

TRIBUNALE DI TREVISO

*_*_*

ESECUZIONE IMMOBILIARE RG n. 465/2022

Relazione tecnica / CONFINE TRA I FONDI

A seguito dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Signor Giudice delegato dell'esecuzione del Tribunale di Treviso con provvedimento del 18.09.2024 sul seguente quesito:

“dispone che il perito stimatore accerti, sulla base delle mappe catastali e di eventuali frazionamenti depositati presso l'ufficio del Catasto, se sia possibile determinare con certezza la linea dividente il fondo oggetto di esecuzione e quello di terzi e, sulla base dei rilievi svolti, verificare se sussiste effettivamente lo sconfinamento ipotizzato a pag. 4 della relazione peritale”, lo scrivente geom. Giovanni Simeoni ha quindi effettuato le seguenti attività:

- acquisito dagli uffici del Catasto di Treviso gli estratti di mappa di impianto e di aggiornamento della zona interessata;
- esaminato la situazione storica ed attuale delle mappe catastali, verificando in sito i punti di appoggio più attendibili da utilizzare per il rilievo e la successiva sovrapposizione delle mappe da effettuare;

Con l'ausilio di topografo, ha quindi poi svolto le seguenti attività:

- in data 12 novembre 2024 ha effettuato un rilievo topografico dell'area, esteso anche a zone limitrofe in appoggio a recinzioni, mura di confine, fabbricati ecc.;
- restituito il rilievo svolto con sovrapposizione delle risultanze del rilievo alle mappe catastali, mappe sia di impianto che di aggiornamento (grafico – *allegato C* – che si produce.



RISULTANZE

Di seguito, in risposta al quesito formulato dall'Ill.mo Giudice, espone le seguenti valutazioni e risultanze.

A) LINEA DI CONFINE DIVIDENTE I FONDI

La proprietà oggetto di esecuzione immobiliare, interessata alla problematica di un possibile sconfinamento di manufatti di terzi, è censita in catasto terreni con il mappale n.1735 del foglio 3 del Comune di Oderzo.

La proprietà non è materialmente divisa da muri di confine e/o recinzioni da quella confinante (presumibilmente in origine costituivano una unica proprietà o appartenenti a medesimo soggetto), censita questa di terzi con i mappali n. 642 e 1341, stesso Comune e foglio e dove, su quest'ultima, insistono dei fabbricati e dei manufatti in ampliamento all'edificio in essere.

Alcuni di questi manufatti, come evidenziato nella relazione peritale estimativa già depositata, insistono in prossimità della zona di confine dividente le due proprietà.

B) CRITERIO PER LA DETERMINAZIONE DELLA LINEA DI CONFINE DIVIDENTE I FONDI IN ASSENZA DI FRAZIONAMENTI

La linea di confine catastale che divide le due proprietà è originata dall'impianto delle mappe catastali, pertanto non originata da alcun frazionamento bensì, appunto, già esistente dall'impianto delle mappe.

L'attuale mappale 1735 era individuato con il precedente mappale n. 702 (ex 251); il mappale 642 in origine faceva parte del mappale 250, poi frazionato e divenuto mapp. 642.

In tale situazione, con la linea di confine esistente già dall'impianto delle mappe in



catasto (non essendoci frazionamenti che possono ricostruirla mediante delle misurazioni d'appoggio), l'unica metodologia da adottare per la sua individuazione, da definirsi come "più probabile linea di confine" in caso di sua ricostruzione con utilizzo delle mappe catastali, è quella di svolgere delle misurazioni topografiche dell'area in oggetto e dell'area circostante, con scelta ed in appoggio a dei punti presenti nelle mappe catastali di impianto che si ritengono e verificano come maggiormente attendibili e storici; in seconda battuta procedere con operazione di sovrapposizione del rilievo topografico svolto alle mappe catastali.

Con la sovrapposizione operata si va quindi a verificare il posizionamento ed andamento della più probabile linea di confine catastale rispetto alle risultanze del rilievo effettuato in appoggio ai punti presi come riferimento e, nel caso in questione, verificare quindi il posizionamento dei fabbricati, da accertare se insistenti o meno nel fondo esecutato (quindi se si presenta uno sconfinamento).

La determinazione della linea di confine, con tale metodo (unico per il caso in questione) porta a considerare delle tolleranze dovute sia allo spessore delle linee di mappa (in scala 1:200 con tolleranza che può anche determinarsi in 30/40 cm.) e quindi al possibile inquadramento che si va ad impostare, mediante gli "assestamenti" del rilievo al foglio di mappa, a seconda della posizione di uno e/o dell'altro punto preso come riferimento per il rilievo (e della sua attendibilità e storicità).

RISULTANZE DEI RILIEVI

Con il rilievo topografico svolto sono stati presi, e quindi rilevati numerosi punti in appoggio, circa una settantina di punti tra assi di recinzioni, spigoli di recinzioni, muri di confine, assi di scarpate ecc.



I punti trattati sono rilevabili nella tabella – *allegato A* - che si produce.

Secondo le risultanze del rilievo e le tolleranze da considerare di possibile scostamento della linea di confine, come in precedenza illustrato, in risposta al quesito posto dal Sig. Giudice, è che non si può avere certezza sull'eventuale sconfinamento di un corpo di fabbricato del fondo limitrofo su quello oggetto di esecuzione in quanto insistente tale fabbricato proprio in prossimità del confine: o risulta posizionarsi a confine o risulta essere leggermente sconfinante.

Il posizionamento del manufatto viene illustrato nel grafico/ sviluppo del rilievo – *allegato B* - che si produce.

Precisazione al riguardo di elementi separatori tra i due fondi.

Premesse:

In una operazione di riconfinazione tra due o più fondi (in assenza di frazionamenti) si deve verificare ed accertare se, tra i fondi e nella zona in prossimità del confine che li divide, vi sono elementi separatori certi quali, per esempio, fossi, linee di alberi, recinzioni ecc. che abbiano una certa vetustà, tale da poterli ricondurre ad una esistenza datata (possibilmente ultraventennale) e dividenti le due proprietà.

Se questi esistono e si posizionano nella zona di confine tra le due proprietà, questi potrebbero considerarsi come elemento separatore di confine tra i fondi.

Solo come ultima ratio ed in loro assenza si ricorre alle mappe catastali.

Nel caso in oggetto unico elemento che si potrebbe (il condizionale va usato) considerare come separatore delle proprietà censite con i diversi mappali potrebbe consistere in uno zoccolo di cemento presente nella zona di confine.





Se tale elemento in cls fosse stato quello che separava le proprietà (aspetto che sarebbe da accertare in contraddittorio con la proprietà dei terzi), in tal caso allora una porzione di alcuni manufatti del lotto adiacente andrebbe a sconfinare all'interno della proprietà esecutata, per qualche decina di centimetri (circa cm.30/40), come evidenziato con colore verde nell'allegata planimetria – *allegato B*-.

ALLEGATI:

Allegato A – elenco punti in appoggio e coordinate.

Allegato B – grafico di sviluppo del rilievo

Allegato C – sovrapposizione del rilievo alle mappe catastali

Treviso, lì 26 novembre 2024



Il Perito Estimatore
(geom. Giovanni Simeoni)
FIRMATO DIGITALMENTE

