

TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA

P.E. n. 249/2021

Giudice Esecuzione: Dott.ssa P. Rossi

[omissis]

[omissis]

[omissis]

**INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE TECNICA DI STIMA
NEL MERITO DEGLI ACCESSI CARRABILI
AGGIORNAMENTO gennaio 2026**

Io sottoscritta dott. Ing. Silvia Castiello, nata a Urbino il 17.11.1968, con studio in Rubano (PD) via Bernardi, n. 1, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Padova al n. 3078 e all'Albo dei Consulenti Tecnici di codesto Tribunale al n. 1672, nominata C.T.U. nel procedimento in oggetto in data 16.09.2021, venivo incaricata dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa Paola Rossi, di stimare i beni immobili oggetto del pignoramento immobiliare di seguito specificato:

- atto notificato in data 21/06/2021 rep. n. 2570, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova, ai nn. 31687/20979 in data 19/07/2021, promosso da

[omissis]

[omissis]

, contro la società

[omissis]

con sede in

[omissis]

per il diritto di

proprietà della quota 1/1.

Nel suddetto atto di pignoramento i beni immobili vengono descritti come di seguito riportato:

Catasto Fabbricati - Comune di Padova (PD)

Foglio 55 particella 972 subalterno n. 1 categoria C/2, Via Caro Bergamini n. 4, piano S1-T, mq 1342,

Foglio 55 particella 972 subalterno n. 2 categoria A/2, Via Caro Bergamini n. 4, piano T-1, vani 6.

P.E. N. 249/2021

CASTIELLO Ing. SILVIA via Bernardi, 1, 35030 Rubano (PD), T. 0498716514, T. 3493509124 - email silvia.castiello@alice.it

pag. 1



In data 12/02/2022 ho proceduto a depositare nel fascicolo telematico la relazione peritale di esito della CTU.

A seguito delle richieste di chiarimenti nel merito degli accessi carrabili e pedonali ho presentato una integrazione all'elaborato tecnico, depositata in Cancelleria in data 03-11-2023.

Successivamente sono comparsa a chiarimenti all'udienza del 20-02-2024 in cui il procuratore di [omissis] ha chiesto disporsi ulteriore integrazione al fine di rispondere al seguente quesito:

“accerti se i due accessi carrabili al lotto siano stati regolarmente autorizzati e da quanto tempo ed al fine di accertare in favore di quale proprietà sia stato autorizzato l'accesso carraio promiscuo con il mappale 1304 di proprietà dei confinanti. Chiede che il CTU determini se e come incidono sul valore dei beni pignorati sia l'esistenza di un accesso carrabile condiviso che l'esatta determinazione e/o la diminuzione dell'area di proprietà dell'esecutata, espunto il mappale 1304 che si è accertato essere di proprietà dei confinanti”.

Il Giudice ha stabilito, all'udienza del 30/04/2024, che l'esperto estimatore fornisca precise indicazioni e valutazioni anche sugli aspetti indicati da Homeservice al fine di verificare l'effettivo stato degli accessi e le eventuali ricadute sul valore dei beni della situazione di fatto ed al fine di fornire, in ogni caso, ogni elemento conoscitivo e valutativo agli eventuali interessati all'acquisto.

Ho presentato mia relazione tecnica per rispondere a quanto a me richiesto, in data 16/11/2024. Successivamente il Custode delegato ha depositato una informativa in data 04/03/2025, in cui veniva riepilogato quanto da me in precedenza descritto ed evidenziato nelle varie integrazioni di perizia redatte e depositate presso la Cancelleria del Tribunale. In data 11/03/2025 l'Ill.mo Giudice mi ha dato l'incarico di svolgere l'attività di cui all'informativa del Custode Delegato ed in particolare *“dia conto, il ctu, dell'attività svolta e dell'attuale stato dei beni, indicando anche l'eventuale incidenza della rettifica dei confini sul valore dei beni pignorati, rispetto al valore indicato nella perizia del 10/02/2022”.*

In merito alla informativa del 04/03/2025 del Custode Delegato:

a pag. 3 – prima integrazione Ing. Castiello del 02/11/2023, *“Gli accessi carrabili sono uno ad ovest a ridosso del confine con il lotto di terreno di cui alla particella catastale*



n. 1304 (il primo che si incontra provenendo dalla viabilità principale) ed uno ad est a ridosso del confine con il lotto di terreno di cui alla particella catastale n. 223.

