

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 367/2021 R.E.

Promossa da:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

(con Avv. Enrico Morgante)

contro:

██

██

G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO

C.T.U.: Romanò Architetto Roberto

* * *

All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione

* * * *

AGGIORNAMENTO RELAZIONE TECNICA

La presente relazione è redatta dal sottoscritto Dott. Arch. Romanò Roberto, con studio in Verona, via Scrimiari n. 26, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Verona al n. 1414, all'Albo dei Periti ex art. 67 e ss. Disp. Att.c.p.p. e all'Albo dei C.T.U. ex art. 13 e ss. Disp. Att.c.p.p. del Tribunale Civile e Penale di Verona.



roberto romanò architetto



A seguito di comunicazione pervenuta allo scrivente via pec in data 07.12.2022 nella quale veniva riportato “Il Giudice dott. Paola Salmaso, letta l’istanza di convocazione a chiarimenti del ctu, rilevato che dalla lettura della perizia in atti emerge che l’esperto fosse a conoscenza della sentenza n. 798/2018 Tribunale di Verona, citata dall’intervenuta; ritenuto, tuttavia, opportuno, al fine di garantire la completezza delle informazioni ai potenziali offerenti, assegnare termine all’esperto al fine di visionare la perizia allegata dall’intervenuta ed eventualmente, se ritenuto, integrare la perizia in atti, rilevato che non è ancora stato pubblicato l’avviso di vendita;

p.q.m.

assegna termine di giorni 15 all’esperto stimatore al fine di visionare la consulenza prodotta da Equipe sas e ad integrare la perizia indicando se l’esame della prima determini o meno la modifica delle risultanze peritali”, lo Scrivente precisa quanto di seguito.

Come già indicato nella CTU allegata alla procedura in oggetto si evidenzia:

al punto **10 SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA** ...Dai documenti in possesso allo scrivente ed il confronto dello stato dei luoghi, si dichiara:

- la non conformità urbanistico-edilizia delle unità immobiliari (alloggio e autorimessa) in quanto in sede di sopralluogo si sono riscontrate difformità rispetto all’ultimo progetto presentato ed in particolare difformità distributive interne e difformità prospettiche (forometrie);

e al punto **15 DESCRIZIONE DEI BENI** ...L’unità abitativa con accesso indipendente da corte esclusiva è composta al piano terra da portico, ingresso, spazio adibito a camera da letto (rif.plan.cat. - soggiorno), cucina e servizio igienico; al piano primo da una zona adibita a cucina-pranzo (rif.plan.cat. - letto), disimpegno, camera, locale disbrigo (rif.plan.cat. - studio privato), bagno e terrazza; al piano interrato da un locale cantina, bagno di servizio e vano tecnico **(si evidenzia che l’area cortiva nello stato di fatto, oltre a quella appartenente in via esclusiva al sub 19, comprende anche altre due u.i. distinte con i subb. 16 e 17 di proprietà di terzi e non oggetto della presente procedura – vedi visure allegate);**



roberto romano architetto

Firmato Da: ROMANO' ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a319d4f34482bb9ac5a294b45a216d3

...Nel lato nord dell'autorimessa risulta presente un locale accessorio identificato al fg. 21 p.lla 748 sub. 14 esterno al sedime dell'unità immobiliare in oggetto, intestato ad altra Ditta e non oggetto della presente procedura (tale unità immobiliare risulta essere accessibile esclusivamente attraverso l'autorimessa distinta al subalterno n. 6, viceversa oggetto di procedura esecutiva).

Comunque, al fine di garantire maggior completezza delle informazioni ai potenziali offerenti, si allega la c.t.u. espletata dall'arch. Enrica Gulli, depositata il 2 novembre 2015 e la successiva Sentenza n. 798/2018 pubbl. il 04/04/2018, RG n. 2821/2013, Repert. n. 1660/2018 del 04/04/2018.

Di seguito si riporta un estratto significativo della c.t.u.:

12. INTERVENTI NECESSARI PER SANARE LE IRREGOLARITÀ

Al fine di poter sanare tutte le difformità rilevate è necessario:

- 1) Rilevare con precisione le proprietà oggetto di causa e rappresentarle in modo corretto, anche con l'ausilio dello strumento topografico.*
- 2) Presentare un progetto di concessione edilizia in sanatoria al Comune di San Bonifacio che comprenda e riveda anche gli spazi comuni ed esterni.*
- 3) Per l'utilizzo del sub 17 da parte dei condomini che ne hanno diritto – ossia il sig. Girardi Pierangelo e la sua società ██████████ - si deve demolire la recinzione abusiva realizzata.*
- 4) Per il parcheggio destinato agli uffici della società ██████████ è necessario modificare la rampa del garage per risolvere il salto di quota tra l'ingresso carrabile e la corte privata a parcheggio (questa modifica va inserita nel nuovo progetto); inoltre rimuovere il parapetto di metallo esistente.*
- 5) Per poter fruire del piccolo parcheggio condominiale di 14 mq, sito sul fianco della rampa, si dovrebbe modificare la rampa per creare una zona piana, atta al parcheggio di motorini e biciclette (lo spazio individuato non consente più che questo).*

Per i locali abitativi che non soddisfano i requisiti di corretto apporto aero illuminante richiesto vi sono due possibilità : a) declassamento delle stanze in locali destinati a disimpegni, corridoi...oppure riduzione delle stanze stesse (riducendo la superficie



roberto romano architetto



della stanza e proporzionandola alle dimensioni delle finestre; b) modifica delle dimensioni dei fori per ottenere la luce necessaria.

7) Per poter sistemare le planimetrie catastali e l'elaborato planimetrico, si devono produrre dei frazionamenti di unità immobiliare urbana, atti al trasferimento dei diritti.

8) Una volta corretti gli elaborati grafici, quelli catastali e le proprietà relative, si dovranno trasferire i diritti di ciascuno mediante atto notarile con tutti i proprietari.

15. CONCLUSIONI

In risposta al quesito posto dal Giudice vengono così sintetizzati i punti principali:

- le parti comuni del compendio immobiliare non sono corrispondenti a quanto si evince dai titoli d'acquisto e neppure da quanto risulta dai progetti di concessione edilizia autorizzati dal Comune di San Bonifacio. In particolare vi sono discrepanze evidenti nel piano interrato. (si vedano gli estratti degli elaborati grafici inseriti nella perizia).

- Successivamente all'acquisto del sig. [REDACTED] e della sua [REDACTED] è stato modificato il mappale 748 subalterno 17 (bene comune non censibile). Ridotto nella dimensione vi è stata ricavata un'area urbana – contraddistinta con il subalterno 12 – che è interclusa agli aventi diritto sopra citati (vedi elaborato grafico).

- La recinzione realizzata che delimita e divide il subalterno 12 dal sub 17 è abusiva perché non si trova nei progetti autorizzati.

- La cantina individuata alla particella 748 subalterno 14 intestata alla ditta "[REDACTED]" è abusiva perché non vi è riscontro sui progetti autorizzati ed è costruita sull'area di proprietà della ditta [REDACTED].

- Vi sono difformità tra la realizzazione delle aree esterne (rampa garage e parcheggio [REDACTED]) e quanto previsto/richiesto nel progetto di concessione autorizzato.

- Le unità immobiliari, oggetto di contenzioso, presentano in facciata fori di porte e finestre di dimensioni differenti da quelle riscontrabili nei progetti autorizzati. Ciò comporta il declassamento di alcune stanze di abitazione che non hanno più i requisiti minimi di luce e aria richiesti dalla normativa.



roberto romano architetto

Firmato Da: ROMANO' ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43319d4f34482bb9ac5a294b45a216d3

Di seguito si riporta un estratto della Sentenza n. 798/2018 pubbl. il 04/04/2018:

“...Alla luce di quanto sopra le domande attoree al quale si è associato il convenuto [REDACTED] vanno accolte, conseguentemente la [REDACTED] deve ripristinare l'originario stato del m.n. 748 sub. 11 e 12, con la rimozione della recinzione e del cancello che illegittimamente ne hanno precluso l'utilizzo ai comproprietari.

...Ritenuto, in definitiva, che le domande degli attori sono state accolte, liquida le spese di lite in favore degli stessi come in dispositivo;

P.Q.M.

definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa respinta, accoglie le domande attoree;

per l'effetto, ordina alla [REDACTED] al ripristino del terreno censito al catasto del comune di San Bonifacio (Vr) Foglio 21 mappale 748 subalterni 11 e 12, ordina altresì, alla stessa la rimozione della recinzione e del cancello che precludono l'utilizzo dei beni comuni agli attori ed al convenuto [REDACTED].”

Di seguito inoltre si riporta un estratto dell'atto di compravendita del 05.11.1999 notaio Marranghello Antonio N. Rep. 92.569 - N. Racc. 11.494:

“...All'immobile in oggetto compete la proporzionale quota di comproprietà sul seguente ente così individuato in catasto:

N.C.E.U. Comune di: San Bonifacio Fg. 21 Mapp. 748 sub. 12 Bene Comune non Censibile (accesso carraio e pedonale) ai sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10”.

