



STUDIO TECNICO
Geom. Enrico Cani

via G. Marconi n. 46
37122 Verona
Tel. 045 597074
enrico.can1@studlocani.com
enrico.can1@geopec.it
C.F. CNA NRC 84S27 M172Q
P.IVA 03644400230

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Causa Civile **R.G. 5777/2020**

Giudice:

Dott.ssa Virginia Manfroni

Attori:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

con Avv. [REDACTED] e Avv. [REDACTED]

Convenuto:

[REDACTED]

con Avv. [REDACTED] Avv. [REDACTED]

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

geom. Enrico Cani





Il sottoscritto geom. Enrico Cani, libero professionista in Verona via G. Marconi n. 46, iscritto all'albo dei geometri e geometri laureati della provincia di Verona al n. 3153 ed all'albo consulenti tecnici e dei periti del Tribunale di Verona, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio con provvedimento del Giudice Dott.ssa Virginia Manfroni, all'udienza del giorno 24.06.2021, avendo prestato il giuramento di rito ed adempiuto all'incarico conferito, si pregia di redigere la presente

* * *

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

in risposta al seguente quesito:

"Esaminati gli atti di causa, compiute le indagini del caso e assunte le necessarie informazioni, anche presso la Pubblica Amministrazione, verifichi lo stato di fatto e di diritto del compendio immobiliare in oggetto (con riferimento ai titoli di provenienza e alla continuità delle trascrizioni al ventennio), nonché l'esistenza di eventuali trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli. Descriva quindi il C.T.U. gli immobili oggetto di causa e proceda alla loro individuazione (ubicazione, confini, dati catastali) accertandone la regolarità sulla base della normativa urbanistico edilizia. Nel caso vengano accertate delle violazioni della normativa urbanistica edilizia specifichi il CTU se queste attengano all'immobile in sé con riferimento alla sua costruzione o a interventi di ristrutturazione successivamente eseguiti sullo stesso. In entrambi i casi chiarisca il CTU se le violazioni della normativa urbanistico edilizia riscontrate attengano all'assenza del titolo abilitativo richiesto o alla mera difformità tra il titolo (esistente) e lo stato dei fatti riscontrato. Solo nel primo caso, ovvero di totale assenza del titolo edilizio inerente alla costruzione in sé o alla ristrutturazione eseguita,





chiarisca il CTU, nel caso di ristrutturazione, se i lavori eseguiti abbiano le caratteristiche stabilite da una delle ipotesi previste dalla norma di cui all'art. 10 comma 1 dpr 380/2001. Nel caso di riscontro positivo, interrompa l'indagine e rimetta il fascicolo al Giudice per i successivi provvedimenti, altrimenti proceda nell'indagine. Specifichi quindi il CTU se siano comodamente divisibili, se sia possibile il frazionamento di singole unità sulla base delle normative urbanistiche, tenuto anche conto degli eventuali diritti reali gravanti sugli immobili, ed indicando i connessi lavori necessari ed il loro costo. Effettui inoltre la stima del valore degli immobili all'attualità, tenuto conto del diritto di ipoteca eventualmente iscritto, nonché dei beni caduti in successione e predisponga un progetto di divisione sulla base delle quote di diritto, indicando gli eventuali conguagli. Indichi infine il valore d'uso".

* * *

INDICE DELLA RELAZIONE

1) SINTESI DEGLI ATTI DI CAUSA	Pag. 4
2) SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI E TENTATIVI DI CONCILIAZIONE	Pag. 7
3) VERIFICA STATO DI FATTO E DI DIRITTO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE E VERIFICA ESISTENZA TRASCRIZIONI O ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	Pag. 15
4) DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE E VERIFICA REGOLARITA' DELLO STESSO SULLA BASE DELLA NORMATIVA URBANISTICO EDILIZIA	Pag. 19
5) DIVISIBILITA' DEI BENI	Pag. 30
6) VALORE DI MERCATO ALL'ATTUALITA'	Pag. 31
7) PROGETTO DI DIVISIONE	Pag. 35
8) VALORE D'USO	Pag. 35
9) OSSERVAZIONI TECNICHE DI PARTE	Pag. 36
10) CONCLUSIONI	Pag. 49

* * *





1) SINTESI DEGLI ATTI DI CAUSA

Al solo fine di inquadrare sinteticamente la causa civile in esame, si riporta una breve sintesi dell'atto di citazione di parte attrice e della comparsa di costituzione e risposta di parte convenuta.

Parte attrice, sig.ri [redacted] on
l'avv. [redacted] e l'avv. [redacted] espone
quanto segue:

Il sig. [redacted] è deceduto a [redacted], lasciando testamento olografo con il quale nomina usufruttuaria generale la moglie sig.ra [redacted] e ha istituito quali eredi i figli sig. [redacted] [redacted]. In virtù della denuncia di successione i cinque figli sono divenuti comproprietari del diritto di nuda proprietà sul fabbricato attualmente censito al C.F. del Comune di Roverchiara Fg. 7 m.n. 86 sub. 1 (abitazione), sub. 2 (autorimessa), sub. 3 (corte), oltre all'area sulla quale sorge il fabbricato censita al C.T. di detto Comune al Fg. 7 m.n. 86. Alla morte del padre sono rimasti a vivere, nella citata abitazione, la moglie con tutti i figli ad eccezione della figlia [redacted] che era andata ad abitare altrove già dal 1983. Con atto di compravendita stipulato il 05.05.1987 il sig. [redacted] ha venduto al fratello [redacted] la quota di 1/5 indiviso del diritto di nuda proprietà sui beni sopra indicati. Si precisa che il sig. [redacted] celibe e senza figli, è poi deceduto nel [redacted]. In data [redacted] è deceduta la madre sig.ra [redacted] con conseguente estinzione del suo diritto di usufrutto che gli era stato lasciato dal marito [redacted]. In definitiva le quote di diritto di piena proprietà sono così suddivise: [redacted] comproprietario per la quota di 2/5 [redacted] comproprietari per la quota di 1/5 ciascuno. Alla morte della sig.ra [redacted] avvenuta





nel [redacted] sono rimasti a vivere nell'abitazione i figli [redacted]
[redacted] precisandosi che: [redacted] ha lasciato l'abitazione nel 1999; [redacted]
ha lasciato l'abitazione nel 2007; [redacted] vece, già dall'anno 1995, ha
iniziato, all'interno dell'abitazione, una convivenza con il proprio fidanzato,
poi divenuto marito, sig. [redacted]. Al riguardo si precisa che la
permanenza nell'abitazione della sorella [redacted] con il fidanzato non è mai
stata accettata dagli altri fratelli che ivi abitavano, anche se sporadicamente.
Gli attori avevano più volte manifestato alla sorella [redacted] la volontà di
procedere alla divisione degli immobili oggetto di comunione e con
raccomandata del 15.04.2017 le comunicavano formalmente l'intenzione di
addivenire ad una divisione bonaria, che tenesse conto dei diritti di proprietà
di ciascuno, ma anche dei diritti economici dei fratelli non occupanti
l'immobile. Ciascuna parte procedeva a far stimare l'immobile da un proprio
perito di fiducia, ma non si raggiungeva alcun accordo e, pertanto, gli attori
procedevano ad instaurare un procedimento di mediazione n. 390/2018 che
si concludeva con verbale di mancato accordo in data 15.03.2019.

Parte convenuta, sig.ra [redacted] con l'avv. [redacted]

[redacted] spone quanto segue:

La convenuta dichiara sin da ora di aderire all'iniziativa dei fratelli
comproprietari di sciogliere la comunione sulla casa ereditata dal padre.
Ritiene che l'immobile oggetto di causa non sia comodamente divisibile. Le
parti fin dal 2006 tentarono di porre in vendita l'immobile ma senza riuscirvi,
l'unica offerta di acquisto, ottenuta il 22.03.2018, è stata pari ad € 125.000
per tutte le quote con pagamento molto dilazionato nel tempo; l'offerente
aumentò, in data 20.04.2018, la propria proposta fino ad € 140.000, sempre
con dilazione di pagamento. Tale proposta d'acquisto non fu accettata da
tutti i comproprietari. La convenuta formulò l'offerta di pagamento ai fratelli





