

**TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA**

**P.E. n. 249/2021**

**Giudice Esecuzione: Dott.ssa P. Rossi**

[omissis]

**Con l'intervento di**

[omissis]

**Contro**

[omissis]

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

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'III.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] [omissis], con sede in  
[omissis], cod. fisc. [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.**

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

Nel merito dello stato degli immobili dichiaravo nell'elaborato peritale depositato, quanto segue:

**Descrizione e composizione:** *Il Lotto in oggetto è costituito da un edificio isolato con destinazione mista, magazzino-deposito ed abitazione di tipo civile, con cortile ed accesso esclusivo dalla pubblica via.*

*La disposizione interna attuale dei locali sia del magazzino-deposito che dell'abitazione, rilevata durante il sopralluogo, non corrisponde a quella riportata nella scheda catastale a seguito di modifiche apportate nel tempo alla iniziale distribuzione.*

*L'edificio nel suo complesso è stato costruito nel 1972-1973, successivamente modificato e condonato, e ristrutturato negli anni 1992-1993. Oggi si presenta complessivamente in condizioni discrete ed idonee all'uso per la parte a magazzino mentre si trova in condizioni di grezzo avanzato per l'appartamento. Per le condizioni generali di finitura e conservazione si veda la allegata documentazione fotografica.*

*L'altezza utile dei locali è di cm 240 al piano seminterrato, e di cm 280 ai restanti piani.*

*Presente ampio scoperto esclusivo di circa 1250 mq di superficie. Il lotto si trova a ridosso del sedime della sede ferroviaria.*

*La superficie commerciale dell'abitazione, così come evidenziata nella scheda catastale, è di mq 108, di cui mq 105,80 per l'interno e mq 2,21 per il poggiolo. La superficie commerciale del magazzino su più piani, così come rappresentato nelle schede catastali dei vari piani, è di mq 406 per i piani seminterrato, rialzato e secondo e di mq 301 per il piano primo, per totali mq 1520 circa.*

Nessun riferimento veniva introdotto nella descrizione circa la presenza di n 1 accesso pedonale dalla pubblica via C. Bergamini e di n 2 accessi carrabili. 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.

Si vedano le fotografie allegata alla documentazione fotografica.

Dall'analisi dell'estratto di mappa al Catasto Terreni, allegato a pagina 13 dell'elaborato tecnico da me redatto e presentato, si vede la particella n. 972 che costituisce il lotto di pertinenza esclusiva delle particelle al Catasto Fabbricati come identificate nell'atto di pignoramento e come descritte nella relazione tecnica da me redatta. Si vede chiaramente la forma del lotto, ovvero di forma trapezia irregolare allungata lungo i confini est ed ovest, avente il lato est di tipo rettilineo uniforme ed il lato ovest di forma irregolare nella parte nord e di forma rettilinea uniforme nella parte sud.

Purtroppo dall'analisi visiva dei cancelli carrabili non era stato possibile rendersi conto del limite degli accessi, come meglio di seguito descritto:

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, 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.

Nel frattempo mi ha contattata il legale dei confinanti signori [omissis]  
[omissis] che mi faceva presente il problema del  
passaggio comune ai suoi clienti ed alla proprietà [omissis]  
Ho pertanto 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]

[omissis] rincipalmente 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, che si allega, 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.

Il mappale n 221 di mq 771 è stato infatti 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)

Poiché al momento di trasferimento dei beni, il lotto di pertinenza copriva gli attuali terreni particelle n 221 e n 1304, la presenza del cancello carrabile a cavallo dei due lotti e del passaggio promiscuo, avrebbe dovuto essere evidenziata nell'atto, ma così invece non è stato.

Questo il motivo per cui non era da me stato messo in evidenza nell'elaborato peritale il problema della promiscuità del passaggio carrabile a confine con il terreno particella n 1304.