CONCLUSIONI

I futuri offerenti potranno acquistare dalla procedura le unità immobiliari distinte al N.C.E.U. Comune di San Bonifacio (VR) fg 21 p.lla 748:

- **sub 6** - Autorimessa e corte esclusiva;
 - **sub 19** - Abitazione con accessori e corte esclusiva;
- nei loro perimetri così come individuati nelle schede catastali planimetriche agli atti con l'esclusione di quanto già sopra indicato ed in particolare:
- **sub 16** - area urbana (altra Ditta non oggetto di procedura);
 - **sub 17*** - area urbana (BCC – altre Ditte);
 - **sub 14** - cantina-deposito (altra Ditta non oggetto di procedura).



roberto romano architetto

Firmato Da: ROMANO' ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 48319d4f34482bb9ac5a294b45a216d3



*: alla data odierna si evidenzia che gli atti di trasferimento relativi alle unità immobiliari oggetto di procedura dovranno riportare come parti condominiali il **sub 12** (BCNC ai sub 6-13-15-16-19-20-21-30 corte con accessi pedonale e carraio, nonché scivolo) e il **sub 17** (BCC area urbana di mq 9).

* * *

Il Sottoscritto Consulente Tecnico, nel dichiarare di aver redatto la presente relazione nel pieno rispetto di etica professionale, ritiene di aver espletato il suo compito tenendo debito conto di tutte le circostanze e nella massima obiettività, rimanendo in ogni caso a disposizione per eventuali chiarimenti.

Lo scrivente inoltre espone in esito alla richiesta ricevuta precisando che l'elaborato comprende, oltre alla presente relazione, anche i seguenti allegati che ne fanno parte integrante:

- documentazione catastale;
- atto di provenienza;
- ctu arch. E.Gulli;
- Sentenza n. 798/2018.

Verona, 20 dicembre 2022

Il perito estimatore
arch. Roberto Romanò



roberto romanò architetto

Firmato Da: ROMANO' ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a319d4f34482bb9ac5a294b45a216d3

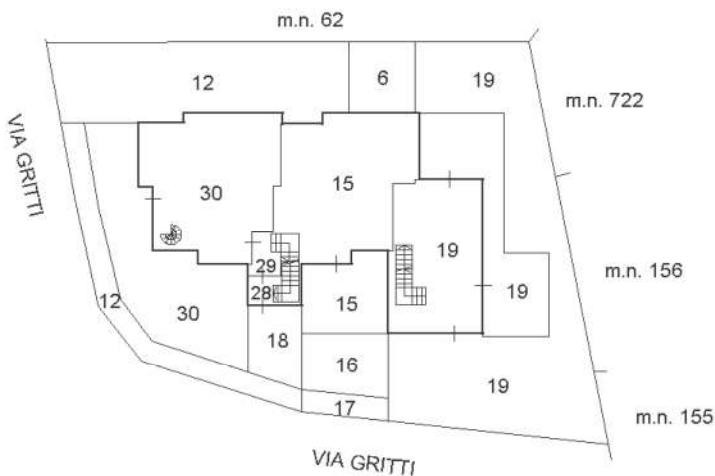


**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona**

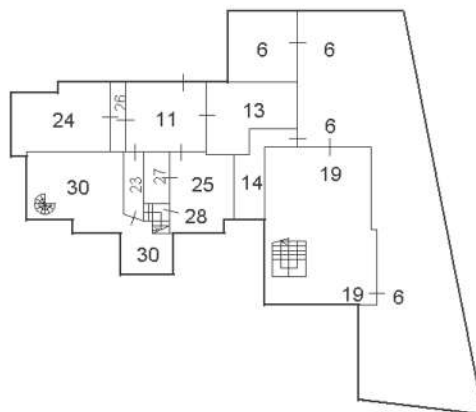
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Tessari Alberto	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Verona	N. 3390

Comune di San Bonifacio		Protocollo n. VR0150211 del 10/10/2022	
Sezione:	Foglio: 21	Particella: 748	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500

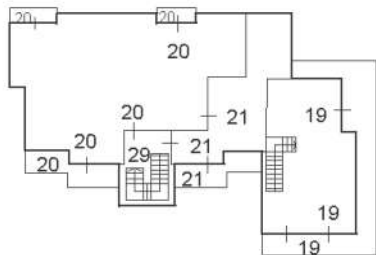
PIANO TERRA



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti



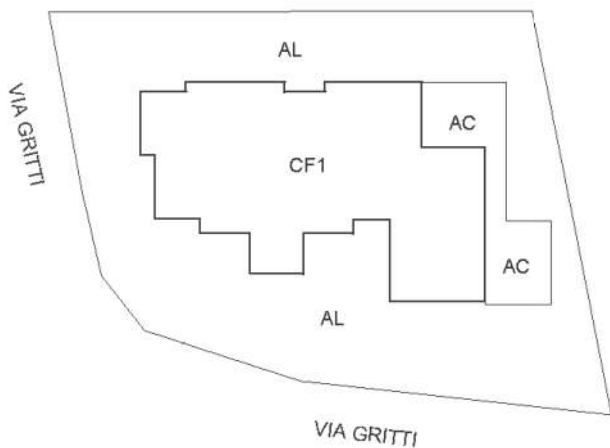
**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona**

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Tessari Alberto	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Verona	N. 3390

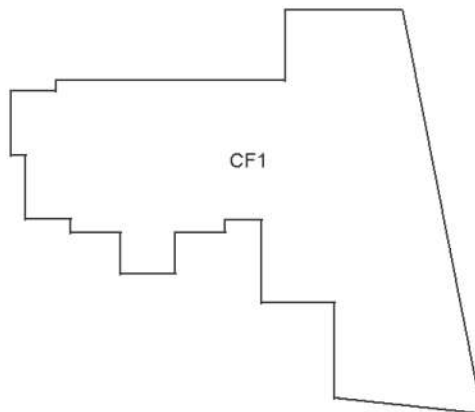
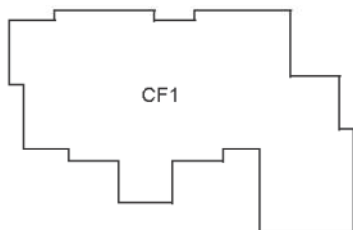
Comune di San Bonifacio	Protocollo n. VR0150211 del 10/10/2022
Sezione: Foglio: 21 Particella: 748	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

SCHEMA ENTITA' TIPOLOGICHE

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



Ultima planimetria in atti



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune SAN BONIFACIO	Sezione	Foglio 21	Particella 748	Tipo mappale	del:
-------------------------	---------	--------------	-------------------	--------------	------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2						SOPPRESSO.
3						SOPPRESSO.
4						SOPPRESSO.
5						SOPPRESSO.
6	via gritti	29	S1			AUTORIMESSA E CORTE ESCLUSIVA
7						SOPPRESSO.
8						SOPPRESSO.
9						SOPPRESSO.
10						SOPPRESSO.
11	VIA GRITTI	29	S1			BCNC AI SUB. 13 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 (SPAZIO DI MANOVRA).
12	VIA GRITTI		T			BCNC AI SUB. 6 - 13 - 15 - 16 - 19 - 20 - 21 - 30 (CORTE CON ACCESSI PEDONALE E CARRAIO NONCHE' SCIVOLO)
13	VIA GRITTI	29	S1			AUTORIMESSA.
14	VIA GRITTI		S1			CANTINA DEPOSITO.
15	VIA GRITTI	25	T			ABITAZIONE CON CORTE ESCLUSIVA.
16	VIA GRITTI		T			AREA URBANA DI MQ. 26.
17	VIA GRITTI		T			B.C.C. - AREA URBANA DI MQ. 9.
18	VIA GRITTI		T			BCNC AI SUB 13 - 15 - 16 - 17 - 20 - 21 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 30 (CORTE COMUNE)
19	via gritti	29	S1-T - 1			ABITAZIONE E CORTE ESCLUSIVA
20	VIA GRITTI	29	1			ABITAZIONE. IL PRESENTE SUB E' PORZIONE DI UIU DI FATTO UNITO AL MN 748 / 21.
21	VIA GRITTI	29	1			ABITAZIONE. IL PRESENTE SUB E' PORZIONE DI UIU DI FATTO UNITO AL MN 748 / 20.
22						SOPPRESSO
23	VIA GRITTI	29	S1			CORRIDOIO DI PASSAGGIO. IL PRESENTE SUB E' PORZIONE DI UIU DI FATTO UNITO AL BCNC MN 748 / 11.
24	VIA GRITTI	29	S1			AUTORIMESSA. IL PRESENTE SUB E' PORZIONE DI UIU DI FATTO UNITO AL MN 748 / 26.
25	VIA GRITTI	29	S1			AUTORIMESSA. IL PRESENTE SUB E' PORZIONE DI UIU DI FATTO UNITO AL MN 748 / 27.