del prezzo di € 110.000 per le congiunte loro quote di 4/5 dell'immobile, ma l'offerta non fu accettata dagli attori. L'immobile da dividere, costruito nel 1970, versa in pessime condizioni di conservazione: la copertura del tetto presenta punti di sconessione dai quali trafilano infiltrazioni d'acqua con sfondellamento dei solai, crollo degli intonaci su tutti gli sporti e pareti esterni e in tutte le camere interne, distacchi di pittura delle pareti e diffusione in essere di muffe, diffusi crolli di parti delle murature, ammaloramenti delle grondaie e deformazione dei serramenti. Tutto gli impianti sono obsoleti e da rifare, il giardino è in completo stato di abbandono, avendo gli attori proibito per esso ogni modifica, comprese le manutenzioni. L'unico intervento di riparazioni riguardò, con il consenso di tutti, nel 1999, parte dell'impianto termo sanitario per una porzione del piano terra e fu eseguito col contributo di lavoro e finanziario del coniuge della convenuta. In tale periodo si creò la convivenza tra la convenuta e il coniuge e [REDACTED] di lui moglie per oltre un anno prima del loro trasferimento a Verona. Controparte data la propria pretesa di ottenere l'indennità da occupazione dall'anno 2008, a partire dal quale i sig.ri [REDACTED] hanno trasferito la loro residenza della casa. Si eccepisce però che con detto trasferimento della residenza, e neppure per il fatto di abitare altrove per la sig.ra [REDACTED], è venuto a cessare il godimento del bene comune da parte degli attori al favore esclusivo della sorella [REDACTED]. Lo comprovano i seguenti fatti: tutti gli attori sono in possesso delle chiavi di accesso alla casa; la convenuta non ha alterato la destinazione della casa né impedito agli altri condomini di farne uso; gli attori hanno vietato alla convenuta di apportare modifiche al giardino di casa, e la convenuta si è adeguata a tale decisione; tutti i beni mobili erediti dalle parti dai loro genitori occupano tuttora ampi spazi della casa. Va osservato che la





convenuta vive in una sola porzione limitata dell'immobile, che è di notevoli dimensioni, e non è impedito un uso della casa comune agli altri condomini.

2) SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI E TENTATIVI DI

CONCILIAZIONE

La data di inizio delle operazioni peritali, inizialmente prevista per il giorno 10 novembre 2021, è stata differita, a causa dell'indisponibilità del C.T.P. di parte attrice, geom. [REDACTED] al giorno 16 novembre 2021.

In data 15 novembre 2021 l'avv. [REDACTED] ha comunicato, mezzo pec, che gli attori, sig.ri [REDACTED] in vista dell'inizio operazioni peritali, hanno scelto di nominare quale loro C.T.P., in sostituzione del geom. [REDACTED] il geom. [REDACTED]

Le operazioni peritali sono iniziate in data 16 novembre 2021 alle ore 15:00 presso lo studio del C.T.U., in Verona (Vr) via G. Marconi n. 46, con esame degli atti e dei documenti di causa e lettura del quesito demandato, alla presenza del geom. [REDACTED] dell'arch. [REDACTED] nonché personalmente della sig.ra [REDACTED]

Lo scrivente informava i presenti che avrebbe trasmesso, nei giorni successivi all'incontro, richiesta di accesso agli atti all'ufficio edilizia privata del Comune di Roverchiara al fine di poter acquisire la documentazione amministrativa (titoli edilizi) utile a verificare la regolarità sulla base della normativa urbanistico edilizia degli immobili oggetto di causa.

Il proseguo delle operazioni peritali è stato rinviato al giorno 29 novembre 2021 alle ore 9:30 presso gli immobili in Roverchiara (Vr) via Roma n. 57.

Le operazioni peritali si concludevano alle ore 16:10.

In data 29 novembre 2021 alle ore 9:30 presso i luoghi oggetto di causa in Roverchiara (Vr) via Roma n. 57 venivano riprese le operazioni peritali alla





presenza del geom. [REDACTED] dell'arch. [REDACTED] nonché personalmente della sig.ra [REDACTED] e della sig.ra [REDACTED]

Veniva effettuato un rilievo metrico dettagliato dei luoghi, propedeutico alla verifica della regolarità urbanistico edilizia dei beni, oltre alle opportune riprese fotografiche. Le operazioni peritali si concludevano alle ore 12:40.

In data 8 aprile 2022 alle ore 17:30 presso lo studio del C.T.U. venivano riprese le operazioni peritali alla presenza del geom. [REDACTED] e dell'arch. [REDACTED]

Le parti venivano informate che la convocazione è conseguente all'avvenuta acquisizione della documentazione richiesta tramite accesso agli atti, nonché all'acquisizione delle informazioni tecniche ritenute necessarie a valutare la sanatoria dell'immobile mezzo confronto con il tecnico comunale intervenuto solamente in data 06.04.2022, a causa di ritardi imputabili all'ufficio edilizia privata del Comune di Roverchiara.

L'incontro è peraltro finalizzato a discutere i termini di un'eventuale conciliazione come espressamente richiesto dai C.T.P. in sede del precedente sopralluogo. A tale fine, il C.T.U., in seguito alle valutazioni eseguite, ha anticipato gli esiti della bozza di relazione cui riferirsi per un'eventuale definizione bonaria, ovvero:

- valore di mercato degli immobili all'attualità al netto dei costi necessari alla regolarizzazione sotto il profilo urbanistico edilizio e catastale (esclusi oneri, sanzioni, bolli e diritti di segreteria) € 150.000,00;
- valore d'uso degli immobili all'attualità € 600,00 mensili.

Nell'eventuale accordo le parti dovranno tener conto dei seguenti aspetti economici:

- spese di CTU ripartite pro-quota tra gli eredi;





- spese legali e tecniche interamente compensate.

Si conveniva altresì di concedere termine fino al 19.04.2022 per comunicare eventuale proposte conciliative sulla base dei termini previsti dal C.T.U., termine poi prorogato al 04.05.2022 su richiesta dei C.T.P..

Veniva inoltre allegato al verbale il calcolo della superficie commerciale degli immobili, in forma tabellare, valutata in contraddittorio con i C.T.P..

Alla luce dei rilievi eseguiti e delle considerazioni esposte dal C.T.U. entrambi i C.T.P. condividevano che l'immobile, nello stato di fatto in cui si trova, non è comodamente divisibile. Nel concreto risulta impraticabile una divisione tale per cui ogni avente diritto possa risultare assegnatario di beni in natura con medesime caratteristiche senza pregiudicarne la funzionalità ed il valore economico del bene stesso.

I C.T.P. si riservavano di sentire i propri clienti circa la necessità di eseguire un nuovo sopralluogo per la valutazione e l'inventario dei beni mobili.

Le operazioni peritali si concludevano alle ore 19:00.

In data 16.04.2022 il geom. [redacted] comunicava che i suoi clienti stavano valutando sia l'opzione della transazione riguardante il bene immobile sia la necessità o meno anche alla stima dei beni mobili.

In data 18.04.2022 l'arch. [redacted] comunicava che la sua cliente era interessata a partecipare alla trattativa con le altre parti per la definizione del contenzioso e considerava inoltre trascurabile il valore totale dei beni mobili citati nell'inventario e prodotto in atti.

In data 03.05.2022 perveniva comunicazione da parte dell'avv. [redacted] contenente la seguente proposta: [redacted] sono disposti a cedere alla sorella [redacted] quota indivisa dei 4/5 dei beni in comproprietà a fronte della corresponsione dell'importo di € 120.000,00 (pari a 4/5 di € 150.000,00) oltre all'importo di € 36.000,00 (pari ad € 600 x n. 60





mesi conteggiati dall'invio della prima raccomandata nell'aprile 2017 ad oggi aprile 2022) a titolo di indennità di occupazione, con compensazione integrale delle spese di giudizio e con spese di C.T.U. al 50% a carico delle due parti in causa, tutti i fratelli dovranno poi accordarsi per dividere tra loro i beni ed i ricordi di famiglia presenti nell'immobile.

In data 03.05.2022 perveniva comunicazione da parte dell'avv. [redacted] circa la proposta della sig.ra [redacted]: pagamento da parte di [redacted] ai fratelli della somma complessiva di € 110.000,00 omnia con cessione a suo favore delle quote di loro proprietà e rinuncia ad ogni altra loro pretesa, spese di CTU da dividere secondo le quote di proprietà, immediata disponibilità alla divisione dei beni mobili comuni nella quale già da ora si attende la fissazione di un convegno tra tutti per trattare le pretese di ciascuno.

In data 10.05.2022 il geom. [redacted] inoltrava l'elenco dei beni e ricordi di famiglia da dividere concordemente secondo l'elenco fornito da [redacted] [redacted], con precisazione che il tavolo e le relative sedie poste nella sala da pranzo del piano intermedio sarebbe stato assegnato a lui in quanto già concordato a suo tempo.

In data 03.06.2022 alle ore 17:30 presso lo studio del C.T.U. venivano riprese le operazioni peritali alla presenza del geom. [redacted] e dell'arch. [redacted].

Venivano recepite e valutate le divergenti proposte transattive ricevute dalle parti pur considerato che non fosse in alcun modo preclusa la possibilità di raggiungere un componimento bonario della lite, lo scrivente formalizzava un'ultima proposta conciliativa da intendersi come non modificabile, così formulata:





1. pagamento da parte della sig.ra [REDACTED] ai fratelli della somma complessiva di € 130.000,00 omnia, dietro la cessione a suo favore delle quote di proprietà della casa e rinuncia di ogni altra loro pretesa;
2. spese di C.T.U. ripartite secondo le quote di proprietà;
3. spese legali e tecniche interamente compensate.
4. divisione dei beni mobili comuni previa fissazione di un incontro alla presenza del C.T.U..

