



TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESEC. IMMOB. N° 244/2023 R.G.E.

UBICAZIONE:

Comune di Maser (TV) – Via Gorghesana n. 37

IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI

LOTTO 1: Catasto Fabbricati - Comune Di Maser (Tv)

- Sez. **A**, Fg. **3**, m.n. **741**, cat. A/3, p.T-1-2, cl.1, vani 4, R = €. 185,92, Via Gorghesana;

LOTTO 2: Catasto Fabbricati - Comune Di Maser (Tv)

- Sez. **A**, Fg. **3**, m.n. **742**, cat. C/2, p. T-1, sup.cat. 164mq, R=€304,92, Via Gorghesana; L'area coperta e scoperta sulla quale insiste il fabbricato di cui sono parte le U.I. sopra riportate, è descritta nel C.T. in Comune di Maser (TV), Fg. 3, m.n. 742, cons. 265 mq.

Catasto Terreni - Comune Di Maser (Tv)

- Fg. **3**, m.n. **427**, Are 3.58, r.d. 2.22, r.a. 1.66
- Fg. **3**, m.n. **428**, Are 1.00, r.d. 0.62, r.a. 0.46
- Fg. **3**, m.n. **40**, Are 19.12, r.d. 10.85, r.a. 8.82

SERVITÙ ED ALTRI ONERI

Stando a quanto citato nell'atto di compravendita e dallo studio dello stato dei luoghi, non si sono rilevate servitù attive e/o passive a carico dei beni oggetto di pignoramento. Si rileva tuttavia il ricavo di uno scoperto recintato posto a sud che ricade su un fondo individuato al C.T. Fg. 3, m.n. 250. In conformità all'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Francesco Imparato, Rep.105.000, Racc. 27.962 del 27/09/2004 si dà atto che il fabbricato ha diritto sulla corte comune di cui al m.n. 250 che si presume tuttavia di passaggio e non di occupazione.

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

I lotti sopra individuati sono situati sul lato sud dei Colli Asolani a 2 km ca. a est del centro cittadino di Asolo e dai relativi servizi e a 1.5 km ca. a nord-ovest dal centro frazionale di Crespignaga di Maser. L'area circostante presenta un tessuto urbanistico di carattere agricolo e boschivo ad andamento collinare.

LOTTO 1: Trattasi di un fabbricato residenziale a schiera costituito da 3 piani fuori terra e una porzione soppalcata del secondo piano. Esso è di vetusta costruzione e presenta finiture tipiche delle case singole del luogo costruite nei primi anni del Novecento. Al piano terra è presente un'area scoperta ad uso pertinenziale, di fatto comune, dal quale si accede al fabbricato residenziale. Al piano terra è presente una cucina-soggiorno con bagno e vano scala; al piano primo una camera con vano scala; al piano secondo uno studio con vano scala soppalco. L'immobile risulta dotato di impianto elettrico, ricezione televisiva, idro-sanitario, riscaldamento autonomo e fognario privato.

LOTTO 2: Trattasi di un fabbricato accessorio costituito da 2 piani fuori terra di vetusta costruzione. Al piano terra è presente un'area scoperta ad uso pertinenziale. Al piano terra sono presenti n. 2 magazzini, una cantina e un deposito; al piano primo un fienile. L'immobile non presenta impianti.

ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ TRA BENE RILEVATO E BENE DESCRITTO IN PIGNORAMENTO

1 di 6

STUDIO PROFESSIONALE

- VIA SAN GAETANO n°51 - 31044 MONTEBELLUNA (TV) - TEL 0423/248972 – 0423/615460 -

- p.e.c.: daniele.calabretto@ingpec.eu – e-mail: info@studiocalabretto.it –

- C.F.: CLBDNL65B23Z133K – P.I. 03627850260 -





Il sottoscritto tecnico ha accertato la conformità dei beni rispetto a quanto descritto nell'atto di pignoramento accertandone la conformità facendo salva l'errata indicazione nell'atto di pignoramento della rendita di cui il m.n. 40 indicata erroneamente in euro 0,62 anziché 11,85 che comunque si ritiene non determinante ai fini della corretta identificazione del bene.

