

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI ESEC. IMMOB. N° 447/2024 R.G.E.

UBICAZIONE:

Comune di Vittorio Veneto (TV) – Via Francesco Baracca n. 35

IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI

La presente esecuzione immobiliare mira ad effettuare la stima di un'unità urbana con i relativi accessori come meglio esposto di seguito:

LOTTO 1 CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI VITTORIO VENETO (TV) Sez. B, Foglio 13

- m.n. 480, sub. 8, cat. A/4, cl. 1, consistenza vani 4,5, sup. cat. 104 mq R = €129,45;

C.T., Fg. 35 m.n. 1541, in partita speciale e costituente B.C.N.C., area scoperta di superficie pari a 84 mq, comune ai subb. 8 e 9 del bene identificato al C.F. Sez. B, Fg. 13, m.n. 480;

Si precisa che l'area coperta e scoperta sulla quale insiste il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare sopra riportata è descritta al C.T. del Comune di Vittorio Veneto (TV), Foglio 35, m.n. 480, di consistenza pari a 240 mq.

SERVITÙ ED ALTRI ONERI

Stando a quanto citato negli atti e dallo studio dello stato dei luoghi, si rileva la presenza di parti comuni non censibili, individuate al C.F. Sez. B, Fg. 13, m.n. 480, costituite verosimilmente dal portico e dalla corte comune ai subb. 5, 6, 7, 8, 9 e 10, nonché di uno scoperto comune individuato al C.T. Fg. 35, m.n. 1451, comune ai beni indentificati al C.F. Sez. B, Fg. 13, m.n. 480, subb. 8 e 9. Si fanno salve le proprietà sui beni comuni non censibili e quanto rilevato nel punto G 1.4 della relazione peritale.

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

L'u.i. urbana oggetto di pignoramento è situata nel Comune di Vittorio Veneto, in Via Francesco Baracca n. 35, in contesto residenziale rurale collinare, caratterizzato da viabilità a sezione ridotta, priva di marciapiedi e parcheggi. Nelle vicinanze sono presenti servizi di prima necessità, strutture scolastiche, edifici di culto e impianti sportivi; il centro cittadino è raggiungibile in pochi minuti. L'accesso pedonale e carraio avviene direttamente da Via Francesco Baracca, laterale di Via Trementina. Il fabbricato, inserito in un borgo rurale con area scoperta in parte comune, si sviluppa su tre piani fuori terra ed è risalente ai primi anni del Novecento, con successivi interventi di ristrutturazione non documentati. Presenta struttura portante in muratura, solai in laterocemento e copertura lignea con manto in coppi; facciate intonacate e serramenti in legno con vetrocamera ai piani abitabili, privi di oscuri. L'accesso all'unità avviene dallo scoperto comune sul lato est mediante porta in legno. L'unità si sviluppa su tre piani collegati da scala interna ed è composta: al piano terra da soggiorno-cucina e vano sottoscala; al piano primo da corridoio, bagno e due camere; al piano secondo da locale sottotetto. Le finiture comprendono pavimenti in gres nella zona giorno e nei disimpegni, legno nelle camere, rivestimenti ceramici nel bagno, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; il sottotetto è allo stato grezzo con struttura lignea a vista. L'immobile è dotato di impianto elettrico, idro-sanitario e di scarico, con produzione di acqua calda sanitaria mediante boiler elettrico; è privo di allaccio al gas metano e la rete reflui è collegata a sistema autonomo. Gli impianti, di recente realizzazione, non risultano completi né corredati da documentazione di conformità. Lo stato conservativo generale evidenzia ristrutturazione non ultimata, carenze manutentive e fenomeni di umidità con degrado delle superfici murarie. L'unità fa parte di un compendio con beni comuni non censibili (portico, corte e scoperto comune), la cui gestione è condivisa tra i proprietari secondo i titoli di provenienza e la disciplina delle parti comuni.



ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ TRA BENE RILEVATO E BENE DESCRITTO IN PIGNORAMENTO

Il sottoscritto tecnico ha accertato la conformità dei beni rispetto a quanto descritto nell'atto di pignoramento accertandone la sostanziale conformità.