Non risulta un riscontro oggettivo di servitù di passaggio lungo il lato ovest.



vista dal cortile dell'accesso promiscuo



vista lato est del fabbricato pignorato, della rampa di discesa e degli accessi al piano seminterrato



vista del lato est del fabbricato e della rampa di discesa dal cancello carrabile posto ad est



Vista del passaggio promiscuo dal cancello carrabile posto ad ovest



Particolare del passaggio promiscuo e dell'accesso pedonale

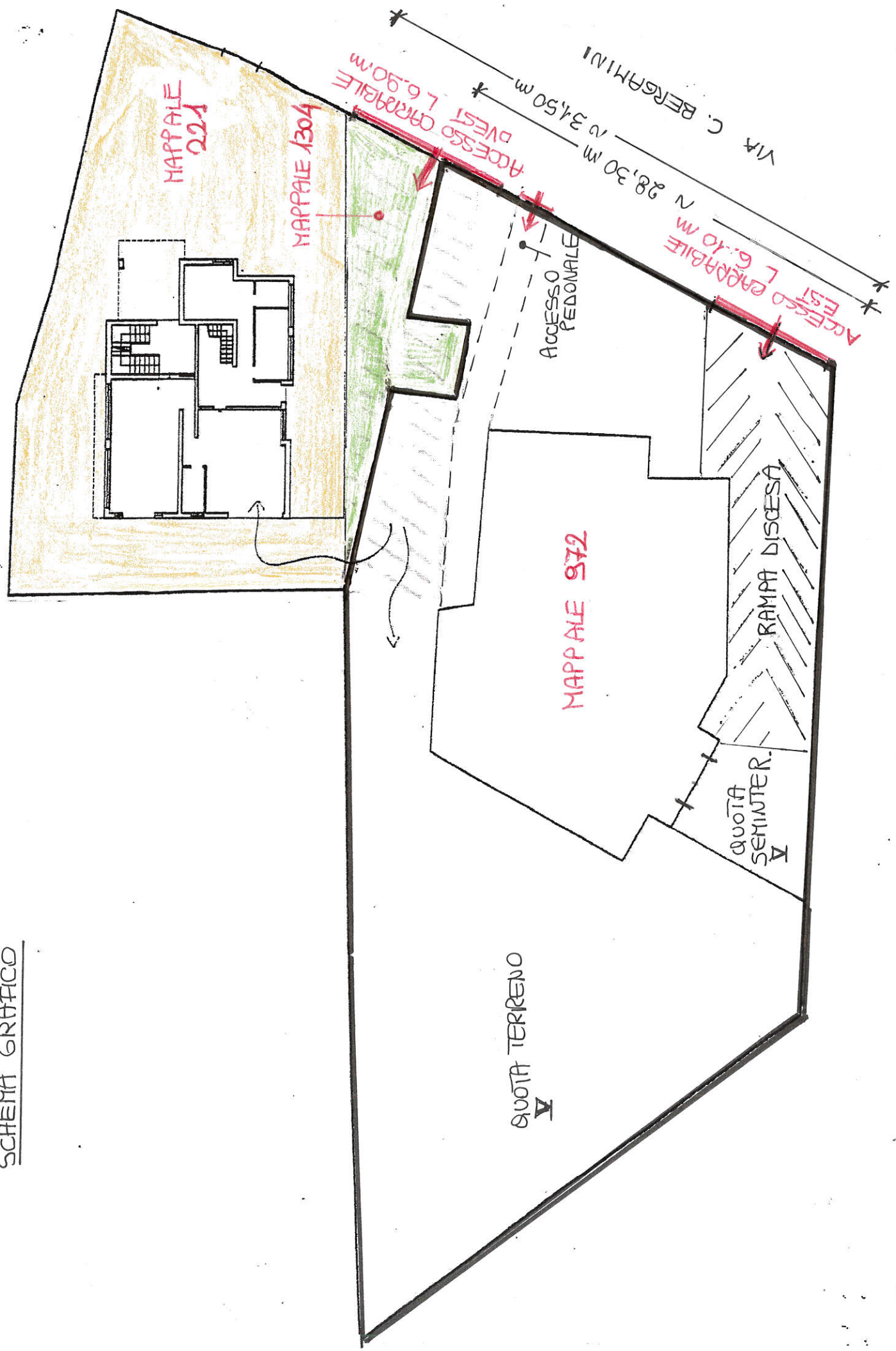
Si allega schema grafico esplicativo.

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

dott. Ing. Silvia Castiello

Rubano, 02/11/2023

SCHEMA GRAFICO



Stefano Cappelletti