VERIFICA CONFORMITÀ DEI BENI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE

Il sottoscritto ha effettuato la verifica di conformità dei beni oggetto di stima fra lo stato accertato e lo stato assentito, meglio evidenziato negli elaborati grafici allegati.

LOTTO 1: Il fabbricato residenziale è stato costruito in forza delle seguenti pratiche edilizie ricevute dall'Ufficio tecnico del Comune, a seguito della richiesta di accesso agli atti:

- Aut. Amb. n. 99 del 07/11/2006;
- autorizzazione n. 15 del 07/11/2006 – Nulla Osta per interventi su terreno sottoposto a vincolo idrogeologico;
- PdC n. 10 del 01/02/2007;
- decadenza del PdC n. 10 del 03/09/2009.

Dal sopralluogo sono emerse alcune difformità tra lo stato legittimato e lo stato attuale rilevato, come meglio specificato di seguito e negli elaborati grafici allegati: il fabbricato residenziale al piano terra, primo e secondo presenta lievi difformità nelle posizioni delle tramezzature interne ed esterne e delle posizioni delle luci e dei serramenti esterni ed interni; si rileva la presenza di una recinzione con muro a parziale sostegno di un'area esterna ad uso esclusivo a cortile posta a sud del fabbricato, occupata senza titolo; presenza al piano secondo di un soppalco con relativo lucernario, non rappresentati negli elaborati grafici; lieve difetto di perpendicolarità della parete posta a nord in condivisione con un'altra unità immobiliare. Appare che il cortile ad uso esclusivo posto a sud, considerando anche le aree limitrofe, sia occupato da oltre 20 anni. A fronte delle difformità rilevate, come anche evidenziate dalle tavole grafiche allegate, dopo un ampio confronto con il responsabile dell'U.T.C., considerando che le stesse non hanno determinato apprezzabili scostamenti planimetrici delle linee perimetrali dei fabbricati, alla luce delle modalità di dimensionamento adottate dagli strumenti urbanistici del Comune, in considerazione: dell'art.2 del D.M. 5.07.1975; del comma 2 dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001; dell'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001; dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001; del P.I. del Comune (TV); della L.R.V. n. 12/1999; art. 167 del D.Lgs. 42/2004; Ai sensi della nota di chiarimenti relativi all'art. 173 bis disp. att. c.p.c. e tenuto conto delle modifiche di cui al D.L. n. 83/2015, si dà atto che le difformità rilevate possono per loro natura essere sanate dall'aggiudicatario dopo il trasferimento del bene. Pertanto sarà dunque compito del futuro proprietario effettuare le opere e la pratica amministrativa in sanatoria presso l'U.T.C.. pratica giudiziaria di usucapione per l'occupazione ultraventennale del cortile posto a sud; a buon esito di detta pratica si potrà procedere alla sanatoria per mezzo della pratica di compatibilità paesaggistica ai sensi dei commi 4/5 dell'art. 167 del D.Lgs. n. 42/2004 con l'applicazione della sanzione pecuniaria come riportato nella tabella del punto "S"; pratica edilizia in sanatoria, a buon esito delle pratiche sopracitate,





per le difformità sopra rilevate.

Verifica di conformità all'estratto di mappa del catasto terreni

Il sottoscritto tecnico estimatore ha effettuato la verifica di conformità della planimetria catastale riscontrando una sostanziale conformità per quanto riguarda il fabbricato. Si rileva tuttavia il ricavo di uno scoperto recintato posto a sud che ricade su un fondo individuato al C.T. Fg. 3, m.n. 250. In conformità all'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Francesco Imparato Rep.105.000, Racc. 27.962 del 27/09/2004 si dà atto che il fabbricato ha diritto sulla corte comune di cui al m.n. 250 che si presume tuttavia di passaggio e non di occupazione.

Verifica di conformità delle schede catastali.

Il sottoscritto tecnico estimatore ha effettuato la verifica di conformità delle schede catastali, accertando alcune difformità dell'abitazione con relativi beni accessori, anche considerando le normali tolleranze di rappresentazione grafica in scala 1:200. In particolare, come meglio rappresentato nell'allegato elaborato grafico, si sono riscontrate difformità come di seguito riassunte: uno scoperto recintato posto a sud che ricade su un fondo individuato al C.T. Fg. 3, m.n. 250 non di esclusiva proprietà dell'esecutato; lievi difformità nelle posizioni delle tramezzature interne ed esterne e delle posizioni delle luci e dei serramenti esterni ed interni; lieve difetto di perpendicolarità della parete posta a nord in condivisione con un'altra unità immobiliare; mancata rappresentazione di un soppalco posto al piano secondo di piccole dimensioni in corrispondenza del vano scale; diverso uso dei locali rispetto a quanto indicato nella scheda catastale.