Si conveniva di concedere termine fino al 10.06.2022 per esprimersi in merito alla proposta così come formulata ed in caso di mancato accordo sarebbe stato eseguito un ulteriore sopralluogo per l'inventariazione dei beni mobili. Le operazioni peritali si concludevano alle ore 18:15.

In data 10.06.2022 perveniva comunicazione da parte dell'avv. [REDACTED] che manifestava la disponibilità di parte attrice ad accettare la proposta formulata dal C.T.U..

In data 17.06.2022, previa richiesta di concessione di proroga finalizzata ad una verifica presso gli istituti di credito per la possibilità di reperire i fondi necessari per l'adesione alla proposta, proroga accordata dal C.T.U., perveniva comunicazione da parte dell'arch. [REDACTED] circa la sostanziale accettazione della proposta conciliativa anche dalla sig.ra [REDACTED] con accettazione dei punti nn. 1, 2 e 3 della proposta del C.T.U. e contestuale richiesta di modifica del punto n. 4 con rinuncia ad ogni pretesa sui beni mobili che dovranno essere lasciati in proprietà esclusiva alla stessa

[REDACTED]

In riscontro a tale comunicazione lo scrivente, in data 17.06.2022, comunicava alle parti che l'unico punto su cui ancora non vi era accordo definitivo riguardava la questione beni mobili e per questo convocava i C.T.P.





per il giorno 01.07.2022 presso il suo studio, successivamente differito al 08.07.2022 per indisponibilità dell'arch. [REDACTED] previa richiesta di confronto con i propri clienti onde evitare ulteriori dilungamenti.

In data 08.07.2022 alle ore 9:00 presso lo studio del C.T.U. venivano riprese le operazioni peritali alla presenza del geom. [REDACTED], dell'arch. [REDACTED], nonché personalmente del sig. [REDACTED].

L'incontro, finalizzato a trovare un accordo definitivo con riferimento alla sola questione beni mobili vista l'accettazione dei punti nn. 1, 2 e 3, si concludeva, dopo aver raggiunto telefonicamente sia [REDACTED] sia [REDACTED] con l'accordo che parte attrice avrebbe trasmesso al C.T.U. elenco completo dei beni mobili oggetto di divisione con indicazione delle proprie pretese da valutare successivamente con [REDACTED]. Le operazioni peritali si concludevano alle ore 11:00.

In data 12.07.2022 il geom. [REDACTED] inoltrava l'elenco dei beni mobili e dei suppellettili/preziosi (quest'ultimi mai citati nelle precedenti elencazioni) da suddividere ed assegnare tra le parti su base dell'indicazioni fornite da [REDACTED] elenco prontamente inoltrato dal C.T.U. alla sig.ra [REDACTED] con richiesta di esprimersi in merito entro il 20.07.2022. Tale termine veniva differito al 27.07.2022 su richiesta dell'arch. [REDACTED] per poter avere il tempo di analizzare quanto indicato nell'elenco di parte attrice.

In data 27.07.2022 perveniva comunicazione pec direttamente da parte della convenuta, [REDACTED], nella quale la stessa sosteneva di non essere stata informata circa il contenuto delle operazioni peritali, con riferimento al verbale del 03.06.2022, ed intese a lei sconosciute e contestualmente recepiva come rifiutata dalla controparte la sua proposta di transare ad € 130.000,00 a compensazione, da parte dei fratelli, della rinuncia ai beni





mobili caduti in successione comunicando la conseguente cessazione di qualsiasi accordo o intesa.

Nella stessa missiva, la convenuta si contraddiceva dichiarando altresì la sua disponibilità ad una suddivisione equa relativamente alle pretese della controparte sui beni mobili caduti in successione, ma solo fuori da qualsiasi accordo o intesa, puntualizzando circa la fantasiosità delle ultime richieste di parte attrice inerenti gioielli di famiglia.

Lo scrivente, considerata l'inaspettata e discordante comunicazione ricevuta da parte della convenuta, forniva immediati chiarimenti alla stessa, puntualizzando che le operazioni peritali si sono svolte nella massima trasparenza garantendo tempestive comunicazioni alle parti in modo da garantire sempre il contraddittorio. Chiedeva inoltre nuovamente alle parti, tramite i propri C.T.P., di trovare un punto di accordo sulla divisione dei beni mobili (con termine assegnato entro il 12.08.2022) ed in difetto di ciò conveniva di convocare le parti personalmente, oltre ai rispettivi legali e tecnici, per un ultimo risolutivo incontro.

In data 12.08.2022 perveniva comunicazione pec direttamente da parte della convenuta, [REDACTED] che con modi discutibili riversava la responsabilità del mancato accordo in capo al C.T.U. ed infine ribadendo la sua indisponibilità all'accettazione della proposta conciliativa avanzata dal C.T.U. nei termini formulati, chiarendo che un eventuale accordo non avrebbe potuto basarsi sulla citata proposta conciliativa.

Recepita la comunicazione della sig.ra [REDACTED] il sottoscritto, in data 24.08.2022, dava disponibilità ad un possibile ulteriore incontro, solo previo accordo tra le parti, e invitava la sig.ra [REDACTED] formulare la sua proposta finale alla controparte dando termine massimo per esprimersi entro il 03.09.2022. Si precisava altresì che, stante la richiesta di n. 3 proroghe dei





termini per favorire la conciliazione, nell'ultima autorizzazione di proroga il Giudice ne riteneva l'ammissibilità per l'ultima volta.

In data 29.08.2022 perveniva comunicazione da parte dell'avv. [REDACTED], che faceva seguito all'invito del C.T.U., contenente nuovo elenco, ridotto e con esclusione dei gioielli di famiglia, dei beni richiesti dai propri assistiti con precisazione che trattasi di beni di scarsissimo valore economico ma notevole valore affettivo. Veniva inoltre richiesta, in caso di mancata accettazione da parte della sorella [REDACTED] alla suddivisione indicata, una sua controproposta di divisione per la definizione di tutto il contenzioso.

In data 02.09.2022 perveniva comunicazione da parte dell'arch. [REDACTED] che, previo confronto con il legale e la sig.ra [REDACTED] informava della volontà della stessa di non voler più acquistare la casa in oggetto liquidando le quote ai fratelli adducendo sopraggiunte analisi in merito all'onerosità dell'operazione.

Lo scrivente, recepita la comunicazione di parte convenuta e valutato che la stessa non intendeva più proseguire con l'accordo bonario né tantomeno aveva comunicato una proposta alternativa per definire il contenzioso come richiesto dal C.T.U., comunicava alle parti che il tentativo di conciliazione era da intendersi esperito e concluso.

Si procedeva a convocare nuovamente le parti per il giorno 13.10.2022 al fine di definire la nota questione beni mobili caduti in successione con redazione di inventario da condividersi con le parti.

In data 13.10.2022 alle ore 10:00 presso i luoghi oggetto di causa venivano riprese le operazioni peritali alla presenza del geom. [REDACTED], dell'arch.

[REDACTED] nonché personalmente del sig. [REDACTED], della sig.ra [REDACTED] (attori con delega del fratello [REDACTED] [REDACTED]), della sig.ra [REDACTED] e del marito sig. [REDACTED]





Veniva redatto in contraddittorio inventario dei beni caduti in successione (con contestuale sottoscrizione dello stesso) con acquisizione di idoneo repertorio fotografico dei beni catalogati. Nessuna delle parti verbalizzava ulteriori dichiarazioni. Le operazioni peritali si concludevano alle ore 12:15.

3) VERIFICA STATO DI FATTO E DI DIRITTO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE E VERIFICA ESISTENZA TRASCRIZIONI O ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

"Esaminati gli atti di causa, compiute le indagini del caso e assunte le necessarie informazioni, anche presso la Pubblica Amministrazione, verifichi lo stato di fatto e di diritto del compendio immobiliare in oggetto (con riferimento ai titoli di provenienza e alla continuità delle trascrizioni al ventennio), nonché l'esistenza di eventuali trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli ...".

3.a – STATO DI FATTO E DI DIRITTO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Alla luce della documentazione in atti e dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, è stato possibile accertare che gli immobili in relazione ai quali si chiede di sciogliere la comunione ereditaria sono ubicati nel Comune di Roverchiara (Vr) in via Roma n. 57.

Gli immobili che costituiscono oggetto del presente giudizio di divisione risultano così catastalmente censiti:

- **C.F. Roverchiara Fg. 7 m.n. 86 sub. 1** (cat. A/7 – abitazione in villino, cl. 3, 18,5 vani, rendita € 1.863,12);
- **C.F. Roverchiara Fg. 7 m.n. 86 sub. 2** (cat. C/6 – autorimessa, cl. 4, 55 mq, rendita € 1.863,12);
- **C.F. Roverchiara Fg. 7 m.n. 86 sub. 3** (bene comune non censibile – corte).