26	VIA GRITTI		S1		AUTORIMESSA. IL PRESENTE SUB E' PORZIONE DI UIU DI FATTO UNITO AL MN 748 / 24.
27	VIA GRITTI		S1		AUTORIMESSA. IL PRESENTE SUB E' PORZIONE DI UIU DI FATTO UNITO AL MN 748 / 25.
28	VIA GRITTI		S1-T		UNITA IN CORSO DI DEFINIZIONE. (PORZIONE VANO SCALA).
29	VIA GRITTI		T-1		UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE. (PORZIONE VANO SCALA)
30	via gritti	29	S1-T		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Visura telematica



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/12/2022

Dati della richiesta	Comune di SAN BONIFACIO (Codice:H783)
	Provincia di VERONA
Catasto Fabbricati	Foglio: 21 Particella: 748 Sub.: 12

Bene comune non censibile dal 13/11/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		21	748	12							VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/11/2014 Pratica n. VR0416488 in atti dal 13/11/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 282747.1/2014)
Indirizzo	LOCALITA' VILLABELLA n. SNC Piano T										
Notifica							Partita	A		Mod.58	-

Mappali Terreni Correlati
 Codice Comune H783 - Foglio 21 - Particella 748

Bene comune non censibile dal 08/02/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		21	748	12							VARIAZIONE del 08/02/2001 Pratica n. 44467 in atti dal 08/02/2001 STRALCIO DA BCNC DI AREA URBANA (n. 1607.1/2001)
Indirizzo	VIA VILLABELLA n. SNC Piano T										
Notifica							Partita	A		Mod.58	-

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/12/2022

Bene comune non censibile dal 19/12/1996

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		21	748	12								COSTITUZIONE del 19/12/1996 in atti dal 19/12/1996 (n. D00648.2/1996)
Indirizzo												
VIA VILLABELLA n. SNC Piano S1-T												
Notifica												
					Partita		A		Mod.58		-	

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/12/2022

Dati della richiesta	Comune di SAN BONIFACIO (Codice:H783)
Catasto Fabbricati	Provincia di VERONA Foglio: 21 Particella: 748 Sub.: 14

INTESTATO

	(1) Proprieta'
--	----------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		21	748	14			C/2	2	12 m²	Euro 18,59	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	LOCALITA' VILLABELLA n. SNC Piano S1										
Notifica											
Annotazioni	classamento e rendita validati				Partita		Mod.58		-		

Mappali Terreni Correlati
 Codice Comune H783 - Foglio 21 - Particella 748

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/11/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		21	748	14			C/2	2	12 m²	Euro 18,59	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/11/2014 Pratica n. VR0416636 in atti dal 13/11/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 282893.1/2014)
Indirizzo	LOCALITA' VILLABELLA n. SNC Piano S1										
Notifica											
Annotazioni	classamento e rendita validati				Partita		Mod.58		-		

Mappali Terreni Correlati
 Codice Comune H783 - Foglio 21 - Particella 748

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/12/2022

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/02/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		21	748	14			C/2	2	12 m²	Euro 18.59 L. 36.000	DIVISIONE del 08/02/2001 Pratica n. 44409 in atti dal 08/02/2001 DIVISIONE (n. 1605.1/2001)
Indirizzo VIA VILLABELLA n. SNC Piano S1											
Notifica											
Annotazioni classamento e rendita validati											
				Partita				Mod.58	-		

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 08/02/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA DIVISIONE del 08/02/2001 Pratica n. 44409 in atti dal 08/02/2001 DIVISIONE (n. 1605.1/2001)			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 17/09/1997

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		21	748	7			C/6	1	33 m²	L. 99.000	VARIAZIONE del 17/09/1997 in atti dal 17/09/1997 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. D04095.1/1997)
Indirizzo VIA VILLABELLA n. SNC Piano S1											
Notifica											
Annotazioni classamento e rendita validati											
				Partita				Mod.58	10012		

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/12/2022

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/12/1996

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		21	748	7			F/3					VARIAZIONE del 19/12/1996 in atti dal 19/12/1996 PER ERRATA DICHIARAZ. DI PARTE (n. D00675.1/1996)
Indirizzo												
VIA VILLABELLA n. SNC Piano S1												
Notifica												
				Partita	1004166	Mod.58				10012		

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/12/1996

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		21	748	7			F/1					COSTITUZIONE del 19/12/1996 in atti dal 19/12/1996 IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. D00648.1/1996)
Indirizzo												
VIA VILLABELLA n. SNC Piano S1												
Notifica												
				Partita	1004166	Mod.58				10012		

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 19/12/1996

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' fino al 08/02/2001
DATI DERIVANTI DA			
COSTITUZIONE del 19/12/1996 in atti dal 19/12/1996 IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. D00648.1/1996)			

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/12/2022

Dati della richiesta	Comune di SAN BONIFACIO (Codice:H783)
	Provincia di VERONA
Catasto Fabbricati	Foglio: 21 Particella: 748 Sub.: 16

INTESTATO

	(1) Proprieta'	

Unità immobiliare dal 13/11/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		21	748	16			F/1	26 m²			VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/11/2014 Pratica n. VR0416639 in atti dal 13/11/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 282896.1/2014)
Indirizzo	LOCALITA' VILLABELLA n. SNC Piano T										
Notifica					Partita		Mod.58		-		

Mappali Terreni Correlati
 Codice Comune H783 - Foglio 21 - Particella 748

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/02/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		21	748	16			F/1	26 m²			VARIAZIONE del 08/02/2001 Pratica n. 44453 in atti dal 08/02/2001 STRALCIO DA CORTE DI AREA URBANA (n. 1606.1/2001)
Indirizzo	VIA VILLABELLA n. SNC Piano T										
Notifica					Partita		Mod.58		-		

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/12/2022

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 08/02/2001

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]
	[REDACTED] DI AREA URBANA (n. 1606.1/2001)				

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 17/09/1997

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		21	748	2			A/2	3	5 vani	L. 725.000	VARIAZIONE del 17/09/1997 in atti dal 17/09/1997 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. D04095.1/1997)
Indirizzo		VIA VILLABELLA n. SNC Piano T									
Notifica		1004166		Partita		Mod.58		10012			
Annotazioni											
classamento e rendita validati											

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/12/1996

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		21	748	2			F/3				VARIAZIONE del 19/12/1996 in atti dal 19/12/1996 PER ERRATA DICHIARAZ. DI PARTE (n. D00675.1/1996)
Indirizzo		VIA VILLABELLA n. SNC Piano T									
Notifica		1004166		Partita		Mod.58		10012			

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/12/2022

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/12/1996

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		21	748	2			F/1				COSTITUZIONE del 19/12/1996 in atti dal 19/12/1996 IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. D00648.1/1996)
Indirizzo											
VIA VILLABELLA n. SNC Piano T											
Notifica											
				Partita	1004166	Mod.58		10012			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 19/12/1996

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' fino al 08/02/2001
DATI DERIVANTI DA			
COSTITUZIONE del 19/12/1996 in atti dal 19/12/1996 IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. D00648.1/1996)			

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/12/2022

Dati della richiesta	Comune di SAN BONIFACIO (Codice:H783)
Catasto Fabbricati	Provincia di VERONA Foglio: 21 Particella: 748 Sub.: 17

Bene comune censibile dal 13/11/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		21	748	17			F/1		9 m²			VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/11/2014 Pratica n. VR0416640 in atti dal 13/11/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 282897.1/2014)
Indirizzo	LOCALITA' VILLABELLA n. SNC Piano T											
Notifica							Partita			Mod.58		

Mappali Terreni Correlati
 Codice Comune H783 - Foglio 21 - Particella 748

Bene comune censibile dal 08/02/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		21	748	17			F/1		9 m²			VARIAZIONE del 08/02/2001 Pratica n. 44467 in atti dal 08/02/2001 STRALCIO DA BCNC DI AREA URBANA (n. 1607.1/2001)
Indirizzo	VIA VILLABELLA n. SNC Piano T											
Notifica							Partita			Mod.58		

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 16/12/2022

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 19/12/1996

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		21	748	12							COSTITUZIONE del 19/12/1996 in atti dal 19/12/1996 (n. D00648.2/1996)
Indirizzo VIA VILLABELLA n. SNC Piano S1-T											
Notifica				Partita	A	Mod.58		-			

Visura telematica
Tributi speciali: Euro 0,90

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA

CAUSA CIVILE R.G. N. 2821/13

GIUDICE : DOTT. MAURIZIO MARTORO

PROMOSSA DA : S



CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

PREMESSA

La sottoscritta Gulli arch. Enrica, libera professionista iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Verona al n° 1407 - con studio in Verona, via Gorizia 8/a (Partita I.V.A. n. 02783880236, C.F. GLLNRC66M44C933I) - è stata nominata C.T.U. nella Causa Civile R.G.n.2821/13 e nell'udienza del 29 aprile 2015- dopo giuramento di rito – veniva posto il seguente quesito: ***“Previo esame degli atti e dei documenti di causa, eseguiti i sopralluoghi e gli accertamenti ritenuti opportuni, raccolta ogni informazione ritenuta utile ai fini di giustizia anche presso Enti Pubblici, individui i beni di cui è causa, descriva lo stato dei luoghi, precisi quali siano le parti comuni e quelle di proprietà esclusiva, individui le modifiche catastali effettuate dalla [redacted] le divergenze tra lo stato di fatto dei luoghi e quanto risultante dal titolo di acquisto”.***

Il Giudice invitava il C.T.U. a tentare la conciliazione tra le parti prima del deposito della relazione, dando atto in essa del tentativo esperito e delle ragioni



del mancato successo, e in caso di esito positivo a formarne il relativo verbale. Nell'udienza del 29/04/2015 il C.T.U. ha avuto termine di 120 giorni dall'inizio delle operazioni peritali per l'espletamento dell'incarico e ha fissato l'inizio delle operazioni peritali stesse per il giorno 08/05/15 alle ore 10,00 presso il proprio studio. Il Giudice, inoltre, ha invitato il C.T.U., raccolte eventuali osservazioni dei C.T.P. , a comunicare bozza della relazione ai consulenti di parte (o ai legali delle parti) entro 90 giorni dall'inizio delle operazioni peritali (e cioè entro il 07/10/15) e i C.T.P. a far pervenire al C.T.U. e alla controparte le loro osservazioni nel successivo termine di 15 giorni.