Eventuali pratiche catastali di normalizzazione delle difformità rilevate

Come già premesso sopra, al fine di legittimare i beni immobili in oggetto, si rende necessario: alla rettifica delle schede catastali per mezzo di una nuova pratica DOCFA con rielaborazione conforme ed eventuale rifacimento degli elaborati planimetrici.

Eventuali normalizzazioni strutturali e/o edilizie

Si dovranno eseguire le necessarie verifiche rispetto alle norme igienico-sanitarie con particolare riferimento al servizio igienico dotando lo stesso dei necessari presidi di ventilazione meccanica prescritti dalle norme vigenti.

LOTTO 2: L'immobile in oggetto è stato legittimato in forza delle seguenti pratiche edilizie ricevute dall'Ufficio tecnico del Comune di Maser a seguito della richiesta di accesso agli atti:

- Autorizzazione ambientale n.100 del 09/11/2006;
- P.d.C. n. 121 del 18/12/2008;
- Atto di voltura del "P.d.C. n.121 del 18/12/2008" e del "P.d.C. n.10 del 01/02/2007";
- Autorizzazione n. 15 del 07/11/2006;

Dal sopralluogo sono emerse alcune difformità tra lo stato legittimato e lo stato attuale rilevato, come meglio specificato di seguito e negli elaborati grafici allegati: il fabbricato residenziale al piano terra e primo presenta lievi difformità nelle posizioni delle tramezzature interne ed esterne e delle posizioni delle luci e dei serramenti esterni ed interni; mancata presenza di una porzione accessoria posta a ovest, che, in base alla documentazione fotografica del 31/10/2006, è stata abbattuta; mancata presenza di una porzione accessoria a portico posta a sud-ovest ad oggi





evidentemente abbattuta; diversa inclinazione del fronte nord affacciante sulla corte individuato al m.n. 250; è presente un porticato posto a sud non rappresentato negli elaborati grafici. A fronte delle difformità rilevate, come anche evidenziate dalle tavole grafiche allegate, dopo un ampio confronto con il responsabile dell'U.T.C., considerando che le stesse non hanno determinato apprezzabili scostamenti planimetrici delle linee perimetrali dei fabbricati, alla luce delle modalità di dimensionamento adottate dagli strumenti urbanistici del Comune in considerazione: dell'art.2 del D.M. 5.07.1975; del comma 2 dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001; dell'art. 34 bis e ter del D.P.R. 380/2001; dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001; del P.I. del Comune; della L.R.V. n. 12/1999 e s.m.i.; art. 167 del D. Lgs. 42/2004. Considerando che, per mezzo dell'autorizzazione paesaggistica con relativo P.d.C. succitati, si è di fatto preso atto dello stato dei luoghi del 2006 si ritiene che le difformità complessivamente in diminuzione rispetto alla volumetria pregressa possano essere sanate per mezzo di: pratica di compatibilità paesaggistica ai sensi del comma 4 e 5 dell'articolo 167 del D. Lgs. 42/2004; pratica edilizia in sanatoria con l'applicazione della sanzione amministrativa come riportato nella tabella del punto "S"; opere di demolizione del porticato a sud.

Verifica di conformità all'estratto di mappa del catasto terreni

Il sottoscritto tecnico estimatore ha effettuato la verifica di conformità della planimetria catastale riscontrando mancata conformità della planimetria catastale che riporta ancora la porzione posta a nord-ovest oggi demolita e non riporta la porzione posta a sud-ovest non rilevata in loco ma rilevata nelle schede.

Verifica di conformità delle schede catastali.

Il sottoscritto tecnico estimatore ha effettuato la verifica di conformità delle schede catastali accertando alcune difformità dei beni accessori anche considerando le normali tolleranze di rappresentazione grafica in scala 1:200.