L'edificio sopra indicato è stato costruito sull'area censita come segue:

- **C.T. Roverchiara Fg. 7 m.n. 86** (ente urbano di 2.624 mq).

Le quote di proprietà degli immobili risultano così ripartite:

- [redacted]
[redacted] **quota di 2/5 di proprietà;**
- [redacted]
[redacted] **quota di 1/5 di proprietà;**
- [redacted]
[redacted] **quota di 1/5 di proprietà;**
- [redacted]
[redacted] **quota di 1/5 di proprietà.**

La composizione delle quote di proprietà, così come sopra descritte, deriva dai seguenti rogiti notarili:

- in data [redacted] deceduto in Roverchiara (Vr) il sig. [redacted]
[redacted] lasciando testamento olografo, pubblicato dal Notaio Luigi Soave con verbale in data 07.03.1984 n. 58120 di rep. e n. 15210 di raccolta, con il quale ha nominato usufruttuaria la moglie sig.ra [redacted] ed ha istituito quali eredi i cinque figli sig.ri [redacted]
[redacted] che divenivano comproprietari per la quota di 1/5 ciascuno del diritto di nuda proprietà.

La relativa denuncia di successione è stata trascritta a Verona il 05.04.1985 ai numeri R.G. 6684 e R.P. 5024.

- con atto in data 08.11.1986 n. 64566 di rep. del Notaio Luigi Soave trascritto in data 26.11.1986 ai numeri R.G. 25153 e R.P. 18059 i sig.ri [redacted]
[redacted] hanno dichiarato di accettare con il beneficio di inventario l'eredità del proprio padre sig. [redacted]





- con atto di compravendita stipulato in data 05.05.1987, rep. n. 65682 del Notaio Luigi Soave, trascritto a Verona il 06.05.1987 ai numeri R.G. 10796 e R.P. 7994 il sig. [REDACTED] ha venduto al fratello sig. [REDACTED] sua quota di 1/5 indiviso del diritto di proprietà sui beni sopra indicati;

- in data [REDACTED] deceduta la madre sig.ra [REDACTED] con l'estinzione del diritto di usufrutto che gli era stato lasciato dal marito sig. [REDACTED]

- con atto in data 10.06.1994 n. 40419 di rep. del Notaio Sergio Macchi trascritto in data 28.06.1994 ai numeri R.G. 19270 e R.P. 12450 i sig.ri [REDACTED] hanno dichiarato di accettare con il beneficio di inventario l'eredità della propria madre sig.ra [REDACTED]

3.b - VERIFICA ESISTENZA TRASCRIZIONI O ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

La verifica dell'esistenza di eventuali trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli è stata effettuata mediante ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare (data aggiornamento visure 17.01.2022).

Gli immobili risultano gravati dalla seguente trascrizione:

- **"Domanda giudiziale - accertamento di diritti reali"** eseguito in data 13.07.2020 rep. n. 5777 del Tribunale di Verona, trascritta in data 17.02.2021 ai numeri R.G. 5874 e R.P. 4201, a favore dei sig.ri [REDACTED]

Immobili: C.F. Roverchiara Fg. 7 m.n. 86 sub. 1, 2 e 3;
C.T. Roverchiara Fg. 7 m.n. 86.





La domanda giudiziale sopracitata si riferisce all'atto di citazione notificato dagli odierni attori, sig.ri [REDACTED] convenuta, sig.ra [REDACTED]

- **"Ipoteca volontaria"** in data 05.09.1985 rep. n. 62114 del Notaio Soave Luigi, iscritta in data 17.09.1985 ai numeri R.G. 16848 e R.P. 2822, l'Erario dello Stato ha concesso agli eredi del sig. [REDACTED] sig.ri [REDACTED], di pagare l'imposta principale di successione e tassa INVIM, riguardante il valore dei beni oggetto della successione del nominato [REDACTED] in n. 9 rate scadenti rispettivamente il giorno 11 del mese di marzo degli anni dal 1986 al 1994 inclusi. L'ipoteca è iscritta per l'importo complessivo di Lire 61.500.000 (ovvero € 31.762,10).

Immobili ipotecati: C.F. Roverchiara Fg. 7 m.n. 86 sub. 1 e 2;
C.T. Roverchiara Fg. 7 m.n. 86;
ed altri immobili.

L'ipoteca volontaria sopra citata risulta scaduta e non rinnovata, tuttavia non risulta annotata di provvedimento di cancellazione.

- **"Ipoteca"** derivante da decreto ingiuntivo in data 30.09.1987 del Tribunale di Padova, in estensione all'ipoteca accesa in data 02.10.1987 ai numeri R.G. 3787 e R.P. 482, iscritta in data 13.10.1987 ai numeri R.G. 24789 e R.P. 4375, a favore dell' [REDACTED] contro i sig.ri [REDACTED] per l'importo complessivo di Lire 45.000.000 (ovvero € 23.240,56).

Immobili ipotecati: C.T. Roverchiara Fg. 7 m.n. 86;
ed altri immobili.





L'ipoteca sopra citata risulta scaduta e non rinnovata, tuttavia non risulta annotata di provvedimento di cancellazione.

- **"Ipoteca giudiziale"** derivante da decreto ingiuntivo in data 29.10.1987 del Tribunale di Padova, in estensione all'ipoteca accesa in data 02.11.1987 ai numeri R.G. 4152 e R.P. 526, iscritta in data 04.11.1987 ai numeri R.G. 26875 e R.P. 4791, a favore

[REDACTED]
[REDACTED] per l'importo complessivo di Lire 57.000.000 (ovvero € 29.438,04).

Immobili ipotecati: C.T. Roverchiara Fg. 7 m.n. 86;
ed altri immobili.

L'ipoteca sopra citata risulta scaduta e non rinnovata, tuttavia non risulta annotata di provvedimento di cancellazione.

(vedasi ispezioni ipotecarie allegate).

4) DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE E VERIFICA REGOLARITA' DELLO STESSO SULLA BASE DELLA NORMATIVA URBANISTICO EDILIZIA

"... Descriva quindi il C.T.U. gli immobili oggetto di causa e proceda alla loro individuazione (ubicazione, confini, dati catastali) accertandone la regolarità sulla base della normativa urbanistico edilizia. Nel caso vengano accertate delle violazioni della normativa urbanistica edilizia specifichi il CTU se queste attengano all'immobile in sé con riferimento alla sua costruzione o a interventi di ristrutturazione successivamente eseguiti sullo stesso. In entrambi i casi chiarisca il CTU se le violazioni della normativa urbanistico edilizia riscontrate attengano all'assenza del titolo abilitativo richiesto o alla mera difformità tra il titolo (esistente) e lo stato dei fatti riscontrato. Solo nel primo caso, ovvero di totale assenza del titolo edilizio inerente alla





costruzione in sé o alla ristrutturazione eseguita, chiarisca il CTU, nel caso di ristrutturazione, se i lavori eseguiti abbiano le caratteristiche stabilite da una delle ipotesi previste dalla norma di cui all'art. 10 comma 1 dpr 380/2001. Nel caso di riscontro positivo, interrompa l'indagine e rimetta il fascicolo al Giudice per i successivi provvedimenti, altrimenti proceda nell'indagine ...".

4.a – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Identificazione catastale del compendio immobiliare:

C.F. del Comune di Roverchiara Fg. 7 m.n. 86 sub. 1 – 2 – 3

C.T. del Comune di Roverchiara Fg. 7 m.n. 86

Le unità immobiliari in esame fanno parte di un edificio la cui area di sedime è censita al C.T. del Comune di Roverchiara Fg. 7 m.n. 86, ente urbano di 2.624 mq.

L'edificio confina al Catasto Terreni con (da nord in senso orario): particelle n. 761 – 762, particella n. 751, particelle n. 492 – 388 e via Roma.

In data 29.11.2021 è stato eseguito un sopralluogo presso gli immobili oggetto di causa in Roverchiara (Vr) via Roma n. 57 e 57/a.

Trattasi di un immobile costituito da una villetta singola circondata dal relativo terreno pertinenziale, edificato a partire dal 09.09.1968 e dichiarato abitabile in data 07.10.1970.

L'immobile risulta accessibile dalla via pubblica attraverso tre accessi il primo a nord di tipo carrabile che mette in comunicazione con il garage ed i rimanenti due a sud del lotto distinti in carrabile e pedonale.

L'ampia area pertinenziale che perimetra l'edificio risulta trattata a giardino con importanti alberature non potate che risultano aver superato in altezza l'edificio sovrastandone il tetto, mentre sul retro del fabbricato si può individuare, in quanto perimetrata da rete metallica, una zona in abbandono con alberature di medio fusto e rovi. L'omessa manutenzione è da rilevarsi





non solo ai fini della funzionalità igienica e del decoro estetico ma anche sotto il profilo della sicurezza considerato che la posizione delle alberature ad alto fusto è prossima all'edificio.