1. CRONOLOGIA DELLE OPERAZIONI PERITALI

- 08/05/2015**: apertura delle operazioni peritali presso lo studio del CTU
- 28/05/2015**: sopralluogo presso le proprietà a Villabella di San Bonifacio con misurazione della recinzione esistente.
- 11/06/2015**: richiesta di accesso agli atti – in modalità telematica - al Comune di San Bonifacio
- **07/07/2015**: accesso agli atti c/o il Comune di San Bonifacio, per verifica documenti e progetti
- **23/06/2015** : convocazione dei consulenti presso lo studio del CTU
- **10/07/2015**: sopralluogo a Villabella con misurazioni nella proprietà de [REDACTED]
- 23/07/2015** : sopralluogo a Villabella con misurazioni nella proprietà del sig. [REDACTED] a.S.
- 24/09/2015**: Riunione presso lo studio del CTU con i Consulenti di parte

2. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE E DELLO STATO DEI LUOGHI

Il compendio immobiliare oggetto di causa è costituito da un edificio distribuito su tre piani, di cui due fuori terra e uno scantinato.

Vi è un ingresso condominiale carrabile per raggiungere il piano interrato e un ingresso pedonale posto al suo fianco che conduce alle unità immobiliari.



All'interno dell'edificio vi sono due uffici, due appartamenti e una porzione di casa del tipo a schiera. Corredano l'edificio le parti comuni quali la rampa garage, il percorso pedonale il vano scala condominiale...

Le unità immobiliari del piano terra [REDACTED] [REDACTED] hanno in proprietà delle porzioni di area esclusiva a verde o a corte privata.

3. AUTORIZZAZIONI EDILIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE.

L'edificio è stato realizzato/completato con le seguenti autorizzazioni rilasciate dal Comune di San Bonifacio:

- 1) DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA N. 7909/95/00 del 17.11.1995: DINIEGO
- 2) CONCESSIONE EDILIZIA N. 7909/95/02 del 29.06.1996
- 3) CONCESSIONE EDILIZIA DI VARIANTE N. 7909/95/03 del 11.11.1998
- 4) CONCESSIONE EDILIZIA DI VARIANTE N. 7909/95/04 del 16.06.1999

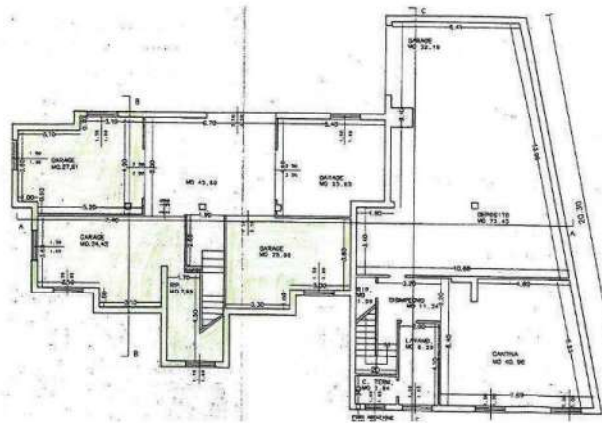
4. LA CONCESSIONE EDILIZIA N. 7909/95/02 DEL 29.06.1996

E' la concessione iniziale a cui si riferisce la costruzione del compendio immobiliare. Presentata [REDACTED] e relativa alla costruzione di n. 4 appartamenti e una casa a schiera. Il progettista incaricato è il geometra Adriano Marinello di San Bonifacio.

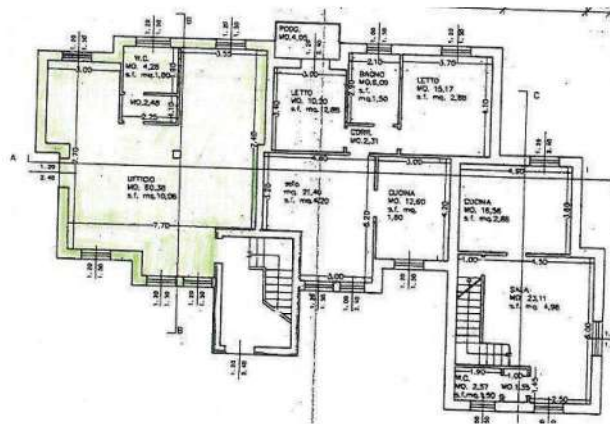
5. LA CONCESSIONE EDILIZIA DI VARIANTE N. 7909/95/03 del 11.11.1998

E' la concessione di variante richiesta [REDACTED] per modifiche interne e parziale cambio d'uso: gli appartamenti diventano due anziché quattro e vengono sostituiti da due uffici. Per la realizzazione degli uffici sono previste delle aree a parcheggio per terziario come imposto dalla normativa (D. M:1444 del 1968 e normativa Regionale).

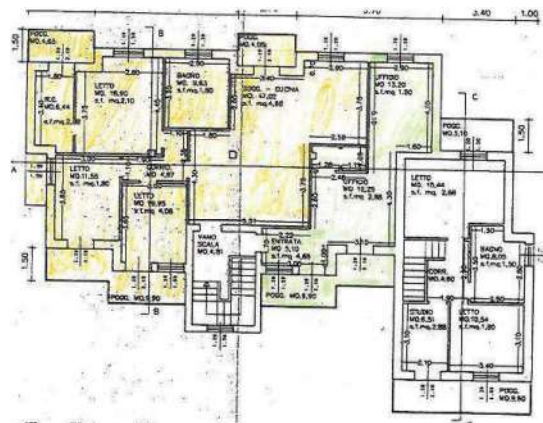




Pianta del piano interrato



Pianta del piano terra

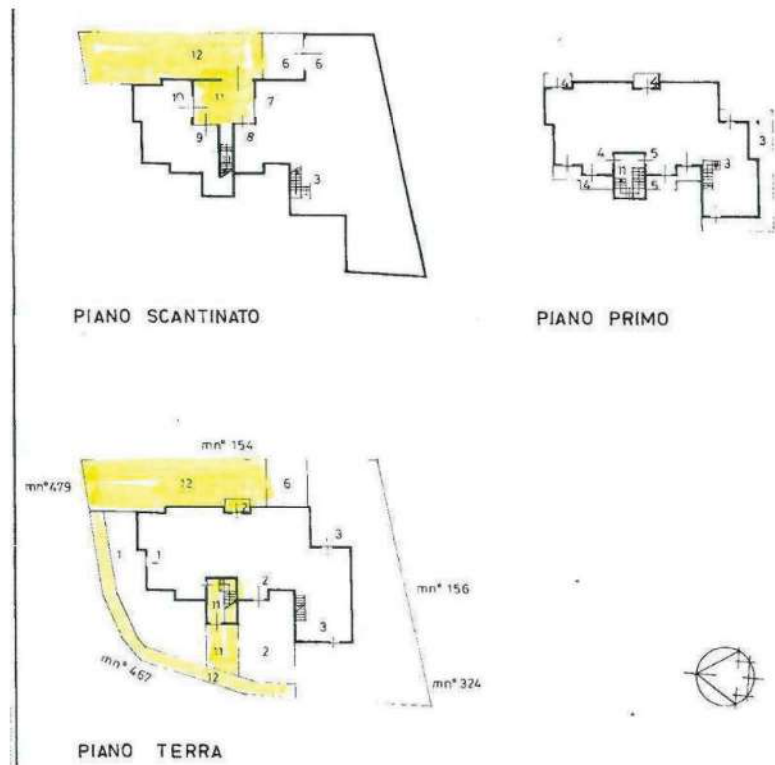


Pianta del piano primo

6. LA CONCESSIONE EDILIZIA DI VARIANTE N. 7909/95/04 del 16.06.1999

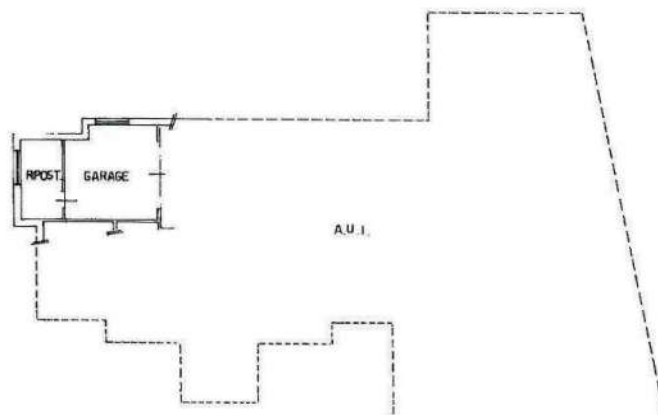
Questa ultima variante riguarda esclusivamente la proprietà della [REDACTED] proprietaria del tipo a schiera, dove si evidenziano : un importante ampliamento del piano interrato e alcune modifiche interne.