In particolare si sono riscontrate difformità come di seguito riassunte: lievi difformità nelle posizioni delle tramezzature interne ed esterne e delle posizioni delle luci e dei serramenti esterni ed interni; mancata presenza di una porzione accessoria posta a ovest, che, in base alla documentazione fotografica del 31/10/2006, è stata abbattuta; mancata presenza di una porzione accessoria a portico posta a sud-ovest ad oggi evidentemente abbattuta; diversa inclinazione del fronte nord affacciante sulla corte individuato al m.n. 250; è presente un porticato posto a sud non rappresentato negli elaborati grafici.

Eventuali pratiche catastali di normalizzazione delle difformità rilevate

Come già premesso sopra, al fine di legittimare i beni immobili in oggetto, si rende necessario: alla rettifica delle schede catastali per mezzo di una nuova pratica DOCFA con rielaborazione conforme ed eventuale rifacimento degli elaborati planimetrici; rettifica del 3SPC (tipo mappale).

Eventuali normalizzazioni strutturali e/o edilizie

Visto lo stato anche precario delle strutture che necessiteranno evidentemente di opere di adeguamento/miglioramento statico con integrazioni strutturali. Non si prevedono opere di normalizzazione che saranno demandate alla succitata fase di lavorazione.

ATTUALE OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Il giorno 16/07/2024, il sottoscritto, alla presenza del custode, ha proceduto





all'accesso degli immobili siti in Maser, Via Gorghesana n. 37. Dagli accertamenti eseguiti si è riscontrato che gli immobili, al momento del sopralluogo, risultavano occupati dall'Esecutato.

VINCOLI PAESAGGISTICI, AMBIENTALI, IDROGEOLOGICI, ECC.

Il sottoscritto ha esaminato il P.I. vigente nel comune e ha riscontrato la presenza di vincoli: ambito di tutela edificio di rilevante interesse storico; ambito naturalistico PTRC art. 19 N.d.A.; vincolo sismico art. 28 delle N.T.O.; rispetto idrogeologico-forestale R.D. 3267/1923 art. 37 delle N.T.O.; sito di importanza comunitaria art. 39 delle N.T.O.; vincolo paesaggistico D. Lgs 42/2004 –art. 27 delle N.T.O..

VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Gli immobili oggetto della presente esecuzione, di cui al LOTTO 1 e LOTTO 2, non presentano carattere condominiale.

VINCOLI E SERVITU' RILEVATE IN LOCO

Dal sopralluogo eseguito in loco non si sono rilevate servitù e/o vincoli apparenti che limitano l'uso facendo salvo quanto riportato al punto "D". Tuttavia sull'area comune individuata al C.T., Fg. 3, m.n. 250, insiste una servitù attiva di accesso e recesso agli immobili di cui al LOTTO 1 e LOTTO 2, oltre ad una occupazione di area esclusiva a cortile antistante al fabbricato di cui al LOTTO 1 come sopra specificato.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Dalla certificazione evasa dal portale telematico della Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 05/03/2024, si evince che presso la Conservatoria dei RR.II di Treviso esistono le seguenti formalità contro e/o a carico dei beni oggetto di pignoramento:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/05/2007 – Reg. Part. 12974 Reg. Gen. 22836 Atto tra vivi – compravendita ai rogiti del pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE con sede a Bassano del Grappa, Rep. 175163 del 20/04/2007, relativo agli immobili siti in Maser di seguito descritti:

- C.T., Fg. 3, m.n. **427**, di Are 3.58, Maser (TV);
- C.T., Fg. 3, m.n. **428**, di Are 1.00, Maser (TV);
- C.T., Fg. 3, m.n. **40**, di Are 19.12, Maser (TV);
- C.F., Fg. 3, m.n. **742**, Cat. C/2, mq. 164, RC 304.92, piano T-1, Maser (TV);
- C.F., Fg. 3, m.n. **741**, Cat. A/3, vani 4, RC 185.92, piano T-1-2, Maser (TV);

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/05/2007 – Reg. Part. 6135 Reg. Gen. 22837 Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario ai rogiti del pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE con sede a Bassano del Grappa, Rep. 175164 del 20/04/2007, relativo agli immobili siti in Maser di seguito descritti:

