

**Geom. Antonio Lovison -Via Pietro Bembo  
n. 6 - 35124 Padova**

Consulente del Tribunale Civile e Penale - Arbitro della  
Camera Arbitrale  
Mediatore Conciliatore Professionista

**TRIBUNALE DI PADOVA**

Il sottoscritto Geom. Antonio Lovison, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Padova al n° 2500 e a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova con il n° 705, nominato C.T.U. dal Magistrato Dr.ssa Silvia Rigon per la Causa Civile '██' R.G. 40505/C/04, per rispondere al seguente quesito: "... *affida al nominato C.T.U. Geom. Antonio Lovison l'incarico di integrare la relazione peritale già depositata, rispondendo per iscritto ... ai quesiti specificatamente indicati nell'istanza del Notaio Cardarelli.*".

Ossia:

- a- se la costruzione dell'immobile è anteriore al 1/09/67;*
- b- che, se la costruzione dell'immobile risulta successiva a tale data, vengano accertati gli estremi delle licenze o delle concessioni edilizie, la sostanziale corrispondenza della costruzione alle previsioni delle concessioni;*
- c- che, vengano accertare le eventuali modifiche effettuate e gli estremi degli atti amministrativi delle variazioni o ristrutturazioni; con precisazione che nella compravendita tra i Sigg. ██ di cui all'atto in data 2 aprile 2003, Rep. Notaio Mario Caracciolo di Padova (registrato a Padova il 18/04/03 al n. 2658 Serie Iv e trascritto ad Este il 10/04/03 ai n.ri 2425/1687) è stata citata una concessione in sanatoria n. 157 del 25/10/89 relativa alla costruzione della centrale termica e cambio di destinazione d'uso e sono state allegate allo stesso le planimetrie degli immobili in oggetto; ma le planimetrie*

**Geom. Antonio Lovison -Via Pietro Bembo  
n. 6 - 35124 Padova**

Consulente del Tribunale Civile e Penale - Arbitro della  
Camera Arbitrale  
Mediatore Conciliatore Professionista

*attuali risultano differenti anche nella sagoma rispetto a quelle allegate all'atto stesso.*

*Si chiede pertanto che:*

*d- venga verificato in base a quali provvedimenti autorizzativi sono state modificate le schede sopra citate e la conformità degli immobili agli strumenti urbanistico-edilizie e la relativa agibilità;*

*e- in mancanza di concessioni, venga accertato se il rilascio di una concessione in sanatoria non sia escluso dalle norme vigenti per il Comune nel quale sono siti gli immobili, ovvero se sia ottenibile e con quali spese da affrontare.”,*

dichiara

- di aver riesaminato con attenzione il proprio precedente elaborato peritale depositato il 5/02/10 redatto su incarico del Magistrato Dr.ssa Elisa Rubbis per rispondere al seguente quesito: *“Descriva il C.T.U. L'immobile oggetto di divisione, ne determini il valore e l'eventuale comoda divisibilità. In caso affermativo predisponga uno o più progetti divisionali. Individui e stimi le opere di miglioramento poste in essere dai dividendi dopo l'apertura della successione. Alleghi documentazione fotografica.”;*

- di aver proceduto nell'acquisizione presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Padova di tutta la documentazione catastale relativa alla proprietà in oggetto, composta da estratto di mappa, visure e planimetrie catastali (vedi all.);

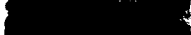
**Geom. Antonio Lovison -Via Pietro Bembo  
n. 6 - 35124 Padova**

Consulente del Tribunale Civile e Penale - Arbitro della  
Camera Arbitrale  
Mediatore Conciliatore Professionista  
- di essersi recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Pietro Viminario

dove, con l'ausilio del funzionario preposto, si sono eseguite le ricerche di tutti gli atti amministrativi relativi al bene in esame, acquisendo anche della documentazione (vedi all.).