Il fabbricato risulta costituito da una struttura portante in cemento armato, tamponamenti verticali in laterizio con finitura esterna ad intonaco tinteggiato, oltre a modeste superfici rivestite con mattoni faccia a vista e pietra, mentre il tetto è a padiglione con manto di copertura in tegole di cemento.

Nell'insieme la zona risulta servita quanto a collegamenti viari e pubblici di trasporto che consentono un rapido raggiungimento dei servizi di quartiere come supermercati, farmacia e scuole.

C.F. del Comune di Roverchiara Fg. 7 m.n. 86 sub. 1 - 2 - 3

L'edificio si colloca in posizione pressoché centrale rispetto al lotto con sviluppo complessivo su due piani fuori terra che a sua volta si distribuisce su livelli differenti collegati tra loro da un vano scala realizzato in posizione centrale. A piano seminterrato si distribuisce un ampio garage finestrato con locale cantina annesso, oltre ad un vano rialzato con due gradini, definito catastalmente "taverna", con tre pilastri a vista e relative fondazioni che occupa il sedime sotto il patio. Quest'ultimo locale versa in condizioni di degrado importanti che hanno interessato il solaio con sfondellamento delle pignatte in laterizio a causa di copiose infiltrazioni d'acqua che stanno compromettendo le condizioni di stabilità del patio soprastante. Infine risulta un ulteriore spazio intercluso, reso accessibile dalla "taverna" da un foro di passaggio di dimensioni contenute, che non ha alcuna funzionalità se non l'ispezioni delle fondazioni.

Attraverso il sopra indicato vano scala è possibile raggiungere il piano terra dove risultano distribuiti, mezzo disimpegno, i locali catastalmente distinti in:





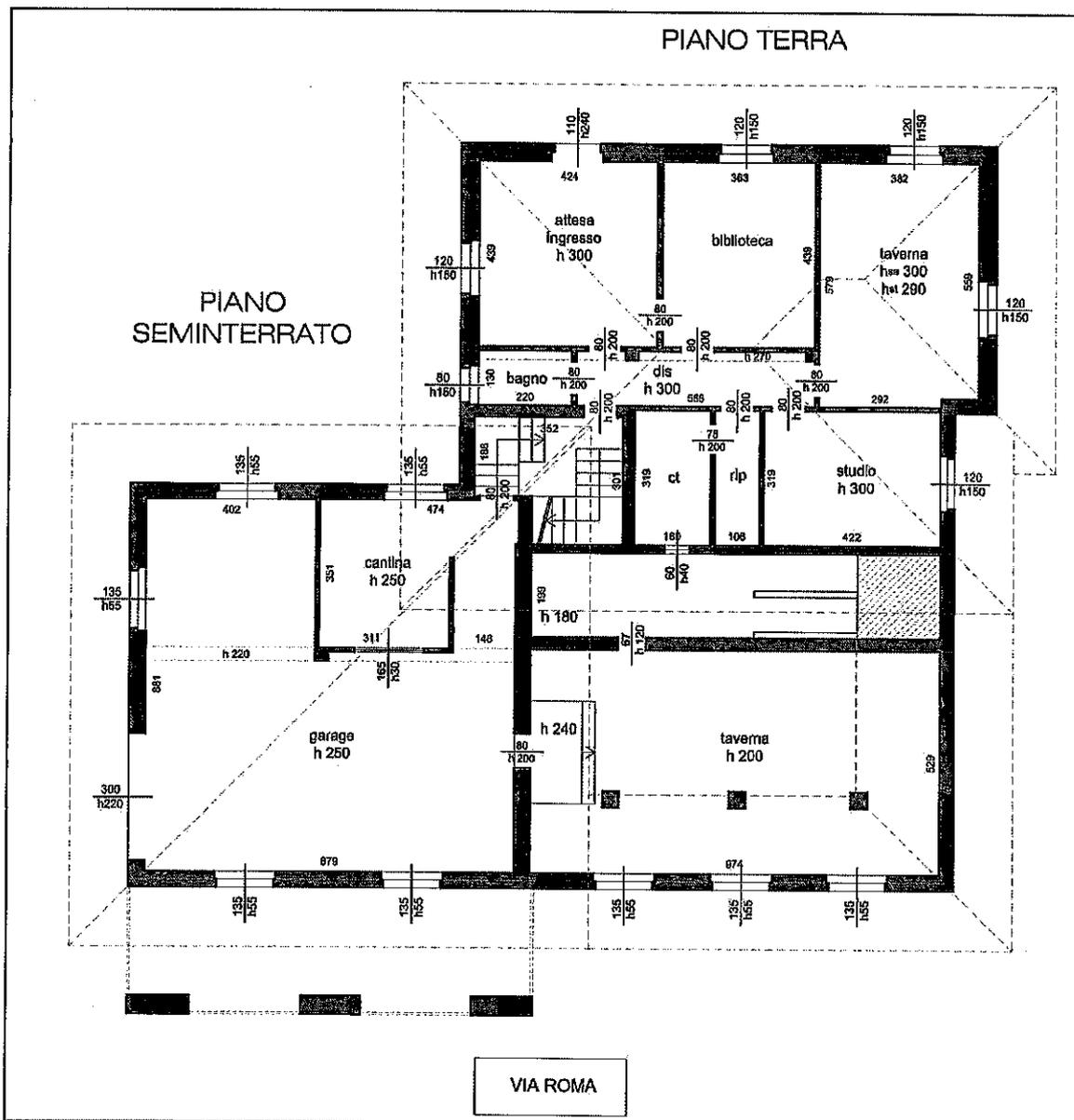
ingresso, biblioteca, taverna, studio, ripostiglio, centrale termica e bagno. La distribuzione così individuata a piano terra, dotata di suo accesso indipendente dal retro del fabbricato, individua di fatto la porzione di immobile occupato dalla sig.ra [REDACTED] quale abitazione, pur non essendo autorizzata con questa destinazione d'uso come meglio specificato di seguito. La funzionalità impiantistica dell'unità così come individuata a piano terra è stata resa indipendente nel corso degli anni attraverso di manutenzione straordinaria con installazione di nuovo generatore di calore e contestuale scollegamento dall'impianto originario che serviva tutti i piani pertanto, ad oggi, questa rimane l'unica zona riscaldata dell'intero fabbricato. L'intervento eseguito ha comportato la sostituzione parziale dell'originaria pavimentazione per permettere il passaggio della nuova linea di distribuzione dell'impianto termico.

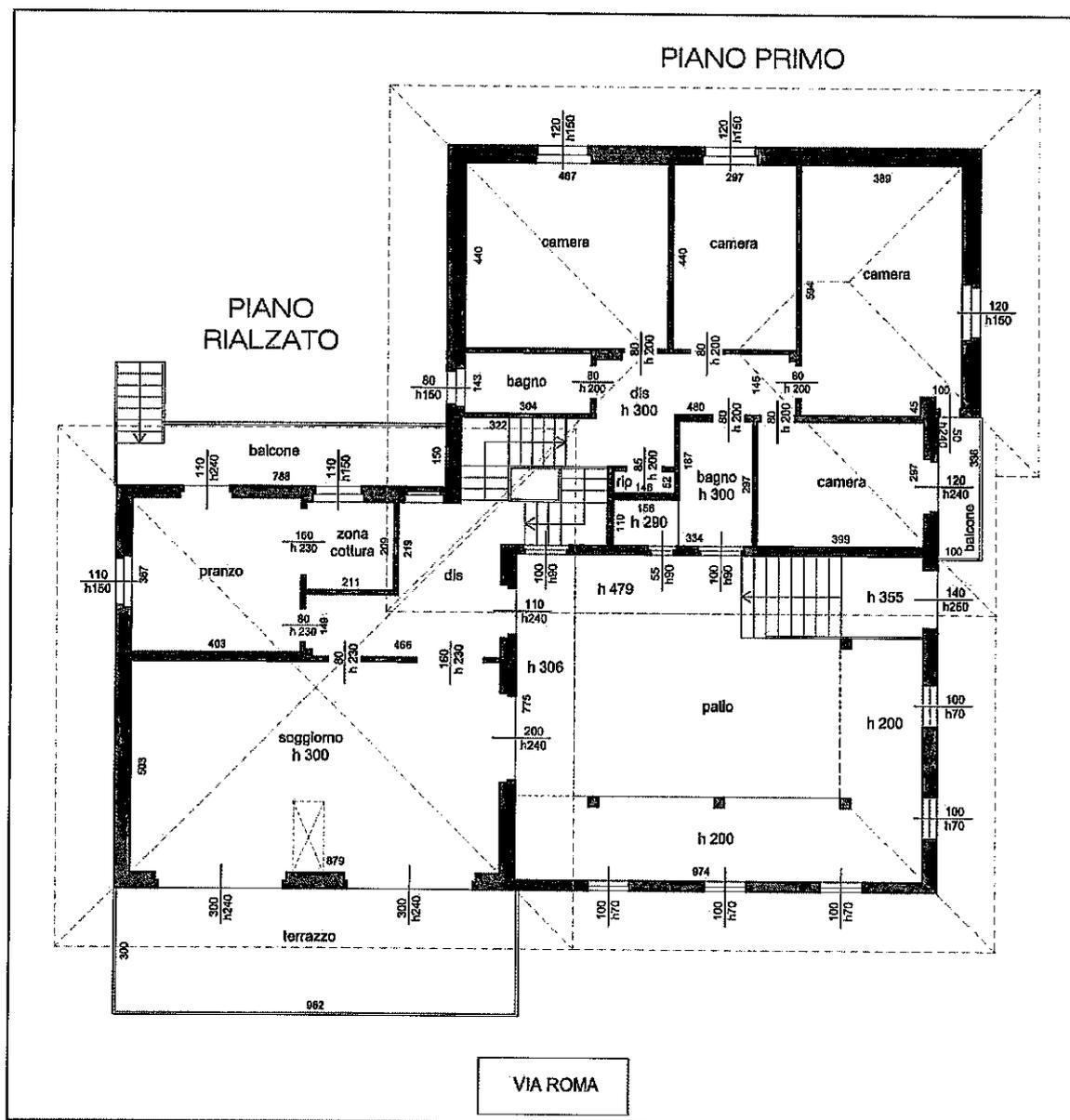
Ritornando al vano scala si giunge ad un livello rialzato ove si distribuisce un disimpegno, un ampio soggiorno con terrazzo ad ovest, locale pranzo con zona cottura con balcone ad est dotato di scala di accesso autonoma dal giardino. A sud ovest è presente un'ampia zona patio rialzata dove è possibile individuare l'ingresso principale all'abitazione (civ. 57/a). Il patio, che risulta perimetralmente da una copertura che lascia scoperta la parte centrale, versa in condizioni di degrado avanzato con la zona centrale del pavimento coperta da muschio e vegetazione che ha causato la rottura del pavimento e costituisce il punto di infiltrazione principale rilevato nel sottostante locale "taverna". Sempre attraverso il vano scala interno si raggiunge l'ultimo livello, piano primo, ove si distribuiscono, mezzo disimpegno, quattro camere da letto di cui due condividono un piccolo balcone, oltre a due bagni ed un piccolo ripostiglio.





