

**TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA**

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

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

[omissis]

[omissis]

**Contro**

[omissis]

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

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] a 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 che l'esperto estimatore fornisca precise indicazioni e valutazioni anche sugli aspetti indicati da [omissis] 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.

Mi appresto nella presente integrazione a rispondere a quanto richiesto dal Giudice.

### **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. 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 riscontata 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. Si vedano gli allegati 01 – 02 alla presente.

L'accesso al lotto, evidenziato nella tavola planimetrica iniziale, dimostra che l'accesso carrabile posto oggi ad ovest del lotto, ove successivamente nel tempo è stato ricavato l'attuale mappale n 1304 (a seguito di frazionamento), è stato realizzato al momento di costruzione del fabbricato oggetto di pignoramento.

Nessuna altra informazione l'ufficio tecnico del Comune di Padova è stato in grado di fornirmi circa eventuali richieste e/o autorizzazioni di accessi carrabili su via Carlo Bergamini.

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 (vedi copie) 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, si vede oltre all'ingresso pedonale all'unità abitativa in costruzione anche 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 in cui vengono dichiarate delle distanze diverse del fabbricato in costruzione



rispetto ai confini e rispetto al fabbricato limitrofo oggetto della presente. 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:

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.

### **Nel merito catastale e della proprietà**

Ho proceduto ad ampliare le ricerche presso l'ufficio competente dell'Agenzia delle Entrate ed ho potuto riscontrare quanto di seguito riportato.

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.

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.

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 contiene il trascinamento del precedente errore.

Dalla lettura dell'attuale visura della particella 1304 si evince infatti che il fabbricato correlato è quello censito al mappale 972 (ovvero quello oggetto di pignoramento) e non il 221.

Questo frazionamento non risulta essere stato fatto in modo corretto, in quanto la forma planimetrica del lotto 221 comprende il fabbricato rurale eretto sull'ex particella n 395 che invece era stato in precedenza unito all'allora particella 394 (nell'anno 1980). Bisognerebbe procedere alla presentazione di una istanza di modifica del frazionamento con la rettifica del lato est dell'attuale terreno mappale 221 del foglio 55. Così facendo il confine ovest del lotto di pertinenza del bene pignorato risulterebbe rettificato e rettilineo e oltre a rappresentare in modo corretta le proprietà eliminerebbe la promiscuità del cancello carrabile.

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, la abitazione non ha pertanto accesso carrabile dalla pubblica via in termini di proprietà, ma solo accesso pedonale, e che dal 1980 vi è un uso promiscuo dell'accesso carrabile a cavallo del confine fra parte magazzino e parte abitativa a confine ovest per un errato frazionamento al catasto terreni.

### **Conclusioni al quesito posto dal Giudice**

Ho potuto verificare l'effettivo stato degli accessi e non ritengo vi siano ricadute sul valore dei beni oggetto di pignoramento nella situazione di fatto, se non i costi di aggiornamento catastale descritti al precedente paragrafo che posso stimare in 1.800



euro al lordo di Cassa ed Iva delle competenze tecniche del professionista e dei diritti di segreteria per la presentazione.

Ritenendo di avere risposto al quesito postomi, in fede  
il tecnico  
dott. Ing. Silvia Castiello

Rubano, 15/11/2024

## **ELENCO ALLEGATI**

- All. 01 – agibilità del magazzino (1976)
- All. 02 – licenza edilizia costruzione del magazzino (1976)
- All. 03 – Permesso di costruire abitazione a confine (1980)
- All. 04 – Variante in corso d'opera abitazione (1981)
- All. 05 – Condono rilasciato per abitazione (1986)
- All. 06 – Estratto Catasto Fabbricati anni 1970: visibile magazzino particella 347 e nessun fabbricato sul limitrofo 221,
- All. 07 – tipo mappale Prot. n. PD131086 del dicembre 1972; visibili le nuove particelle in costituzione al posto delle precedenti p. 222 e 221; si formano le nuove a – 222 – di are 22.15, b – 393 di are 4.44, c – 394 – di are 18.68 dalla precedente particella 222 e a – 221 – di are 3.27, b – 395 – di are 1.55 dalla precedente particella 221; fino al 20/12/1972 la p. 221 era FABB RURALE di 482 mq e la p. 222 era di 4527 mq. Dopo il 20/12/1972 la p. 221 è stata frazionata nelle p. 221 di mq 327 e p. 395 di 155 mq. La p. 395 è FABB. RURALE.
- All. 08 – scheda magazzino prot. n. 6293 del 1976 inserimento fabbricato: visibile nuovo fabbricato su terreno p. 394 e i fabbricati minori in demolizione su terreno p. 395 e p. 221;
- All. 09 – estratto mappa 1476/82 Prot. n. PD 123384 di formazione del nuovo 221 di are 7.71; si veda la sagoma identificativa della particella 221 in costituzione.
- All. 10 – elaborato planimetrico p. 221 Prot. n. PD0190578 del 04/12/2018: riporta un'area di pertinenza errata. La p. 221 di 771 mq acquistata derivava dalla precedente p. 221 di mq 327 unita alla p. 393 di 444 mq.
- All. 11 – visura storica particella 395 del catasto terreni fg 55. Viene soppressa il 29/03/1980 per essere stata unita alla p. 394.