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 nei limiti consentiti dalla documentazione disponibile. Tuttavia, non è stato possibile procedere al confronto tra lo stato accertato e lo stato assentito mediante sovrapposizione grafica, in quanto presso gli archivi comunali non risultano depositati elaborati progettuali o tavole edilizie di riferimento. Il compendio immobiliare è stato oggetto di richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune competente, come da istanza presentata dal sottoscritto Ing. Daniele Calabretto in qualità di C.T.U. nel procedimento R.G.E. n. 447/2024. Con nota di riscontro pervenuta dal Comune, a seguito dell'istanza di accesso, è stato attestato che, sulla base dei nominativi e delle informazioni fornite in sede di richiesta, non risulta presente presso gli archivi comunali alcuna pratica edilizia riferita all'immobile in oggetto. Alla luce di quanto comunicato dall'Amministrazione Comunale, non è stato possibile procedere alla verifica di conformità tra lo stato legittimato e lo stato di fatto per assenza di atti edilizi depositati agli archivi. Pertanto, in mancanza di titoli abilitativi e/o autorizzazioni edilizie rinvenibili presso gli uffici competenti, la situazione urbanistico-edilizia dell'immobile non risulta verificabile sotto il profilo della conformità amministrativa. Tuttavia quanto sopra si ritiene che il fabbricato, previa verifica di esistenza attuata anche per mezzo di indagini fotogrammetriche possa verosimilmente risalire ad un'epoca ampiamente antecedente al 1967. Vista l'assenza di atti amministrativi, si configura la necessità di una dichiarazione di stato legittimo ai sensi dell'art. 9-bis del D.P.R. 380 del 2001 facendo riferimento dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche e gli estratti cartografici. Da detta documentazione emerge che il fabbricato risulta presente alla data d'impianto catastale risalente agli anni '40. Dalla scheda catastale dimessa in data 24/05/2004 emerge una sommaria conformità del perimetro, mentre emergono alcune difformità rispetto alla distribuzione interna come meglio specificato di seguito e negli elaborati grafici allegati rispetto al catastale: 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 il tamponamento della originaria porta d'ingresso posta ad ovest verso il portico comune ed il tamponamento del varco adiacente con relativa scala che conduceva al piano primo; si rileva la demolizione dell'originario camino posto al piano terra ad est con il ricavo della porta d'ingresso verso lo scoperto comune; si rileva la demolizione e la ricostruzione in altra posizione della scala che conduceva dal piano terra ai piani superiori; demolizione al piano terra della muratura interna portante; si rileva al piano primo il ricavo di un bagno in corrispondenza del corridoio e l'estensione della camera 2 per mezzo di demolizione della tramezza; si rileva una altezza difforme al piano terra pari a 240/232 cm ca. anziché 250 cm, al piano primo un'altezza pari a 246/249/244/230 cm ca. anziché 260 cm. A fronte delle difformità rilevate e citate sopra, 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. 34, 34 bis e ter del D.P.R. 380/01; dell'art. 36 e 36 bis del D.P.R. 380/01; dell'art. 38.1



del R.E. del P.R.G./P.I.; del P.R.G./P.I. del Comune; Esaminato lo stato dei luoghi e gli atti legittimanti, in considerazione delle tolleranze dimensionali introdotte dall'art. 34 bis e ter del D.P.R. 380/2001, dell'art 38.1 del R.E. del P.R.G./P.I., della sanatoria edilizia e strutturale con verifiche e progetto di conformità strutturale e/o adeguamento ai sensi del D.M. 09/01/1996 e la N.T.C. 2008/2018 si ritiene che le difformità possano essere sanate attraverso: pratica edilizia in sanatoria, rispetto ai rilievi soprariportati, con dichiarazione di stato legittimo ai sensi dell'art.9-bis D.P.R. 380/01 con l'applicazione della sanzione amministrativa come riportato nella tabella del punto "S"; pratica edilizia strutturale in sanatoria con verifiche e progetto di conformità strutturale e/o adeguamento ai sensi del D.M. 09/01/1996 e la N.T.C. 2008/2018.

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.

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: 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 il tamponamento della originaria porta d'ingresso posta ad ovest verso il portico comune ed il tamponamento del varco adiacente con relativa scala che conduceva al piano primo; si rileva la demolizione dell'originario camino posto al piano terra ad est con il ricavo della porta d'ingresso verso lo scoperto comune; si rileva la demolizione e la ricostruzione in altra posizione della scala che conduceva dal piano terra ai piani superiori; demolizione al piano terra della muratura interna portante; si rileva un lieve scostamento in danno di altra proprietà verso sud-est di forma triangolare con scostamento massimo al vertice di 30 cm ca. per tutti i piani. Considerando il nucleo antico rilevabile in loco si ritiene che detto scostamento sia un mero errore grafico riferito all'accatastamento risalente al 2004; si rileva al piano primo il ricavo di un bagno in corrispondenza del corridoio e l'estensione della camera 2 per mezzo di demolizione della tramezza; si rileva una altezza difforme al piano terra pari a 240/232 cm ca. anziché 250 cm, al piano primo un'altezza pari a 246/249/244/230 cm ca. anziché 260 cm.