***SITUAZIONE EDILIZIA – URBANISTICA DELL'IMMOBILE***

Eseguite, come suddetto, le necessarie ispezioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Pietro Viminario, con l'ausilio del funzionario preposto, è emerso che negli archivi comunali sono presenti i seguenti atti amministrativi riguardanti il bene in oggetto:

**Ditta :** 

- 1- Autorizzazione Edilizia n. 87/63 Prot. 0 del 2/09/63 per ampliamento residenziale generico in Via Reoso n. 13, rilasciata in data 17/09/63 n. 87;**
- 2- Autorizzazione Edilizia n. 113/64 Prot. 0 del 5/12/64 per nuovo edificato produttivo in Via Reoso n. 13, rilasciata in data 11/12/64 n. 116;**
- 3- Concessione Edilizia n. 124/79 Prot. n. 458 del 15/02/79 per la ristrutturazione ed ampliamento del fabbricato in Via Reoso n. 13, rilasciata il 19/03/79 n. 124;**
- 4- Condonò Edilizio n. 47/86 Prot. n. 763 del 21/03/86 per l'ampliamento del fabbricato in Via Reoso n. 13, rilasciato in data 25/10/89 n. 157;**

**Geom. Antonio Lovison -Via Pietro Bembo  
n. 6 - 35124 Padova**

Consulente del Tribunale Civile e Penale - Arbitro della  
Camera Arbitrale

Mediatore Conciliatore Professionista

**5- Concessione Edilizia n. 34/96 Prot. 1711 del 29/04/96** per la ristrutturazione  
dell'immobile sito in Via Reoso n. 13.

**Ditta:** [REDACTED]

**6- Denuncia Inizio Attività n. 76/2002 Prot. n. 4868 del 21/10/02** ai sensi della  
Legge del 23/12/96 n. 662 per l'immobile sito in Via Reoso n. 13 per la  
costruzione di una recinzione.

**Ditta:** [REDACTED]

**7- Permesso di Costruire n. 144/2012 Prot. 6684** rilasciato in data 15/01/13 per  
l'immobile in via Reoso n. 13 per la "Sanatoria per ampliamento e modifiche  
interne e forometriche su edificio unifamiliare ad uso annessi rustici e residenza".

**Tale atto, trattandosi di una sanatoria, regolarizza lo stato attuale del  
fabbricato, così come descritto nella planimetria di cui alla Tav. 4 allegata,  
sanando così tutte le incongruenze rispetto ai precedenti atti amministrativi.**

Inoltre entro la data di un anno dal rilascio del Permesso di Costruire in oggetto  
(15/01/13) i Sigg. [REDACTED], intestatari dell'atto, dovranno iniziare i  
lavori così come previsti nella planimetria di cui Tav. 5 allegata. (Vedi doc. all.)

**In conclusione la costruzione dell'immobile è anteriore al 1967 e negli anni ha  
subìto varie modificazioni e vari sono stati, come su relazionato, gli atti  
amministrativi che l'hanno interessata.**

tel. e fax 049/88.00.900 - cell. 338.46.44.422

e-mail: antonio.lovison@geopec.it - lov.is.on@libero.it / P.I.: 01130690280 - C.F.: LVSNTN59L30G224Z  
Albo dei Geometri di Padova n. 2500 - Albo Consulenti Tribunale di Padova n. 705 - Albo Arbitri CC.I.AA. di Padova n. 275/A

**Geom. Antonio Lovison -Via Pietro Bembo  
n. 6 - 35124 Padova**

Consulente del Tribunale Civile e Penale - Arbitro della  
Camera Arbitrale

Mediatore Conciliatore Professionista

**Ai fini della corrispondenza della costruzione nel suo stato attuale alle  
previsioni delle Concessioni Edilizie, si può affermare che l'ultimo permesso  
di costruire rilasciato in data 15/01/13, sana l'intero fabbricato nel suo attuale  
stato, così come peraltro sostanzialmente riscontrato dal sottoscritto nel corso**