I cancelli carrabili hanno lunghezza di ml 6,10 (quello ad est) e ml 6,90 (quello ad ovest) e sono facilmente accessibili dalla pubblica via C. Bergamini.”

Ed anche “A - il cancello carrabile lungo il lato ovest a confine con la particella n 1304, è proprio costruito in parte sul terreno particella n 1304 (per circa 3,20 ml) ed in parte sul terreno particella n 972 (per circa 4,05 ml) e consente l’accesso ad entrambe le proprietà. Il varco libero tra spigolo dello spiccato dell’edificio e confine con altri, è di circa 180 cm (indicati cm 190 dal Custode Delegato), insufficiente al transito dei veicoli di larghezza superiore ai 150 cm. Ovvero il passaggio che si vede anche dalle fotografie, dal cancello carrabile verso il fondo del lotto/cortile è in parte di proprietà del lotto pignorato ed in parte di proprietà dei confinanti.

B -Il cancello carrabile lungo il lato est a confine con la particella n 223, non ha limiti di accesso e consente ai mezzi di accedere agevolmente lungo una rampa in discesa che conduce al livello del piano seminterrato del fabbricato pignorato. All’interno della proprietà, lotto di pertinenza di cui alla particella n 972, è presente a circa metà della lunghezza del confine lato est, un dislivello di circa cm 240 che impedisce ai mezzi di procedere verso il resto del cortile di proprietà esclusiva posto sul retro del lotto. La rampa a scendere dal cancello carrabile di cui al presente punto, consente l’accesso a mezzi di qualsiasi dimensione e fino alle aperture di carico del piano seminterrato poste lungo tutto il lato est del fabbricato stesso.”

Tutte le evidenze sopra riportate verranno poi da me nuovamente commentate nella presente relazione a chiarimento.

A pag. 4-5 circa la seconda integrazione da me presentata in data 16/11/2024, il Custode Delegato, riportava quanto da me indicato nella relazione tecnica ad integrazione.

Il Custode Delegato scriveva “*Il ctu rilevava l’opportunità di procedere alla presentazione di una istanza di modifica del frazionamento, del 2021 del lotto mappale n 221 del foglio 55 di mq 771, così da rettificare e rendere rettilineo il confine ovest del lotto di pertinenza del bene pignorato, rappresentando in tal modo correttamente le proprietà ed eliminando la promiscuità del cancello carrabile*”, riportando quanto da me descritto a pag. 6 della relazione tecnica ad integrazione datata 15/11/2024.



Il Custode concludeva poi scrivendo *“a parere dello scrivente, la rettifica dei confini con attribuzione ai beni pignorati della superficie di cui al mappale 1304, dovrebbe consentire una maggiore attribuzione di valore degli stessi, pur costituendo, allo stesso tempo, una criticità rispetto alla posizione dei confinanti che vedrebbero venir meno la possibilità di utilizzare il cancello carrabile”*. Tale ultima affermazione verrà nel seguito da me commentata a seguito degli accertamenti e delle verifiche svolte nel frattempo.

In merito all'attività da me svolta

Dopo avere presentato al Giudice la preventivazione di quanto necessario svolgere per gli accertamenti richiestimi, ho provveduto a:

- effettuare presso l'Agenzia delle Entrate la ricerca dei documenti da me ritenuti necessari per le opportune verifiche in data 05-09/09/2025, quali la ricerca e visura della voltura d'ufficio del 1980 e la ricerca ed ottenimento di copia del frazionamento del 2021, la presentazione dell'istanza di modifica del frazionamento del 2021. Prima istanza del 23/09 e successiva del 20/10.
- realizzare il rilievo topografico del lotto e dei confini.
- stendere le presenti considerazioni tecniche al fine di rispondere compiutamente a quanto richiesto dal Giudice.

Il tempo necessario all'espletamento dell'incarico è stato superiore a quanto inizialmente concessomi ed ho dovuto presentare due istanze di proroga dei termini per il deposito della presente integrazione, istanze che sono state autorizzate dal Giudice. La nuova scadenza è stata fissata in data 23/10 scorso, in cui il Giudice ha stabilito *“differisce l'udienza al 03/02/2026 con termine per il deposito dell'integrazione di perizia fino a 30 giorni prima”*.