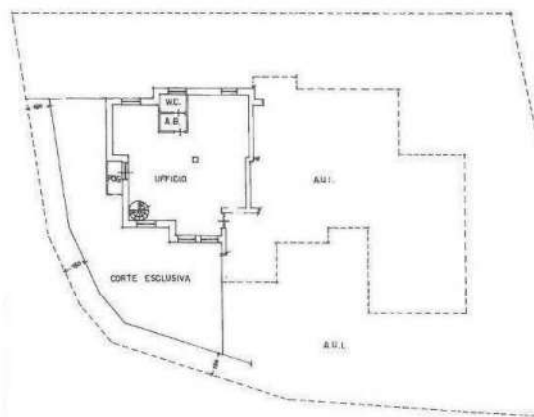
STRALCIO DI ELABORATO PLANIMETRICO DEL 1996
 dimostrazione grafica dei subalterni
 In giallo sono evidenziate le parti comuni

7.3 Planimetrie catastali delle proprietà [REDACTED]

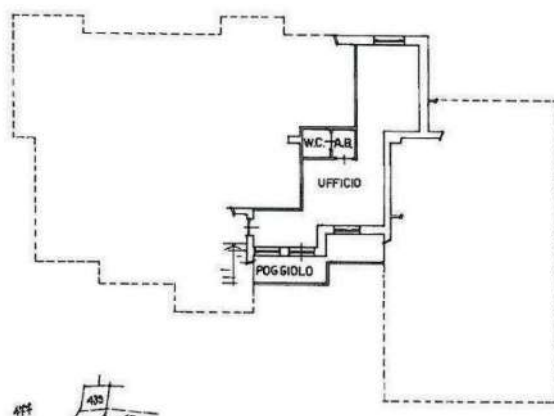


Proprietà [REDACTED]
 Piano scantinato: Foglio 21, particella 748 sub 10





Proprietà [REDACTED]
 Piano terra: Foglio 21, particella 748 sub 1 con la corte esclusiva



Proprietà [REDACTED]
 Pianta piano primo: Foglio 21, particella 748 sub 5

7.4 Difformità riscontrate sulle proprietà [REDACTED] e la società [REDACTED]

--Variazione catastale : mappale 748 sub 12 .

All'atto di compravendita il [REDACTED] la sua società [REDACTED] acquistano dall'Immobiliare [REDACTED] anche le quote proporzionali del bene comune non censibile contraddistinto al sub 12.

Successivamente, l'8 febbraio 2001, tale bene comune viene modificato. Ridotta la superficie viene creata un'area urbana di 9 mq (vedi visura catastale storica allegata). Attualmente l'area ricavata, ora sub 17, non è accessibile ad altri condomini -poiché è interclusa da una recinzione con un cancello che conduce alla proprietà immobiliare della sig.ra [REDACTED]



Si rileva che per poter effettuare questa variazione- ossia la trasformazione da bene comune non censibile ad area urbana - è necessaria l'autorizzazione per iscritto dei condomini aventi diritto. Non è possibile in ogni caso intercludere l'utilizzo del bene agli stessi.

Durante il primo sopralluogo il CTU, con l'aiuto dei consulenti tecnici di parte ha eseguito il rilievo della recinzione realizzata.

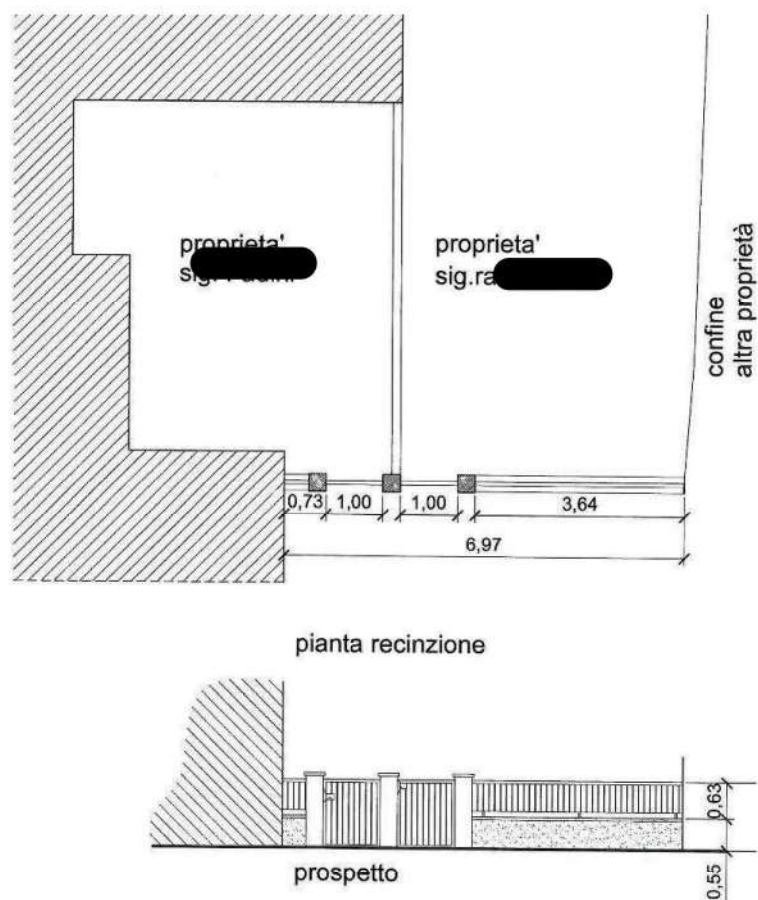


foto della recinzione realizzata



L'ingresso alla proprietà della sig.ra Scavello. A destra l'area ex sub 12 ora sub 17





Restituzione grafica del rilievo: Pianta e alzato della recinzione

--Pareti realizzate in modo difforme dalle autorizzazioni e fori porte e finestre.

Piano scantinato:

Le pareti che delimitano i garage di proprietà esclusiva dalle parti comuni non corrispondono agli elaborati grafici di concessione edilizia; vi sono difformità anche nelle partizioni interne alle singole unità immobiliari.

La scala condominiale non è stata realizzata secondo progetto di concessione edilizia, andando di fatto ad occupare parte di area della società [redacted]

Inoltre: il garage contraddistinto con il sub 10 ha una diversa forma, rispetto al progetto e occupa parte di area destinata alla zona di manovra auto, ossia insiste sul bene comune non censibile sub 11.

Il garage contraddistinto al sub 8, ha una diversa forma rispetto al progetto autorizzato dal Comune di San Bonifacio ed è diversa anche secondo quanto visibile



nella planimetria catastale. Il corridoio che conduce alla scala condominiale, è realizzato su parte di area di proprietà della società [REDACTED]

Allo stesso piano si trova una cantina - contraddistinta al Foglio 21 particella 748 con il sub 14 - non rilevabile sul progetto autorizzato, ma solo sui documenti catastali. L'area di tale cantina insiste - secondo progetto - sulla proprietà della [REDACTED] ma al catasto è intestata alla ditta [REDACTED] ed è utilizzata in modo esclusivo dalla sig.ra [REDACTED] infatti per accedere alla cantina vi è un unico ingresso, che comunica con il garage della sig.ra stessa.



Corridoio che conduce alla cantina intestata alla [REDACTED]



La cantina

Piano terra.

Al piano terra vi è l'ufficio di proprietà della [REDACTED] contraddistinta al Foglio 21 particella 748 sub 1 e la corte antistante di proprietà esclusiva destinata a parcheggio per i clienti.



Tale requisito si trova verificato nell'allegato al progetto redatto dal professionista geom. Marinello Adriano, il quale individua le aree scoperte a parcheggio.

Dal progetto approvato si evince che la corte privata della società ██████████ ha una destinazione vincolata a parcheggio.

Tuttavia nel sopralluogo si è potuta constatare l'impossibilità di utilizzare lo spazio come parcheggio, in quanto lo stesso è inaccessibile alle auto.

Ciò è dovuto alla differente realizzazione della rampa del garage rispetto a quella vista in progetto; infatti la pendenza della rampa inizia sulla linea del cancello carrabile, mentre nel disegno di concessione edilizia era prevista un'area piana.

La pendenza crea un salto di quota tra l'ingresso carrabile e la corte privata della società ██████████

L'impossibilità di avere il parcheggio dedicato agli uffici previsto dalla normativa svalisce il valore degli stessi e ne limita la potenziale vendita.