L'immobile si sviluppa per una superficie commerciale pari a 443,00 mq circa (per il dettaglio delle modalità di calcolo si rimanda al paragrafo 4.b), comprensiva della superficie della corte esclusiva pertinenziale opportunamente ragguagliata per il rispettivo coefficiente riduttivo di calcolo. Si riporta di seguito la restituzione grafica del rilievo eseguito in sede di sopralluogo:





L'immobile presenta le seguenti caratteristiche intrinseche:

- o altezza interna utile di 3,00 m per i locali abitabili, di 2,50 m per la zona seminterrata destinata a garage e cantina e di 2,00 m per la zona "taverna";
- o porte d'ingresso con telaio in legno non blindate;
- o pareti divisorie finite con intonaco e tinteggiate;
- o pavimentazione e relativi battiscopa di diversa tipologia distinta tra





- ceramica, legno e marmo;
- o rivestimento delle pareti verticali della zona cottura e dei bagni in piastrelle di ceramica;
 - o sanitari a terra in porcellana;
 - o porte interne in legno tamburato in parte con specchiature a vetro;
 - o finestre con telaio in legno e vetro semplice che al piano superiore si distinguono per la presenza di doppio serramento esterno in alluminio;
 - o avvolgibili in legno;
 - o inferriate ove presenti;
 - o parapetto dei balconi/terrazzo in ringhiera metallica;
 - o serranda del garage a scorrimento in metallo;
 - o impianto di riscaldamento reso autonomo e funzionante per la zona individuata a piano terra con elementi radianti in ghisa e caldaia installata all'interno del locale ripostiglio. Il resto del fabbricato è stato scollegato dall'impianto di riscaldamento e l'originaria caldaia, dismessa, è ancora presente nel locale centrale termica a piano terra;
 - o impianto idrico collegato in derivazione alla rete comunale e funzionante solamente nell'area occupata/utilizzata dalla sig.ra Princivalle;
 - o impianto citofonico;
 - o impianto elettrico del tipo sottotraccia rimaneggiato con canaline a vista.

Il sopralluogo eseguito ha permesso di valutare lo stato di vetustà dell'immobile ravvisando per tutta la porzione non riscaldata, che si distribuisce a piano rialzato e primo, uno stato generale di degrado compatibile con una completa assenza di manutenzione anche relativamente





al tetto in quanto sono visibili nelle stanze a piano primo tracce di infiltrazioni d'acqua che hanno comportato lo sfogliamento della tinteggiatura oltre all'ammaloramento dell'intonaco.

In particolare per quanto riguarda il tetto si rilevano importanti sfondellamenti che hanno interessato l'intradosso dell'intero sbalzo di gronda rappresentando condizioni di pericolo per l'incolumità dei fruitori.

Infine per quanto riguarda la pavimentazione esterna relativa al terrazzo ed i balconi risulta da rifare in quanto, anche in questo caso, mai manutentata.

4.b – DETERMINAZIONE SUPERFICI COMMERCIALI

Il rilievo metrico, eseguito durante il sopralluogo del 29.11.2021, ha permesso di determinare le superfici commerciali delle unità immobiliari oggetto di causa, si riportano di seguito le caratteristiche dimensionali in forma tabellare, precisando che le stesse sono state valutate in contraddittorio con i C.T.P. durante le operazioni peritali:

DATI METRICI DELL'UNITA' IMMOBILIARE					
Fg. 7 M.N. 86 SUB. 1 (ABITAZIONE) - 2 (AUTORIMESSA) - 3 (CORTE)					
Locali	Altezza utile media m	Superficie netta mq	Superficie lorda mq	Coeff.	Superficie commerciale mq
Attesa - Ingresso P.T.	3,00	18,60	23,20	100%	23,20
Disimpegno P.T.	3,00	7,30	8,20	100%	8,20
Taverna P.T.	2,90-3,00	22,00	27,00	100%	27,00
Biblioteca P.T.	3,00	16,00	18,30	100%	18,30
Bagno P.T.	3,00	2,90	4,00	100%	4,00
Studio P.T.	3,00	13,50	15,90	100%	15,90
Ripostiglio P.T.	3,00	3,40	4,00	100%	4,00
Centrale Termica P.T.	3,00	5,70	6,90	100%	6,90
Vano scala P.T.	-	9,10	11,50	100%	11,50
Cantina P.S1	2,50	10,90	12,60	35%	4,41
Garage P.S1	2,50	65,50	77,70	60%	46,62
Disimpegno P.R.	3,00	13,00	15,20	100%	15,20
Pranzo P.R.	3,00	14,80	18,00	100%	18,00
Zona Cottura P.R.	3,00	4,40	5,50	100%	5,50
Soggiorno P.R.	3,00	44,20	52,30	100%	52,30
Terrazzo P.R.	-	28,00	28,00	25% fino a 25mq oltre 10%	6,55
Balcone P.R.	-	11,00	11,00	25%	2,75





Patio P.R.	-	75,50	80,50	35% fino a 25mq oltre 10%	14,30
Disimpegno P.1	3,00	10,00	10,90	100%	10,90
Bagno P.1	3,00	4,40	5,50	100%	5,50
Ripostiglio P.1	3,00	0,80	1,00	100%	1,00
Bagno P.1	2,90-3,00	7,00	8,30	100%	8,30
Camera P.1	3,00	21,40	25,90	100%	25,90
Camera P.1	3,00	13,10	14,90	100%	14,90
Camera P.1	3,00	22,80	28,00	100%	28,00
Camera P.1	3,00	11,80	14,30	100%	14,30
Balcone P.1	-	3,50	3,50	25%	0,88
Corte esclusiva "mn 86 sub. 3" (sup. complessiva 2.335 mq)	-	2335,00	2335,00	10% fino a 25mq oltre 2%	48,70
Superficie commerciale totale				circa mq	443,00

Si precisa che i coefficienti utilizzati al fine di determinare la superficie commerciale dell'unità sono stati ricavati dalla Norma UNI 10750 "Servizi - Agenzie immobiliari - Requisiti del servizio" e successive.

4.c - VERIFICA REGOLARITA' SULLA BASE DELLA NORMATIVA URBANISTICO EDILIZIA

E' stata inoltrata una richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Roverchiara con l'intento di ottenere copia della documentazione amministrativa presentata in riferimento all'immobile oggetto di stima.

Dalla ricerca eseguita è stato individuato quale unico titolo abilitativo inerente il complesso in esame:

- Licenza di costruzione n. 25 prot. n. 1718 del 22.07.1968, intestata al sig. ██████████ avente ad oggetto la costruzione di un fabbricato abitativo con studio medico annesso in via Roma. Tale pratica è correlata di certificato di abitabilità rilasciato in data 09.11.1970 con il quale si dichiarava/attestava l'abitabilità del fabbricato a partire dal 07.10.1970.