- C.T., Fg. 3, m.n. **427**, di Are 3.58, Maser (TV);
- C.T., Fg. 3, m.n. **428**, di Are 1.00, Maser (TV);
- C.T., Fg. 3, m.n. **40**, di Are 19.12, Maser (TV);
- C.F., Fg. 3, m.n. **742**, Cat. C/2, mq. 164, RC 304.92, piano T-1, Maser (TV);
- C.F., Fg. 3, m.n. **741**, Cat. A/3, vani 4, RC 185.92, piano T-1-2, Maser (TV);

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/11/2007 – Reg. Part. 15379 Reg. Gen. 55207 Ipoteca legale ai sensi art.77 DPR 602/73 modificato dal D.LGS. 46/99 e dal D.LGS. 193/01 ai rogiti del pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE con sede a Bassano del Grappa, Rep. 132715 del 08/11/2007, relativo agli immobili siti in Maser di seguito descritti:





- C.T., Fg. 3, m.n. **427**, di Are 3.58, Maser (TV);
 - C.T., Fg. 3, m.n. **428**, di Are 1.00, Maser (TV);
 - C.T., Fg. 3, m.n. **40**, di Are 19.12, Maser (TV);
 - C.F., Fg. 3, m.n. **742**, Cat. C/2, mq. 164, RC 304.92, piano T-1, Maser (TV);
 - C.F., Fg. 3, m.n. **741**, Cat. A/3, vani 4, RC 185.92, piano T-1-2, Maser (TV);
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 09/11/2010 – Reg. Part. 8990 Reg. Gen. 40130 Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo ai rogiti del pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE con sede a Bassano del Grappa, Rep. 10611 del 29/11/2010, relativo agli immobili siti in Maser di seguito descritti:
- C.T., Fg. 3, m.n. **427**, di Are 3.58, Maser (TV);
 - C.T., Fg. 3, m.n. **428**, di Are 1.00, Maser (TV);
 - C.T., Fg. 3, m.n. **40**, di Are 19.12, Maser (TV);
 - C.F., Fg. 3, m.n. **742**, Cat. C/2, mq. 164, RC 304.92, piano T-1, Maser (TV);
 - C.F., Fg. 3, m.n. **741**, Cat. A/3, vani 4, RC 185.92, piano T-1-2, Maser (TV);
5. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/10/2016 – Reg. Part. 5891 Reg. Gen. 32235 Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione – ruolo e avviso di addebito esecutivo ai rogiti del pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE con sede a Bassano del Grappa, Rep. 1401 del 30/09/2016, relativo agli immobili siti in Maser di seguito descritti:
- C.T., Fg. 3, m.n. **427**, di Are 3.58, Maser (TV);
 - C.T., Fg. 3, m.n. **428**, di Are 1.00, Maser (TV);
 - C.T., Fg. 3, m.n. **40**, di Are 19.12, Maser (TV);
 - C.F., Fg. 3, m.n. **742**, Cat. C/2, mq. 164, RC 304.92, piano T-1, Maser (TV);
 - C.F., Fg. 3, m.n. **741**, Cat. A/3, vani 4, RC 185.92, piano T-1-2, Maser (TV);
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 12/07/2023 – Reg. Part. 18864 Reg. Gen. 26238 atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili ai rogiti del pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE con sede a Bassano del Grappa, Rep. 4468 del 04/06/2023, relativo agli immobili siti in Maser di seguito descritti:
- C.T., Fg. 3, m.n. **427**, di Are 3.58, Maser (TV);
 - C.T., Fg. 3, m.n. **428**, di Are 1.00, Maser (TV);
 - C.T., Fg. 3, m.n. **40**, di Are 19.12, Maser (TV);
 - C.F., Fg. 3, m.n. **742**, Cat. C/2, mq. 164, RC 304.92, piano T-1, Maser (TV);
 - C.F., Fg. 3, m.n. **741**, Cat. A/3, vani 4, RC 185.92, piano T-1-2, Maser (TV);

VALORE DI VENDITA FORZOSA

LOTTO	VALORE DI VENDITA FORZOSA
LOTTO 1	€. 87.000,00
	Diconsi ottantasettemila euro/00
LOTTO 2	€. 90.000,00
	Diconsi novantamila euro/00

Montebelluna, 05/10/2024

L'ESPERTO ESTIMATORE

(Dott. Ing. Daniele Calabretto)