Nel seguito riporto ed aggiorno quanto da me già in precedenza dichiarato:

Nel merito autorizzativo urbanistico

Al momento di costruzione del fabbricato oggi di proprietà dell'esecutata e in quel momento intestato al sig. [omissis] i lavori furono autorizzati mediante Licenza Edilizia n. reg. 1597 (prot. gen. n. 67765/1973) il cui rilascio da parte della pubblica amministrazione è avvenuto in data 09/04/1974. L'intervento veniva indicato al civico 2-4 di via Carlo Bergamini, sul lotto di pertinenza di mq 1890 descritto



catastalmente al Catasto terreni foglio 55 particella 394-395. Dalla tavola 1 denominata "planimetrie" al progetto autorizzato, si vede che il lotto di terreno di pertinenza del fabbricato erigendo, aveva forma in pianta irregolare con confine ovest ad andamento rettilineo. Si allega alla presente tavola grafica qualitativa n 02 con la rappresentazione in colore verde dell'estensione del lotto di pertinenza del fabbricato oggetto di pignoramento attuale, al momento di presentazione della pratica edilizia per la sua costruzione.

Presente su questa parte del lotto di pertinenza l'indicazione nella planimetria dell'"accesso" (freccia entrante da via Carlo Bergamini verso il lotto) posto a ridosso del confine ovest. Questa è l'unica indicazione riscontrata circa gli accessi pedonali e carrabili al lotto di pertinenza.

Successivamente è stata rilasciata variante in corso d'opera per i lavori di costruzione del fabbricato erigendo in data 13/02/1976, e nella tavola 1 della planimetria viene omessa la rappresentazione grafica dell'accesso al lotto.

L'accesso al lotto, evidenziato nella tavola planimetrica iniziale, dimostra che l'accesso carrabile posto oggi ad ovest del lotto, è stato realizzato al momento di costruzione del fabbricato oggetto di pignoramento.

Dall'analisi della restante documentazione che la pubblica amministrazione ha nel tempo rilasciato sempre a nome di [omissis] osso desumere quanto di seguito riportato:

- Agibilità rilasciata il 17/11/1976 per il fabbricato oggetto della presente (magazzino);
- Concessione Edilizia Reg n. 236 Prot n 13267 rilasciata il 25/09/1980 per la costruzione del fabbricato ad uso residenziale sul terreno descritto al catasto terreni al mappale 221 del foglio 55 (trattasi dell'abitazione su lotto confine ovest non compresa nei beni oggetto di pignoramento di cui alla presente);
- Alla tavola n 02 del progetto appena menzionato, oltre all'ingresso pedonale all'unità abitativa in costruzione viene indicata la rappresentazione/indicazione del passo carraio; trattasi dello stesso passo carraio di cui all'accesso al lotto pignorato (confine ovest). Tale accesso viene riportato nel progetto come "esistente".



- Alla tavola n 01 del progetto appena menzionato, si vede l'ingombro in pianta dell'unità abitativa in costruzione, e il fabbricato limitrofo (magazzino) oggetto della presente;
- Variante in corso d'opera Reg n. 881/80 Prot n. 49478/80 rilasciata l'08/05/1981. Nessuna indicazione grafica veniva rappresentata circa i passi carrabili e/o pedonale.
- Variante in corso d'opera Reg. n. 1110/81 Prot n. 49478/80 del 26/05/1982 che non introduceva modifiche importanti al fine del quesito in corso.
- Variante in corso d'opera Reg. n. 581/82 Prot n. 49478/80 del 7/09/1982 che non introduceva modifiche importanti al fine del quesito in corso.
- Certificato di abitabilità dell'immobile ad uso abitativo rilasciata nel 1982 (reg. 96/1982 prot n. 18550/82).
- È stato presentato Condono n. 25587-63021-86 a nome [omissis] per l'immobile residenziale di via Carlo Bergamini n 2 per cambio d'uso di alcuni locali interni. Nella documentazione fotografica allegata al fascicolo della pratica si vede che nell'anno 1986 era presente il cancello carrabile di cui alla presente, quello posto ad ovest del lotto pignorato. Nella tavola grafica allegata al Condono presentato viene rappresentato il passaggio carrabile di cui sopra, a cavallo del confine ovest fra la parte "magazzino" e la parte "abitativa".