Il fabbricato risulta costruito in zona B1/10 di completamento edilizio e





parzialmente soggetto a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 art. 142 – corsi d'acqua (*cf. stralcio strumento urbanistico*).

L'analisi della regolarità dell'edificio sotto il profilo urbanistico edilizio viene valutata sulla base del rilievo eseguito per confronto con quanto autorizzato:

- Piano seminterrato

A differenza di quanto autorizzato il garage risulta allo stato attuale in parte adibito a cantina, si rilevano diverse modifiche prospettiche relative all'assenza delle finestrate rilevate relativamente ai lati est ed ovest, la modifica dell'accesso originariamente previsto con rampa ad est e contestuale apertura del nuovo accesso a nord. Il vano catastalmente distinto a "taverna", collocato al di sotto del patio, non è presente nello stato autorizzato rappresentato di fatto un "nuovo volume". Il vano scala che permette la comunicazione dal garage ai piani superiori risulta modificato relativamente al verso di salita che risulta invertito ed in generale la posizione dei gradini assentita non corrisponde a quanto rilevato.

- Piano terra

A differenza di quanto autorizzato risultano modifiche distributive dei locali che hanno interessato tutti i locali con la costruzione di un nuovo bagno a chiusura dell'originario ingresso, presente sullo stato autorizzato a nord, mentre il bagno autorizzato all'interno della sala attesa non è più presente e la finestra della sala attesa è stata trasformata in porta per l'accesso all'unità del piano terra. In generale si ravvisano modifiche prospettiche con riferimento alle dimensioni delle forometrie. Per quanto riguarda la destinazione d'uso dei locali risulta che l'attuale studio fosse originariamente autorizzato a cantina l'attuale biblioteca ad ambulatorio medico.

- Piano rialzato

La distribuzione interna risulta pressoché regolare rispetto all'assentito ad





eccezione dell'accorpamento dell'originario ingresso con il disimpegno mediante eliminazione di una tramezza e contestuale tamponamento della porta che dava sul balcone ad est, quest'ultimo con modifiche relative alla scaletta di accesso. L'attuale zona cottura che risulta messa in comunicazione con il locale pranzo occupa il locale originariamente autorizzato a bagno. Per quanto riguarda il patio si rilevano alcune difformità relative all'assenza di due pilastri autorizzati allineati con la scala di accesso.

- Piano primo

La distribuzione interna risulta pressoché regolare rispetto all'assentito ad eccezione della riduzione del ripostiglio con contestuale cessione di una parte di superficie a favore del bagno. Anche in questo livello si rilevano alcune modifiche prospettiche.

Valutate le difformità sopra richiamate, anche attraverso diversi confronti operati con l'ufficio tecnico comunale, si prospetta la possibilità di sanare in generale le modifiche distributive interne, prospettiche esterne nonché il cambio d'uso relativamente ai locali del piano terra da direzionale a residenziale.

Per quanto riguarda il rilevato vano accatastato come "taverna" e non autorizzato, non sembrerebbe possibile procedere con la sanatoria come dà indicazioni scritte del tecnico comunale che rileva la necessità di renderlo inaccessibile oltre a provvedere alle tamponature delle tre finestre.

Le motivazioni ostative all'acquisizione della sanatoria riguardano l'impossibilità di accertare la doppia conformità relativamente allo stato della normativa attuale con specifico riferimento al vincolo paesaggistico che interessa parzialmente il sedime dell'immobile ed in particolare quello che interessa la taverna. Si sottolinea che nel prospetto autorizzato il sedime sotto il patio (vano "taverna") è perimetrato da riporto di terreno.





L'unità abitativa dovrà pertanto essere regolarizzata sulla base delle indicazioni normative urbanistico edilizie sopra riportate mediante opportuni lavori edili, oltre a successivo aggiornamento catastale. I costi stimati per tali lavorazioni/prestazioni risultano pari ad € 5.000,00 circa, esclusi oneri, sanzioni, bolli e diritti amministrativi. Si precisa che nei costi sopra stimati è altresì ricompresa la pratica edilizia in sanatoria di regolarizzazione.

Nel caso in esame le accertate violazioni della normativa urbanistica edilizia debbono ascrivere in parte a modifiche apportate in corso di esecuzione dei lavori autorizzati al momento dalla costruzione ed in parte ad interventi di manutenzione straordinaria intervenuti successivamente. In entrambi i casi le violazioni della normativa urbanistico edilizia sono rapportabili alla mera difformità tra il titolo edilizio e lo stato dei fatti riscontrato.

5) DIVISIBILITA' DEI BENI

"... Specifichi quindi il CTU se siano comodamente divisibili, se sia possibile il frazionamento di singole unità sulla base delle normative urbanistiche, tenuto anche conto degli eventuali diritti reali gravanti sugli immobili, ed indicando i connessi lavori necessari ed il loro costo ..."

Lo scrivente ritiene che l'immobile nello stato di fatto in cui si trova, non sia comodamente divisibile, laddove risulta impraticabile un frazionamento che permetta di individuare/formare in concreto porzioni d'immobile suscettibili di autonomo e libero godimento per tutti gli eredi senza pregiudicare la funzionalità ed il valore economico.

In particolare è opportuno rilevare che seppur l'immobile sia dotato di diversi accessi e di un'importante estensione dimensionale, la distribuzione dei servizi igienici, come attualmente dislocata, non permette un'agevole suddivisione che garantisca la formazione di porzioni di immobile da





considerarsi agibili dal punto di vista igienico sanitario tenendo conto dei diritti reali gravanti sugli immobili.

Nel concreto risulta impraticabile una divisione tale per cui ogni avente diritto possa risultare assegnatario di beni in natura con medesime caratteristiche.

Si sottolinea che l'eventuale frazionamento degli immobili dovrebbe tener conto di notevoli costi sia dal punto di vista edile, impiantistico e progettuale che di fatto comprometterebbero il valore dei beni stessi. Come già anticipato la buona parte del fabbricato risulta scollegato dall'impianto di riscaldamento e dall'impianto idrico e con condizioni di degrado avanzate, anche a livello strutturale, che ne pregiudicano il contenimento dei costi.

Ad analoga conclusione, peraltro, sono arrivati anche entrambi i consulenti di parte così come indicato nel verbale operazioni peritali del 08.04.2022.

6) VALORE DI MERCATO ALL'ATTUALITA'

"... Effettui inoltre la stima del valore degli immobili all'attualità, tenuto conto del diritto di ipoteca eventualmente iscritto, nonché dei beni caduti in successione ..."

6.a - CRITERI DI STIMA

Considerato lo scopo della presente relazione, finalizzata ad esprimere una valutazione del più probabile valore di mercato all'attualità e nelle attuali condizioni, il sottoscritto Consulente, ritiene di privilegiare il criterio della stima sintetico-comparativa assumendo come parametro di stima il metro quadro commerciale, tenendo in debita considerazione le caratteristiche peculiari della realtà in esame quali:

- o **caratteristiche intrinseche**, come la destinazione d'uso, la tipologia costruttiva, la qualità delle finiture e degli impianti, la vetustà, lo stato di manutenzione e di conservazione e la dimensione;
- o **caratteristiche estrinseche**, come l'ubicazione, la qualità





urbanistico-sociale della zona, la salubrità del sito, l'urbanizzazione e la presenza di servizi.

La stima viene determinata sulla scorta di informazioni assunte presso gli osservatori del mercato immobiliare della zona, gli operatori del settore edilizio ed immobiliare della provincia di Verona, documentate tramite locandine di offerte di vendita, valutazioni OMI e supportata da indagini statistiche di mercato finalizzate alla conoscenza dei prezzi liberamente praticati nelle ordinarie compravendite per immobili simili a quelli oggetto di questa stima. Ne consegue che il valore viene quindi determinato in ragione della legge della domanda e dell'offerta e con ponderazione di tutti i ragionamenti sopra specificati, con contestuale conferma storica di rapporti economici già verificatisi.

6.b – VALUTAZIONE DI MERCATO BENI IMMOBILI

Tenuto conto delle caratteristiche degli immobili e in relazione ai prezzi medi di mercato applicati nella zona è possibile valutare l'intero compendio immobiliare come segue:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE	SUP. COMM.	€/MQ	VALORE TOTALE
C.F. ROVERCHIARA Fg. 7 m.n. 86 subalterno 1 (abitazione) subalterno 2 (autorimessa) subalterno 3 (corte)	443,00	€ 350,00	€ 155.050,00
		Detrazioni (per il dettaglio si rimanda al paragrafo 4.c): costi stimati necessari alla regolarizzazione dell'immobile sulla base della normativa urbanistico edilizia e catastale, oltre agli opportuni interventi edili	-€ 5.000,00
		TOTALE	€ 150.050,00

Alla luce delle ricerche di mercato eseguite il valore degli immobili all'attualità è determinato in complessivi € 150.000,00 (valore arrotondato).