Eventuali pratiche catastali di normalizzazione delle difformità rilevate

Il sottoscritto tecnico estimatore ha eseguito delle verifiche di conformità dell'estratto di mappa e delle schede catastali, ritiene che al fine di regolarizzare e conformare le planimetrie catastali e/o le schede catastali sia necessario procedere: alla rettifica delle schede catastali per mezzo di una nuova pratica DOCFA con rielaborazione conforme delle stesse schede e rifacimento dell'elaborato planimetrico e dell'elenco subalterni.

Eventuali normalizzazioni strutturali e/o edilizie

Visto l'intervento rilevato in loco con alterazione sostanziale delle strutture si ritiene necessaria una verifica strutturale ai sensi della N.T.C. 2018 con eventuale pratica di adeguamento/normalizzazione strutturale e edilizia.

ATTUALE OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

In data 22/10/2025 il sottoscritto, alla presenza del custode, ha effettuato l'accesso forzoso all'immobile sito in Vittorio Veneto, Via Francesco Baracca n. 35, riscontrando che lo stesso risultava libero da occupazione al momento del sopralluogo.

VINCOLI E SERVITU' RILEVATE IN LOCO



Da un accurato sopralluogo eseguito in loco non sono presenti servitù e/o vincoli apparenti che limitano l'uso, come anche riportato al punto "D" della relazione peritale.

**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 22/09/2025, si evince che presso la Conservatoria dei RR.II di Treviso esistono le seguenti formalità a favore o contro a carico dei beni oggetto di pignoramento. La numerazione dell'elenco puntato fa riferimento all'allegato n. 6 - ispezione ipotecaria - elenco sintetico formalità - PER SOGGETTO.

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/12/2006 - Reg. Part. 35548 Registro Generale 61540 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA ai rogiti del pubblico ufficiale DEGAN ALESSANDRO Repertorio 67275/2557 del 30/11/2006, relativo agli immobili siti in Vittorio Veneto di seguito descritti: C.F. Sez. B, Fg. 13, m.n. 480, sub. 8; Note: "Omissis"
2. ISCRIZIONE CONTRO del 15/12/2006 - Registro Particolare 15902 Registro Generale 61541 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO ai rogiti del pubblico ufficiale DEGAN ALESSANDRO Repertorio 67276/2558 del 30/11/2006, relativo agli immobili siti in Vittorio Veneto di seguito descritti: C.F. Sez. B, Fg. 13, m.n. 480, sub. 8; Note: "Omissis"
3. ISCRIZIONE CONTRO del 25/02/2009 - Reg. Part. 1197 Reg. Gen. 6537 IPOTECA LEGALE derivante da 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 Equitalia Nomos SpA Repertorio 102999/113 del 16/02/2009, relativo agli immobili siti in Vittorio Veneto di seguito descritti: C.F. Sez. B, Fg. 13, m.n. 480, sub. 8; Note: "Omissis"
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/07/2010 - Registro Particolare 17239 Registro Generale 27815 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ai rogiti del pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1620 del 14/07/2010, relativo agli immobili siti in Vittorio Veneto di seguito descritti: C.F. Sez. B, Fg. 13, m.n. 480, sub. 8; C.T. Fg. 35, m.n. 480; C.T. Fg. 35, m.n. 1541; Note: "Omissis"
5. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/11/2024 - Registro Particolare 31427 Registro Generale 43534 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ai rogiti del pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 8011 del 14/11/2024, relativo agli immobili siti in Vittorio Veneto di seguito descritti: C.F. Sez. B, Fg. 13, m.n. 480, sub. 8; C.T. Fg. 35, m.n. 1541; Note: "Omissis"
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/07/2025 - Reg. Part. 21075 Registro Generale 29547 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ai rogiti del pubblico ufficiale UNEP C/O CORTE D'APPELLO DI BARI Repertorio 7007 del 14/06/2025, relativo agli immobili siti in Vittorio Veneto di seguito descritti: C.F. Sez. B, Fg. 13, m.n. 480, sub. 8; C.T. Fg. 35, m.n. 480; C.T. Fg. 35, m.n. 1541; Note: "Omissis"

VALORE DI VENDITA FORZOSA

TOTALE VALORE DI VENDITA FORZOSA INTERO COMPENDIO	
Diconsi /00	€. 20.000,00

Montebelluna, 02/03/2026

L'ESPERTO ESTIMATORE

(Dott. Ing. Daniele Calabretto)