Foto dell'ingresso pedonale e al parcheggio – corte privata per parcheggio terziario



La rampa del garage che inizia la pendenza in prossimità del cancello carrabile

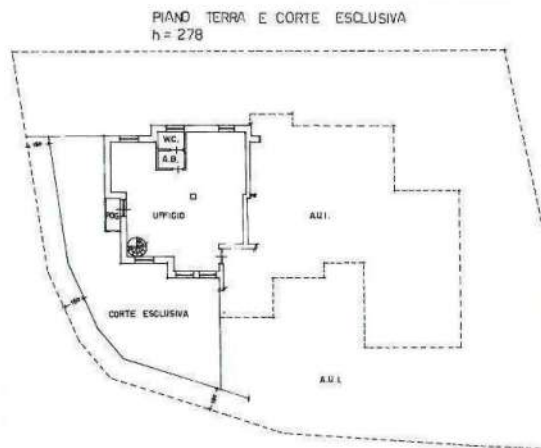


PLANIMETRA SC 1:200



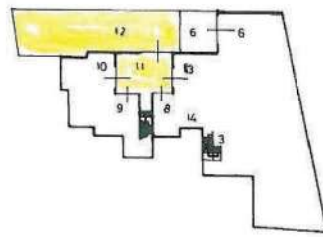
-  ZONA A
GIARDINO
MQ 14654
-  PARCHEGGIO
EDIFICATO APERTO
MQ 1403
-  PARCHEGGIO
TERZIARIO APERTO
MQ 7697
-  ACCESSO PASSAGGIO PEDONALE
-  ACCESSO AI GARAGE (PASSO CARRAI) E
PARCHEGGI
-  ENTRATA
CASA A SCHERA
-  ENTRATA AI GARAGES
-  ENTRATA APPARTAMENTO
PIANO TERRA
-  ENTRATA APP. P. PRIMO
ED. UFFICIO P. TERRA

Planimetria allegata alla concessione edilizia di variante; in giallo è evidenziata la corte esclusiva della [REDACTED]

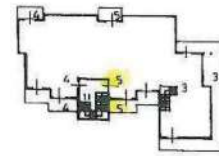


Confronto con la planimetria catastale della corte esclusiva

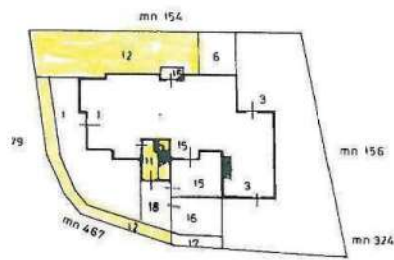




PIANO SCANTINATO



PIANO PRIMO



PIANO TERRA

Stralcio di elaborato planimetrico del 08/02/2001
 dimostrazione grafica dei subalterni: si noti la presenza del sub 17 area urbana di 9mq

8.3 Planimetrie catastali della proprietà del sig. [REDACTED]

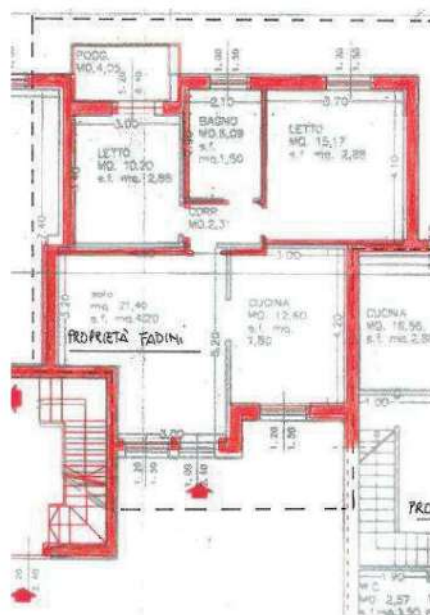


Piano terra: Foglio 21, particella 748 sub 15



Piano scantinato: Foglio 21, particella 748 sub 13





Piano terra : Appartamento di proprietà del ██████████
 Sovrapposizione tra il progetto e il rilievo eseguito sul posto

Dalla sovrapposizione grafica tra il progetto autorizzato (colore nero) e il rilievo eseguito in loco (rosso) si evidenzia la mancanza della parete divisoria tra cucina e soggiorno.

Per quanto riguarda il garage di proprietà contraddistinto al Foglio 21 particella 748 sub 13, le dimensioni e la forma non sono conformi alla pratica edilizia approvata.

9. RECINZIONE CON CANCELLO POSTA SUL CONFINE TRA I SUB 12,18 E I SUB 15,16,E 17.

La recinzione realizzata è abusiva in quanto non risulta nelle pratiche edilizie autorizzate dal Comune di San Bonifacio.

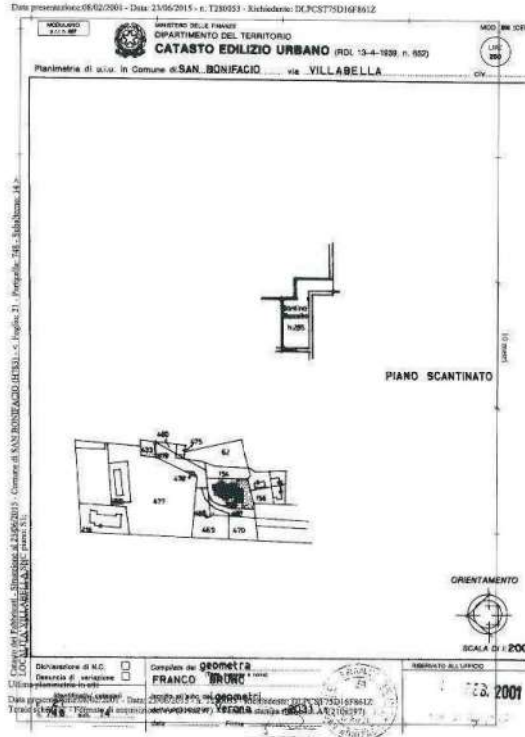
Il subalterno 17 che ora è un'area urbana e ricavata dal sub 12 bene comune non censibile è interclusa agli aventi diritto. Infatti ricade all'interno della proprietà della ██████████.

10. CANTINA INTESTATA ALLA "IMMOBILIARE MARIA"

La cantina, di 12 mq catastali, si evince sia nell'elaborato planimetrico del 08/02/2001 sia nella planimetria, ed è ██████████

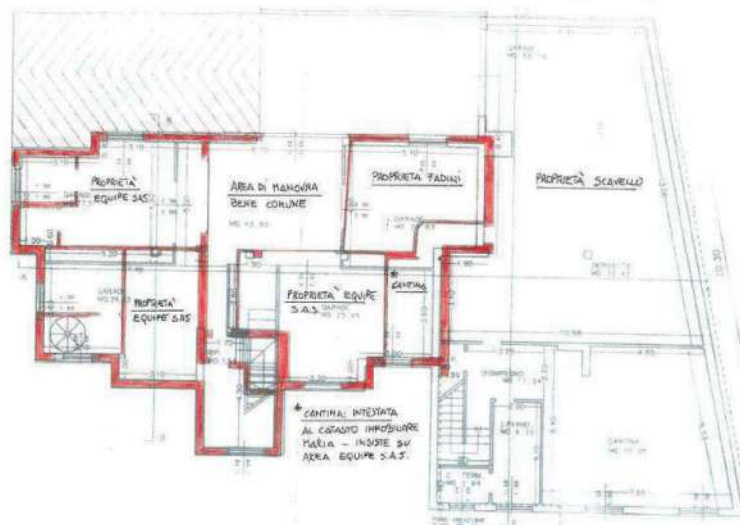


Tuttavia la cantina non è presente nei progetti di concessione autorizzati ed è ricavata su parte di garage della ditta



Piano scantinato: Foglio 21, particella 748 sub 14
Cantina di proprietà dell'

11. DETERMINAZIONE DELLE AREE COMUNI: SOVRAPPOSIZIONE TRA PROGETTO E RILIEVO –PIANO SCANTINATO



Piano scantinato: sovrapposizione tra il progetto approvato (colore nero) e il rilievo dello stato attuale (colore rosso)

Dalla sovrapposizione tra il progetto autorizzato ed il rilievo eseguito sul posto si evince che le aree comuni quali lo spazio di manovra delle auto e il vano scala condominiale sono stati realizzati in modo difforme dal progetto autorizzato. I garage di proprietà della ██████████ occupano parte dell'area destinata a bene comune (vano scala e area di manovra).

Il garage di proprietà ██████████ -rispetto al progetto autorizzato – risulta mancante di una porzione di area che è inserito nella proprietà ██████████ e della parte destinata a corridoio di accesso alla cantina.

La cantina intestata alle ██████████ non esiste sul progetto approvato ed è ricavata sull'area di proprietà ██████████

Vanno altresì verificate le misure effettive dei fori finestra esterni e delle partizioni interne ai singoli garage che sono difformi.

12. INTERVENTI NECESSARI PER SANARE LE IRREGOLARITÀ

Al fine di poter sanare tutte le difformità rilevate è necessario:

- 1) Rilevare con precisione le proprietà oggetto di causa e rappresentarle in modo corretto, anche con l'ausilio dello strumento topografico.
- 2) Presentare un progetto di concessione edilizia in sanatoria al Comune di San Bonifacio che comprenda e riveda anche gli spazi comuni ed esterni.
- 3) Per l'utilizzo del sub 17 da parte dei condomini che ne hanno diritto – ossia il sig. ██████████ e la sua ██████████ - si deve demolire la recinzione abusiva realizzata.
- 4) Per il parcheggio destinato agli uffici della società ██████████ è necessario modificare la rampa del garage per risolvere il salto di quota tra l'ingresso carrabile e la corte privata a parcheggio (questa modifica va inserita nel nuovo progetto); inoltre rimuovere il parapetto di metallo esistente.
- 5) Per poter fruire del piccolo parcheggio condominiale di 14 mq, sito sul fianco della rampa, si dovrebbe modificare la rampa per creare una zona piana, atta al parcheggio di motorini e biciclette (lo spazio individuato non consente più che questo).