Conclusioni delle analisi circa la regolarità dei due passi carrabili (si conferma quanto già in precedenza descritto nella integrazione del 16/11/2024):

Il passo carrabile posto ad est del lotto di pertinenza dell'immobile oggetto di pignoramento non compare nella documentazione reperita presso l'Ufficio tecnico del Comune di Padova, ma sicuramente la sua realizzazione è contestuale alla costruzione del fabbricato vista la conformazione altimetrica del lotto e la possibilità di accedere ai locali del piano interrato solo dal lato est e per l'appunto dal passo carrabile posto ad est attraverso la rampa carrabile.

Il passo carrabile posto ad ovest del lotto compare nella documentazione di costruzione dell'immobile oggetto di pignoramento nell'anno 1976 come "apertura carrabile".



Poi la stessa apertura veniva ricompresa anche nella documentazione del mappale confinante 221 alla costruzione del fabbricato limitrofo, a destinazione abitativa, sempre di proprietà dell'allora intestatario sig. [omissis]

Dalla lettura ed analisi dei documenti allegati all'iter autorizzativo del Comune, sembrerebbe che l'accesso carrabile ovest fosse utilizzato sia dal lotto di pertinenza del magazzino che dal lotto di pertinenza dell'abitazione, in quanto lotti confinanti e di proprietà della stessa persona fisica al momento della costruzione, a partire dall'anno 1980.

Aggiungo la presente nota a quanto già in precedenza dichiarato, ovvero che il fabbricato abitazione fu costruito sull'allora terreno mappale n 221 – 393, ed è stato eretto a circa ml 5 dal confine e ad una distanza maggiore di ml 10 dal fabbricato preesistente quello destinato a magazzino. Nella tavola grafica qualitativa n 03 allegata alla presente si vede il perimetro in colore blu del terreno di pertinenza dell'abitazione.

Nel merito catastale e della proprietà

La particella n. 972 costituisce il lotto di pertinenza al Catasto Terreni, delle particelle al Catasto Fabbricati inserite nell'atto di pignoramento. Deriva dal precedente mappale n 394 di mq 1689 a sua volta derivante dal mappale n 394 di mq 2023. Il mappale 394 di mq 2023 deriva dall'unione del 394 di mq 1868 e del 395 di mq 155 a partire dalla Variazione di soppressione del 29/03/1980. Queste ultime particelle acquistate da Gianfranco Marcato costituiscono l'area di pertinenza del fabbricato oggetto del pignoramento immobiliare di cui alla presente.

Dalla tavola grafica qualitativa n 01 allegata alla presente si vede l'estensione dei terreni acquistati dal sig. [omissis] in data 10/01/1974:

m. 393 (ex 222/b) di mq 444

m. 394 (ex 222/c) di mq 1868

m. 221 (ex 221/a) di mq 327 fabbricato rurale

m. 395 (ex 221/b) di mq 155 fabbricato rurale

per totali mq 2794

Particelle tutte derivanti dal frazionamento n. 1083 del 1972 (vedi allegato 07 alla integrazione del 16/11/2024).

Per quanto riguarda invece la particella 221 acquistata da [omissis] i mq 327 (essa derivava dal frazionamento della precedente particella 221 di mq 482)



unitamente alla particella 395 di mq 155 (ottenuta dal frazionamento della precedente 221 – frazionamento protocollo PD131086) ed alle particelle 393 e 394, con i sovrastanti fabbricati rurali poi demoliti, è stata unita alla particella 393 di 444 mq a formare il nuovo 221 di 771 mq (con pratica Tipo Mappale n 1476.506/1982). Il mappale 221 di 771 mq non comprendeva pertanto la particella 395, bensì la particella 393.

Nella tavola grafica qualitativa n 03 allegata alla presente si vede il dettaglio delle particelle (mappali) che hanno formato il terreno di pertinenza dell'abitazione.