**della C.T.U. precedente, e che pertanto questi è da ritenersi in regola da un  
punto di vista amministrativo. (Vedi documentazione amministrativa allegata).**

Ai fini poi del rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria del 15/01/13 n. 144,  
è stato riaccatastato l'intero fabbricato, al fine di rendere la sua identificazione  
catastale conforme allo stato attuale ed eseguite le necessarie ispezioni catastali  
presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Padova, con la richiesta  
anche della necessaria documentazione, si è accertato quanto segue:

**Ditta catastale:** [REDACTED] – proprietario per ½

[REDACTED] – proprietario per ½

**Comune di San Pietro Viminario – Via Reoso n. 13**

**N.C.E.U. : Fg, 2, Mapp. 374,**

**- sub 1, bene comune non censibile – cortile ai sub 2 e 3**

**- sub 2, Cat. A/2, Cl. 1, Cons. 12 vani, R.C. € 836,66, Piano T-1**

**- sub 3, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 69 mq., R.C. € 103,34, Piano T.**

tel. e fax 049/88.00.900 - cell. 338.46.44.422

e-mail: antonio.lovison@geopec.it - lov.is.on@libero.it / P.I.: 01130690280 – C.F.: LVSNTN59L30G224Z  
Albo dei Geometri di Padova n. 2500 - Albo Consulenti Tribunale di Padova n. 705 – Albo Arbitri CC.I.AA. di Padova n. 275/A

**Geom. Antonio Lovison -Via Pietro Bembo  
n. 6 - 35124 Padova**

Consulente del Tribunale Civile e Penale - Arbitro della  
Camera Arbitrale  
Mediatore Conciliatore Professionista  
(vedi documentazione allegata consistente nelle planimetrie, nell'elaborato  
planimetrico, nell'elenco subalterni e nelle visure).

**N.C.T. :** Fg. 2, **Mapp. 374**, Sup. ha 0.11.70, ente urbano.

Tale mappale è stato originato dalla fusione, con tipo mappale del 9/01/12 n.  
4456.1/2012, degli originali mappali 292 di sup. ha 0.06.50 e mapp. 290 di sup ha  
0.05.20.

(Vedi documentazione allegata consistente nell'estratto di mappa e nella visura).

**SUSSISTENZA DEI REQUISITI PREVISTI DAL DECRETO LEGGE DEL  
31/05/10 N. 78**

**Normativa**

L'Art. 19 – Aggiornamento del Catasto - della Legge n. 78/10, al punto 14 prevede  
che all'Art. 29 della Legge 27/02/85 n. 52, venga aggiunto il seguente comma: *“I-  
bis. Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il  
trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su  
fabbricati già esistenti devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a  
pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie  
depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della  
conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie. Prima della  
stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la  
loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari”.*

**Geom. Antonio Lovison -Via Pietro Bembo  
n. 6 - 35124 Padova**

Consulente del Tribunale Civile e Penale - Arbitro della  
Camera Arbitrale

Mediatore Conciliatore Professionista

La Legge del 27 febbraio 1985 n. 52 relativa a “Modifiche al libro sesto del codice civile e norme di servizio ipotecario, in riferimento alla introduzione di un sistema di elaborazione automatica nelle conservatorie dei registri immobiliari”, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 56 del 6 marzo 1985, in vigore dal 31 luglio 2010 - con effetto dal 1 luglio 2010 all’art. 29 inerente alla “Necessità di indicazione dei confini dell’immobile di cui si chiede la trascrizione o la concessione dell’ipoteca”, prevede che “Negli atti con cui si concede l’ipoteca o di cui si chiede la trascrizione, l’immobile deve essere designato anche con l’indicazione di almeno tre dei suoi confini”.

Specificatamente l’art. 1-bis indica che “Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all’identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. ...”