- 6) Per i locali abitativi che non soddisfano i requisiti di corretto apporto aero illuminante richiesto vi sono due possibilità : a) declassamento delle stanze in locali destinati a disimpegni, corridoi...oppure riduzione delle stanze stesse (riducendo la superficie della stanza e proporzionandola alle dimensioni delle finestre; b) modifica delle dimensioni dei fori per ottenere la luce necessaria.
- 7) Per poter sistemare le planimetrie catastali e l'elaborato planimetrico, si devono produrre dei frazionamenti di unità immobiliare urbana, atti al trasferimento dei diritti.
- 8) Una volta corretti gli elaborati grafici, quelli catastali e le proprietà relative, si dovranno trasferire i diritti di ciascuno mediante atto notarile con tutti i proprietari.

Verona, 07/10/2015

Il C.T.U.



13. TENTATIVO DI CONCILIAZIONE

Prima di inviare la bozza peritale, il Ctu, ha tentato di organizzare un incontro con i consulenti tecnici di parte e i legali. Tuttavia questi ultimi hanno ritenuto che fosse prematura tale riunione in quanto hanno ritenuto indispensabile conoscere con precisione le difformità relative al compendio immobiliare oggetto di causa.

14. OSSERVAZIONI DEI CONSULENTI DI PARTE

Non sono pervenute osservazioni da parte dei consulenti tecnici. La scadenza del termine per la presentazione delle stesse era il 22 ottobre 2015.



15. CONCLUSIONI

In risposta al quesito posto dal Giudice vengono così sintetizzati i punti principali:

- le parti comuni del compendio immobiliare non sono corrispondenti a quanto si evince dai titoli di acquisto e neppure da quanto risulta dai progetti di concessione edilizia autorizzati dal Comune di San Bonifacio. In particolare vi sono discrepanze evidenti nel piano interrato . (si vedano gli estratti degli elaborati grafici inseriti nella perizia).
- Successivamente all'acquisto del sig. [REDACTED] e della sua ditta [REDACTED] è stato modificato il mappale 748 subalterno 17 (bene comune non censibile) . Ridotto nella dimensione vi è stata ricavata un'area urbana – contraddistinta con il subalterno 12 – che è interclusa agli aventi diritto sopra citati (vedi elaborato grafico).
- La recinzione realizzata che delimita e divide il subalterno 12 dal sub 17 è abusiva perché non si trova nei progetti autorizzati.
- La cantina individuata alla particella 748 subalterno 14 intestata alla ditta [REDACTED] è abusiva perché non vi è riscontro sui progetti autorizzati ed è costruita sull'area di proprietà della ditta [REDACTED]
- Vi sono difformità tra la realizzazione delle aree esterne (rampa garage e parcheggio ditta [REDACTED] e quanto previsto/richiesto nel progetto di concessione autorizzato.
- Le unità immobiliari, oggetto di contenzioso, presentano in facciata fori di porte e finestre di dimensioni differenti da quelle riscontrabili nei progetti autorizzati. Ciò comporta il declassamento di alcune stanze di abitazione che non hanno più i requisiti minimi di luce e aria richiesti dalla normativa.

Il C.T.U.



Gull'

Verona 02/11/2015

INDICE DEI CAPITOLI

Premessa	pag. 1
CAP. 1 – Cronologia delle operazioni peritali	pag. 2
CAP. 2 – Descrizione del compendio immobiliare e dello stato dei luoghi	pag. 2
CAP. 3 – Autorizzazioni edilizie relative all'immobile	pag. 3
CAP. 4 – La concessione edilizia n. 7909/95/02 del 29.06.1996	pag. 3
CAP. 5 – La concessione edilizia di variante n.7909/95/03 del 11.11.1998	pag. 3
CAP. 6 – La concessione edilizia di variante n. 7909/95/04 del 16.06.1999	pag. 4
CAP. 7 –Immobile di proprietà [REDACTED] e della società [REDACTED]	pag. 5
--7.1 Atto di compravendita e identificativi catastali	pag. 5
--7.2 Elaborato planimetrico catastale allegato alla compravendita	pag. 5
--7.3 Planimetrie catastali delle proprietà [REDACTED]	pag. 6
--7.4 Difformità riscontrate sulle proprietà [REDACTED]	pag. 8
CAP. 8 – Immobile di proprietà sig. [REDACTED]	pag. 15
--8.1 Promessa di vendita,atto di compravendita e identificativi catastali	pag.15
--8.2 Elaborato planimetrico catastale allegato alla compravendita	pag. 16
--8.3 Planimetrie catastali della proprietà del sig. [REDACTED]	pag. 17
--8.4 Progetto autorizzato con concessione edilizia	pag. 18
--8.5 Stato di fatto della proprietà [REDACTED]	pag. 18
CAP. 9 – Recinzione con cancello posta sul confine tra i sub 12,18 e i sub 15,16,17	pag. 19
CAP. 10 – Cantina intestata alla ditta '[REDACTED]'	pag. 19
CAP. 11 – Determinazione delle aree comuni: sovrapposizione tra progetto e rilievo – Piano scantinato	pag. 20
CAP. 12 – Interventi necessari per sanare le irregolarità	pag. 21
CAP. 13 – Tentativo di conciliazione	pag. 22
CAP. 14 – Osservazioni dei consulenti di parte	pag. 22
CAP. 15 – Conclusioni	pag. 23

ELENCO DEGLI ALLEGATI

- Allegato 1: visura storica del mappale 748 sub 17
Allegato 2: verbali





N.

SENT CONT. 2018
REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

n. **2821/13** R.G.

n. CRON.

n. REP.

Il Tribunale civile e penale di Verona

Sezione III civile

Il G.U. dott. Maurizio MARTORO

Ha pronunciato la seguente

SENTENZA

OGGETTO: tutela proprietà;

nella causa civile promossa con atto di citazione notificato in data 27.12.2010 cron. N. 2030
Ufficio notifiche del Tribunale di Verona sez. dist. di Soave.

DA: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] **Attrice**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] che lo rappresenta e difende come da mandato a margine

dell'atto di citazione. **Attore**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]





- 7) condannarsi la [REDACTED] a risarcire al convenuto [REDACTED] i danni per il mancato godimento del bene e per l'indebito esercizio del passo, da quantificarsi e liquidarsi, anche in via equitativa, in separato giudizio;
- 8) spese di lite rifuse.

^^^

Con atto di citazione notificato il 27 dicembre 2010, la [REDACTED] [REDACTED] convenivano in giudizio la [REDACTED] [REDACTED] per veder condannare la sig.ra [REDACTED] al ripristino del mappale 748 sub. 11 e 12 con l'eliminazione della recinzione e del cancello che ne impedisce l'utilizzo ai comproprietari, inoltre chiedevano la liquidazione dei danni, in via equitativa, per il mancato godimento dei beni comuni, in separato giudizio.

La convenuta [REDACTED] costituendosi ritualmente, contestava integralmente le richieste degli attori chiedendone la reiezione ed in via riconvenzionale previo accertamento dell'indebito utilizzo delle parti comuni identificate dal m.n. 748 sub. 12 e 18 da parte dell'attore, ordinarsi la rimessa in pristino con piantumazione di una nuova siepe in luogo di quella indebitamente rimossa, la rimozione delle telecamere, delle luci e dei rubinetti posizionati sulle parti comuni. Nonché, delle punte "scaccia uccelli" posizionate sul tetto dell'abitazione [REDACTED] e la rimozioni dei cespugli piantumati sul sub. 18, previo accertamento della titolarità del sottotetto dell'immobile oggetto di causa in capo alla sig.ra [REDACTED] ordinararsi al sig. [REDACTED] di consentire l'accesso attraverso il sub. 11 per raggiungere il citato sottotetto con consegna delle chiavi della porta d'accesso alla sig. [REDACTED].

Il convenuto [REDACTED] costituendosi ritualmente, si associava alle domande degli attori chiedendo il ripristino del mappale 748 sub. 11 e 12, chiedendo la liquidazione dei danni per il mancato godimento dei beni comuni, in separato giudizio.



Acquisita la documentazione prodotta dalle parti. Si disponeva, altresì, la C.T.U. sullo stato attuale dei luoghi, precisando quali siano le parti comuni e quelle di proprietà esclusiva, individuando le modifiche catastali effettuate dalla sig.ra [REDACTED] e le divergenze tra lo stato di fatto dei luoghi e quanto risultante dal titolo di acquisto.

Su richiesta dei procuratori la causa veniva trattenuta in decisione con la concessione dei termini massimi di cui all'art. 190 cod. proc. civ., congiuntamente richiesti dagli stessi, per il deposito di memorie conclusionali e di replica.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Le domande attoree al quale si è associato il convenuto [REDACTED] ni sono fondate.