Ho rintracciato l'atto di provenienza (che si allega) per i signori [omissis] [omissis] che comprarono in data 17/07/2019 con atto di compravendita del Notaio Giuseppe Sicari di Castelfranco Veneto (TV), dagli eredi del sig [omissis] (inizialmente proprietario sia del magazzino che dell'abitazione a confine oggetto di compravendita), le particelle descritte al Catasto Fabbricati del Comune di Padova Foglio 55 n. 224 sub 4 e sub 2 con terreno di pertinenza su cui insiste il fabbricato descritto al Catasto Terreni dello stesso Comune Foglio 55 particella 221 (ente urbano di mq 771). Nell'atto di compravendita, non si fa alcun riferimento alla esistenza di servitù attive verso il confine di cui al punto precedente e/o di passaggio promiscuo. Bisogna però evidenziare che la particella n 221 costituente in quel momento il lotto di pertinenza dei beni in trasferimento, era diversa da quella attuale che vediamo rappresentata nell'estratto di mappa allegato alla relazione tecnica da me redatta. La p. 221 di 771 mq acquistata derivava dalla precedente p. 221 di mq 327 unita alla p. 393 di 444 mq.

Il mappale n 221 di mq 771 inizialmente oggetto di trasferimento, è stato poi frazionato in data 24/05/2021 (successiva all'atto di compravendita di cui sopra) nelle seguenti particelle:

n 221 di mq 640 (quello attuale)

n. 1304 di mq 131 (quello attuale)

Tale frazionamento conteneva il trascinarsi del precedente errore, ovvero sulla linea di confine tra il lotto di pertinenza del magazzino ed il lotto di pertinenza dell'abitazione, di un "dente" in pianta di forma quadrata. A seguito dell'istanza da me presentata all'Agenzia delle Entrate tale linea di confine è stata rettificata.

Si veda l'attuale estratto di mappa (allegata tavola grafica n 06 alla presente relazione).



Nella tavola grafica qualitativa n 04 allegata alla presente si vede infatti a sinistra l'inserimento in mappa (catasto terreni) del fabbricato abitazione ed a destra l'elaborato planimetrico (catasto fabbricati) del fabbricato abitazione, con l'ampiezza del fronte della proprietà lungo la pubblica via (circa 23,10 ml).

Il progetto dell'edificazione dell'unità abitativa è sul terreno particella 221 di mq 771 (domanda di concessione edilizia datata 21/03/1980): posso concludere che dall'analisi della documentazione, l'abitazione dall'anno della sua costruzione, il 1980/1982, ha un uso promiscuo dell'accesso carrabile a cavallo del confine fra parte magazzino e parte abitativa a confine ovest.

Il frazionamento recente dell'anno 2021, del terreno di pertinenza del fabbricato abitazione, particella n 221 di mq 771, nel nuovo mappale n 221 di mq 640 e nella nuova particella n 1304 di mq 131, è ben visibile nella tavola grafica qualitativa allegata alla presente al n 05.

Si evidenzia la posizione e la forma dell'originaria dividente (confine) tra il lotto di pertinenza del bene pignorato, il magazzino, e il lotto di pertinenza dell'abitazione (di altra proprietà).

Nella tavola n 06 allegata alla presente, si vede l'estratto di mappa attuale, a seguito del recepimento da parte dell'Agenzia delle Entrate della istanza da me posta di modifica della linea di confine a correzione dell'errore commesso in precedenza, con l'eliminazione del "dente" di forma quadrata nella pianta.

Esito del rilievo topografico

Il rilievo topografico eseguito ha mostrato delle incongruenze fra lo stato dei luoghi attuale e i precedenti inserimenti in mappa dei fabbricati, magazzino e abitazione, come è possibile vedere dal documento allegato alla presente al n. 07.

La situazione potrebbe derivare da errori nelle precedenti dichiarazioni/variazioni.

Importante osservare che il rilievo topografico ha puntualizzato la posizione dell'accesso pedonale al bene oggetto di pignoramento dalla pubblica via e la posizione del cancello carrabile posto ad ovest a confine con l'altra proprietà destinata a civile abitazione di cui si è ampiamente descritto ai precedenti paragrafi.