**Conclusioni**

Accertato quindi che lo stato attuale del fabbricato, così come risultante nella Tav. n. 4 allegata alla Sanatoria di cui al punto 7 suddetto, corrisponde sostanzialmente a quanto rilevato dal sottoscritto nella precedente C.T.U., richiama la necessaria

tel. e fax 049/88.00.900 - cell. 338.46.44.422

e-mail: antonio.lovison@geopec.it - lov.is.on@libero.it / P.I.: 01130690280 - C.F.: LVSNTN59L30G224Z  
Albo dei Geometri di Padova n. 2500 - Albo Consulenti Tribunale di Padova n. 705 - Albo Arbitri CC.IAA, di Padova n. 275/A

**Geom. Antonio Lovison -Via Pietro Bembo  
n. 6 - 35124 Padova**

Consulente del Tribunale Civile e Penale - Arbitro della  
Camera Arbitrale

Mediatore Conciliatore Professionista

documentazione catastale compresa la planimetria (vedi all.), esaminati i contenuti della circolare n° 2 del 9.07.2010 dell'Agencia del Territorio, si ritiene che non vi siano diversità sostanziali tali da incidere sullo stato, la consistenza, l'attribuzione della categoria e della classe dell'immobile e pertanto per quanto attiene l'immobile non vi sono "fonti" di variazione catastale per la quale sarebbe obbligatoria la presentazione di un atto di aggiornamento.

**Non incidendo pertanto sulla rendita catastale, queste non impediscono di ritenere le planimetrie catastali conformi allo stato di fatto dell'immobile principale nella sua attuale consistenza.**

### **CONCLUSIONI**

**A seguito di quanto su descritto, l'immobile in oggetto, la cui originaria costruzione è anteriore al 1967, negli anni ha subito varie modificazioni e vari sono stati gli atti amministrativi che lo hanno interessato.**

**Il Permesso di Costruire n. 144/2012 Prot. 6684 rilasciato in data 15/01/13, ha sanato l'intero immobile nel suo attuale stato e pertanto questi è da ritenersi in regola da un punto di vista amministrativo.**

**L'ultimo accatastamento al N.C.T. e al N.C.E.U. eseguito nel 2012, nonostante alcune diversità (non sostanziali) riscontrate con lo stato dichiarato nella Sanatoria, non incidendo sulla rendita catastale, non**

tel. e fax 049/88.00.900 - cell. 338.46.44.422

e-mail: antonio.lovison@geopec.it - lov.is.on@libero.it / P.I.: 01130690280 - C.F.: LVSNTN59L30G224Z  
Albo dei Geometri di Padova n. 2500 - Albo Consulenti Tribunale di Padova n. 705 - Albo Arbitri CC.IAA. di Padova n. 275/A



**Geom. Antonio Lovison -Via Pietro Bembo  
n. 6 - 35124 Padova**

Consulente del Tribunale Civile e Penale - Arbitro della  
Camera Arbitrale

Mediatore Conciliatore Professionista

**impediscono di ritenere le planimetrie conformi allo stato di fatto  
dell'immobile nella sua attuale consistenza.**

\*\*\*\*\*

A seguito di quanto su descritto si ritiene di aver così risposto ai quesiti posti dal  
Magistrato e si rimane comunque a disposizione per ogni eventuale necessità in  
merito.

*Padova, 1/07/13*

Il C.T.U.

**Geom. Antonio Lovison**

Allegati:

- All. A : documentazione amministrativa;
- All. B : documentazione catastale al N.C.T. e al N.C.E.U.

tel. e fax 049/88.00.900 - cell. 338.46.44.422

e-mail: antonio.lovison@geopec.it - lov.is.on@libero.it / P.I.: 01130690280 - C.F.: LVSNTN59L30G224Z  
Albo dei Geometri di Padova n. 2500 - Albo Consulenti Tribunale di Padova n. 705 - Albo Arbitri CC.IAA. di Padova n. 275/A