3: Visure catastali aggiornate

All. 4: Ispezioni ipotecarie aggiornate

All. 5: Pratiche Edilizie fornite dal Comune di Treviso

All. 6: Informazioni fornite dall'Ufficio del Registro – Ag. delle Entrate di Treviso

All. 7: Informazioni fornite dall'Amministrazione condominiale

All. 8: Osservazioni dell'avv. Franco Meo per Parte Attrice

All. 9: Valutazioni della C.T.U. relative alle Osservazioni di Parte Attrice.

Tanto riferisce la sottoscritta, a completa evasione dell'incarico, e si firma.

Treviso, 12 giugno 2023

ing. Cristina Candelli

Consulente Tecnico d'Ufficio