La c.t.u. espletata dall'arch. Enrica Gulli, depositata il 2 novembre 2015, alla quale si rinvia per brevità, ha accertato che le parti comuni del compendio immobiliare non sono corrispondenti a quanto si evince dai titoli di acquisto e neppure da quanto risulta dai progetti concessione edilizia autorizzati dal comune di San Bonifacio (Vr), in particolare vi sono discrepanze evidenti nel piano interrato, dopo l'acquisto del sig. [REDACTED] la sig.ra [REDACTED] ha modificato il mappale 748 sub. 12 (bene comune non censibile) ridotto nella dimensione, vi è stata ricavata un'area urbana contraddistinta con il sub. 17 che è interclusa agli aventi diritto con una recinzione ed un cancello (pag. 8), ha accertato, altresì, che la recinzione realizzata che delimita e divide il sub. 12 dal sub. 17 è abusiva perché non indicata nei progetti autorizzati.

Alla luce di quanto sopra le domande attoree al quale si è associato il convenuto [REDACTED] vanno accolte, conseguentemente la sig.ra [REDACTED] deve ripristinare l'originario stato del m.n. 748 sub. 11 e 12, con la rimozione della recinzione e del cancello che illegittimamente ne hanno precluso l'utilizzo ai comproprietari.



ANTONIO MARRANGHELLO
NOTAIO

N. 92.569 del repertorio n. 11.494 della raccolta

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno millenovecentonovantanove il giorno cinque del mese di novembre in San Bonifacio, nel mio studio.

Innanzi a me dottor Antonio Marranghello Notaio residente in San Bonifacio, con studio ivi alla Via Pirandello n. 3/N, iscritto presso il Collegio Notarile di Verona

sono presenti i signori:

1) [redacted]
[redacted]
[redacted]

la quale dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni.

La [redacted] viene al presente atto oltre che in proprio anche nella sua qualità di Amministratore della società in accomandita semplice

2) "[redacted]
[redacted]

capitale sociale lire 20.000.000 (ventimilioni), iscritta al [redacted] imprese di Verona.

Io Notaio sono certo dell'identità personale della comparente la quale, con il mio consenso rinuncia all'assistenza dei testimoni e con il presente atto stipula quanto segue:

Articolo 1 - La società in accomandita [redacted]

[redacted] legale rappresentante, vende alla si [redacted]

[redacted] che acquista il seguente immobile facente parte del fabbricato sito in San Bonifacio alla Via Villabella:

- appartamento ripartito tra piano terra e primo piano, con annessi cantina e garage al piano scantinato.

Detto immobile è riportato nel N.C.E.U. con i seguenti dati:

Comune di: San Bonifacio

partita 1004166 Fg. 21

Mapp. 748 sub. 3 in Via Villabella n. snc- Piano S1-T-1 cat A/2 cl. 3 vani 7 R.C.L. 1.015.000

Mapp. 748 sub. 6 in Via Villabella n. snc- Piano S1 cat C/6 cl. 3 mq. 173 R.C.L. 743.900

L'immobile in oggetto confina con i m.nn. 748 sub. 12, 748 sub. 2, 748 sub. 8, 748 sub. 7, 748 sub. 5, 154, 381, 156, 324 e 467.

All'immobile in oggetto compete la proporzionale quota di comproprietà sul seguente ente così individuato in catasto:

N.C.E.U.

Comune di: San Bonifacio

Fg. 21

Mapp. 748 sub. 12 Bene Comune non Censibile (accesso carraio

iscritto a Verona

16/11/99

n. 40633/26361

registrato a Souve

12/11/99

n. 1515 Vol. 1

1 Esote

760.000

1 per IN

250.000 per tra



e pedonale) ai sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10

Articolo 2 - La vendita viene effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile attualmente si trova, con ogni ragione, azione, dipendenza, pertinenza, accessione, accessorio e quote condominiali.

Articolo 3 - Il prezzo della presente vendita è stato convenuto in complessive lire 200.000.000 (duecentomilioni) e viene regolato come segue:

a) lire 50.000.000 (cinquantamilioni) sono state pagate, prima di questo atto dalla parte acquirente alla parte venditrice;

b) le residuali lire 150.000.000 (centocinquantamilioni) vengono pagate mediante accollo e subingresso della parte acquirente nel mutuo di pari importo concesso dalla Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con atto per me Notaio del 17 aprile 1997 n. 79.014 del repertorio, registrato a Soave il 24 aprile 1997 al n. 312 mod. I e successivo atto di erogazione a saldo e quietanza per me Notaio del 25 ottobre 1999 n. 92.397 del repertorio, in corso di registrazione perché nei termini. La parte venditrice, a mezzo della sua legale rappresentante, dichiara di aver ricevuto la somma di lire 50.000.000 (cinquantamilioni) prende atto dell'accollo della parte acquirente del predetto mutuo e pertanto le rilascia liberatoria quietanza dell'intero prezzo della vendita e rinuncia a qualsiasi ipoteca legale eventualmente emergente dal presente atto.

Dato anzi innanzi la parte acquirente dichiara di accollarsi il suddetto mutuo, dichiara di accettare tutti i patti e condizioni dei contratti di mutuo di cui innanzi, elegge domicilio presso il Sindaco del Comune di San Bonifacio, ove l'Istituto mutuante potrà notificare tutti gli atti giudiziari sia di cognizione che di esecuzione e si obbliga a notificare il presente atto nelle forme e nei termini di legge all'Istituto Mutuante nella sua sede legale in Roma Via Vittorio Veneto n. 119.

Articolo 4 - La parte venditrice, a mezzo della sua legale rappresentante, garantisce la piena proprietà e disponibilità di quanto alienato con il presente atto e che l'immobile in oggetto è libero da diritti reali parziari a terzi spettanti, iscrizioni ipotecarie e pregiudizievoli trascrizioni, ad eccezione della seguente formalità, pubblicata in dipendenza del mutuo di cui al precedente articolo 3:

- iscrizione di ipoteca del 29 aprile 1997 n. 12882/2171.

Articolo 5 - La parte acquirente viene da oggi immessa nel possesso legale di quanto acquistato con il presente atto.

Articolo 6 - La signora Scavello Maria Greca, nella costituita qualità, dichiara:

- che il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto insiste su di un'area individuata nel N.C.T. del Comune di San Bonifacio dal m.n. 466 del foglio 21 di are 8.27; con

denuncia di cambiamento presentata all'U.T.E. di Verona in data 2 dicembre 1996 (mod. 8 n. 68921), il suindicato m.n. 466 è stato sostituito dal m.n. 748 del foglio 21 della superficie reale are 8.26;

- che detta area è pervenuta alla società venditrice con atto per me Notaio del 21 settembre 1995 n. 69.490 del repertorio, registrato a Soave il 10 ottobre 1995 al n. 1505 mod. I e trascritto a Verona il 3 ottobre 1995 al n. 27910/20509;

- che il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato costruito in virtù di concessione edilizia n. 7909/95/02 del reg. conc. ed. e n. 4211 del prot. gen. del 29 giugno 1996, concessione edilizia di variante n. 7909/95/03 del reg. conc. ed. e n. 24.457 del prot. gen. dell'11 novembre 1998 e concessione edilizia di variante n. 7909/95/04 del reg. conc. ed. e n. 7214 del prot. gen. del 16 giugno 1999, tutte rilasciate dal Comune di San Bonifacio;

- che la vendita in oggetto non rientra nelle previsioni di cui al comma 13 ter dell'articolo 3 della legge 26 giugno 1990 n. 165, in quanto trattasi di trasferimento di immobile alla cui produzione e/o scambio è diretta l'attività della parte venditrice.

Articolo 7 - La parte venditrice, a mezzo della sua legale rappresentante, dichiara che il presente atto non è soggetto ad INVIM in quanto il suolo su cui insiste il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto, è lei pervenuto con il citato atto per me Notaio del 21 settembre 1995 n. 69.490 del repertorio.

Articolo 8 - Ai fini del registro le parti dichiarano che il presente atto è soggetto ad I.V.A. con l'aliquota di cui al n. 21 della tabella A parte seconda allegata al D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633 e successive modificazioni, trattandosi di trasferimento di abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al Decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969.

A tal fine l'acquirente dichiara:

a) di risiedere nel comune in cui è ubicato l'immobile in oggetto;

b) di non essere titolare esclusiva o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile in oggetto;

c) di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata da essa dichiarante o dal proprio coniuge con le agevolazioni di cui alle norme indicate nel comma I lettera C della nota II bis all'art. 1 della tariffa parte I allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 così come modificata con legge 28 dicembre 1995

n. 549.

La società in accomandita semplice [redacted]

[redacted] a mezzo della sua legale rappresentante, dichiara di essere impresa costruttrice dell'immobile oggetto del presente atto.

Articolo 9 - Le spese di questo atto sono a carico della parte acquirente.

Richiesto io Notaio ho rogato il presente atto scritto da persona di mia fiducia su fogli uno di cui si occupano facciate tre e parte della presente, del quale, ho dato lettura alla comparente che da me interrogata ne dichiara il contenuto pienamente conforme alla sua volontà e lo sottoscrive.

F.to [redacted]

" Not. Antonio Marranghella

segue tabellionato

La presente copia è conforme al suo originale consta di un foglio e viene rilasciata dal sottoscritto dottor Antonio Marranghella Notaio in San Bonifacio a richiesta dell'architetto Romano Roberto per uso exente da ballo San Bonifacio, 15 aprile 2022