Mentre l'accesso pedonale insiste nel terreno di cui al mappale n. 972, garantendo l'accesso dalla pubblica via al fabbricato oggetto di pignoramento, l'accesso carrabile



ad ovest insiste per circa ¼ della sua dimensione in lunghezza sul mappale n 972 di cui alla procedura esecutiva e per circa ¾ della sua dimensione in lunghezza sul mappale n 1304 di altra proprietà.

Si vedano le due tavole grafiche allegato 07 e 08.

Conclusioni al quesito posto dal Giudice

Parte 1 del quesito - “accerti se i due accessi carrabili al lotto siano stati regolarmente autorizzati e da quanto tempo ed al fine di accertare in favore di quale proprietà sia stato autorizzato l'accesso carraio promiscuo con il mappale 1304 di proprietà dei confinanti. “

Solo l'accesso carrabile posto ad ovest è stato autorizzato al momento di costruzione del magazzino, nell'anno 1976. L'accesso carrabile ad est è contestuale alla costruzione del fabbricato, magazzino, ma non risulta essere stato inserito/rappresentato nelle tavole grafiche del progetto autorizzato.

Il cancello carrabile ad ovest è stato autorizzato sul terreno mappale nn. 394-395 dell'allora proprietario sig. [omissis] attuale terreno di pertinenza del fabbricato pignorato di proprietà Homeservice; abbiamo verificato con il rilievo topografico che la dividente il terreno di pertinenza del fabbricato magazzino di cui alla procedura e il terreno di pertinenza del fabbricato a confine “abitazione” è correttamente individuata. Abbiamo inoltre ottenuto la correzione di un errore del precedente frazionamento del 2021, nella forma della dividente (eliminazione del dente).

Il terreno di cui al mappale n 1304 risulta di altra proprietà.

Dal rilievo topografico purtroppo risulta che il cancello carrabile ad ovest non è tutto sul terreno di pertinenza del fabbricato pignorato, come invece la documentazione storica disponibile sembrava dimostrare.

Parte 2 del quesito – “chiede che il CTU determini se e come incidono sul valore dei beni pignorati sia l'esistenza di un accesso carrabile condiviso che l'esatta determinazione e/o la diminuzione dell'area di proprietà dell'esecutata, espunto il mappale 1304 che si è accertato essere di proprietà dei confinanti”.

Il valore dei beni pignorati non risulta, a mio avviso, ridotto in ragione del fatto che l'accesso carrabile posto ad ovest, quello che garantisce l'accesso all'ampio piazzale di proprietà esclusiva della procedura, è condiviso con il terreno a confine (di cui al



mappale n 1304), in quanto la situazione in essere è chiaramente ed oggettivamente quella descritta ai precedenti paragrafi, a partire dalla costruzione del fabbricato abitazione ovvero a partire dal 1981.

Non vi sono riduzione di area di proprietà dell'esecutata da conteggiare.

Le attuali configurazioni catastali e della proprietà sono coerenti con quanto avvenuto nella storia; il mappale n 1304 è di proprietà dei confinanti.

Parte 3 del quesito – “*Dia conto, il ctu, dell’attività svolta e dell’attuale stato dei beni, indicando anche l’eventuale incidenza della rettifica dei confini sul valore dei beni pignorati, rispetto al valore indicato nella perizia del 10/02/2022.*”

Dell’attività da me svolta ho già ampiamente parlato nella presente relazione a pag. 4. Ho potuto verificare l’effettivo stato degli accessi a mezzo delle verifiche svolte presso l’agenzia delle entrate ed attraverso il rilievo topografico eseguito.

Il confine ovest fra il terreno di pertinenza del bene pignorato e il terreno di pertinenza dell’abitazione a confine di altra proprietà, è stato rettificato durante lo svolgimento delle oopp di cui alla presente.

La rettifica del confine non ha modificato l’estensione del terreno di pertinenza, ma solo eliminato un errore precedentemente eseguito (con il frazionamento del 2021 del mappale n 221), e quindi non viene modificato il valore di mercato degli immobili indicati nella perizia del 10/02/2022.

Ritenendo di avere risposto al quesito postomi, in fede
il tecnico

dott. Ing. Silvia Castiello

Rubano, 04/01/2026

Vengono allegate le tavole grafiche qualitative per esplicitare quanto descritto nella relazione (da nn. 01-08).