6.c - VALUTAZIONE DI MERCATO BENI MOBILI

In assenza di documenti che comprovino quali siano gli effettivi beni mobili caduti in successione si è convenuto di redigere un inventario in contraddittorio tra le parti, che ne hanno concordato l'appartenenza all'asse ereditario, catalogando i beni stessi attraverso un elenco numerico supportato da repertorio fotografico.

L'inventario è stato stilato durante le operazioni peritali del 13.10.2022 alla presenza delle parti personalmente sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED] con delega del fratello [REDACTED]

Si riporta di seguito l'inventario dei beni con indicazione del locale ove sono stati catalogati con attribuzione del valore di mercato stimato su base comparativa:

N.	TIPOLOGIA / DESCRIZIONE	APPARTENENZA ALL'ASSE EREDITARIO		VALORE STIMATO
		CONCORDATA TRA LE PARTI	NON CONCORDATA TRA LE PARTI	
1	Beni stralciati in fase di elencazione in accordo tra le parti	X		-
2		X		-
3		X		-
4		X		-
5	Piano Terra locale cucina: n. 1 lampadario in ferro battuto	X		50,00 €
6	Piano Terra locale soggiorno: n. 1 cassetiera con ribaltina	X		120,00 €
7	Piano Terra locale soggiorno: n. 1 cassapanca	X		80,00 €
8	Piano Seminterrato locale garage: n. 1 statua in pietra	X		20,00 €
9	Piano Seminterrato: n. 1 pannello in rame cesellato a bassorilievo	X		20,00 €
10	Piano Terra/Rialzato zona soggiorno: n. 1 quadro	X		10,00 €
11	Piano Terra/Rialzato zona soggiorno: n. 1 quadro	X		20,00 €
12	Piano Terra/Rialzato zona soggiorno: n. 3 volumi sacra Bibbia, n. 1 vassoio con sottobicchieri in bambù, n. 2 statuine in legno, n. 1 posacenere in ferro	X		20,00 €
13	Piano Terra/Rialzato zona soggiorno: n. 1 spada	X		40,00 €
14	Piano Terra/Rialzato ingresso: n. 1 cassapanca in legno e orologio di bronzo	X		220,00 €





15	Piano Terra/Rialzato zona cucina/pranzo: n. 1 tavolo in legno con n. 8 sedie legno e tessuto	X		400,00 €
Da 16 a 22	n. 1 servizio piatti ceramica Bavaria decoro blu ed oro con n. 28 piatti tesi, n. 10 piatti fondi, n. 9 piatti frutta, n. 2 vassoi piccoli, n. 3 piatti portata (di cui n. 2 ovali e n. 1 tondo), n. 1 salsiera, n. 2 zuppiere (di cui n. 1 piccola e n. 1 grande), n. 1 insalatiera	X		150,00 €
	n. 1 servizio fonduta con n. 6 piatti piccoli e n. 12 accessori fonduta	X		10,00 €
	n. 1 servizio fonduta con n. 12 piatti grandi e n. 6 accessori fonduta	X		10,00 €
	n. 1 servizio Tognana ceramica bianca con decoro oro con n. 13 piatti dolce, n. 13 piatti fondi, n. 9 piatti tesi	X		50,00 €
	n. 1 vassoio ovale metallo (Marinella Milano)	X		20,00 €
	n. 2 teiere in ceramica, n. 1 zuppiera in ceramica a fiori rossi	X		50,00 €
	n. 1 caffettiera e n. 1 lattiera in ceramica a fiori	X		5,00 €
	n. 1 servizio da birra sardo costituito da n. 6 boccali e n. 1 brocca	X		5,00 €
	n. 1 servizio piatti bianco con uva nera costituito da n. 12 piatti frutta	X		10,00 €
	n. 6 piatti dolce decoro menestrello	X		10,00 €
n. 11 piatti dolce fiore blu centrale	X		10,00 €	
n. 6 piatti decorativi a tema vario	X		30,00 €	
23	Piano Primo camera piccola: n. 1 armadio a sei ante e n. 2 moduli libreria tipo svedese	X		500,00 €
24	Piano Primo corridoio: n. 1 scarpiera con cassetti in legno e n. 1 porta aglio in ceramica	X		50,00 €
25	Piano Primo camera letto grande: n. 1 giradischi Stereorama con n. 2 casse	X		60,00 €
26	Piano Primo camera letto grande: n. 3 stampe bronzi di Riace con cornice in legno	X		5,00 €
27	Piano Primo camera letto grande: n. 1 giradischi Telefunken	X		50,00 €
28	Piano Primo camera letto grande: n. 1 cassetiera con ribaltina	X		120,00 €
29	Piano Primo camera letto grande: n. 1 quadro sacra famiglia	X		10,00 €
30	Piano Primo camera letto grande: n. 1 camera completa con armadio a 6 ante, letto matrimoniale, due comodini con ripiani in marmo, n. 1 toilette con ripiano in marmo rotto	X		600,00 €
31	Piano Primo camera letto grande: n. 1 carrello in legno portavivande	X		50,00 €
32	Piano Primo camera letto grande: n. 2 strumenti musicali (chitarra e mandolino)	X		200,00 €
33	Piano Primo camera piccola: n. 1 armadio a due ante e n. 1 comò a tre cassetti con specchio rotto	X		80,00 €
TOTALE				3.085,00 €

Alla luce delle ricerche di mercato eseguite il valore dei beni mobili all'attualità è determinato in complessivi € 3.085,00.





7) PROGETTO DI DIVISIONE

"... e predisponga un progetto di divisione sulla base delle quote di diritto, indicando gli eventuali conguagli ..."

Attesa la non comoda divisibilità degli immobili in questione, la fattispecie rappresentata da tale parte di quesito non si verifica.

Sulla base dei valori sopra stimati (beni immobili € 150.000,00 + beni mobili € 3.085,00 = € 153.085,00) le quote di diritto spettanti ai fratelli comproprietari risultano:

- [REDACTED] quota di 2/5 di proprietà pari ad € 61.234,00;
- [REDACTED] quota di 1/5 di proprietà pari ad € 30.617,00;
- [REDACTED] quota di 1/5 di proprietà pari ad € 30.617,00;
- [REDACTED] quota di 1/5 di proprietà pari ad € 30.617,00.

8) VALORE D'USO

"... Indichi infine il valore d'uso"

La determinazione del valore d'uso dei beni immobili è stata eseguita sulla scorta di indagini di mercato eseguite presso qualificati operatori immobiliari della zona, nonché Agenzia del Territorio e/o Banca dati delle quotazioni immobiliari, privilegiando il criterio della stima sintetico-comparativa. L'analisi di mercato tiene conto delle caratteristiche peculiari della realtà in esame, così come specificate al precedente paragrafo 6.a.

Dalle ricerche si sono riscontrati valori di locazione in €/mese di € 3,49 per una superficie da considerarsi ai fini del valore d'uso pari a 170,03 mq (superficie lorda con riferimento al piano terra occupato dalla sig.ra [REDACTED] e all'uso del relativo garage e cantina).

Sulla base di quanto sopra viene determinato un valore d'uso pari ad € 600,00 mensili, ovvero € 7.200,00 annui.





9) OSSERVAZIONI TECNICHE DI PARTE

In data 29.11.2022 è stata trasmessa, mezzo pec, bozza dell'elaborato peritale alle parti concedendo termine fino al 15.01.2023 per la trasmissione di eventuali osservazioni tecniche.

In data 13.01.2023 il geom. [REDACTED] nell'interesse di parte attrice, sig.ri [REDACTED], asmetteva le osservazioni di seguito riportate: *"... Nel merito, all'udienza del 28/10/2021 la difesa degli attori sig.ri [REDACTED] ha chiesto al Giudice di affidare al nominato C.T.U. - oltre al quesito formulato con il provvedimento del 24.06.2021 - anche l'incarico di rispondere ai quesiti formulati al punto A) della memoria ex art.183 n.2 c.p.c. di parte attrice del 19.03.2021 (concernenti l'accertamento di eventuali danni e/o minor valore dovuti alla assenza o carenza di opere di manutenzione ordinaria o a modifiche apportate negli anni ai beni in comproprietà; nonché la quantificazione della indennità di occupazione esclusiva dei beni, di cui si dovrà necessariamente tenere conto nella formazione delle porzioni e/o dei conguagli), e precisamente: "A) Si chiede che sia disposta consulenza tecnica: ... - per l'accertamento e la stima dei danni cagionati agli immobili e/o del quantum dell'eventuale minor valore degli immobili dovuti alla assenza e/o carenza di opere di manutenzione ordinaria e/o dovuti a modifiche apportate negli anni ai beni in comproprietà, negli ultimi 13/14 anni in cui gli immobili sono stati nella disponibilità ed occupazione esclusiva della convenuta Sig.ra [REDACTED] - per la quantificazione della indennità di occupazione, a far data da maggio 2008 fino a tutt'oggi, dovuta dalla convenuta Sig.ra [REDACTED] proprietaria della quota di 1/5) agli attori sig.ri [REDACTED]"*





(proprietari congiuntamente della quota di 4/5), per l'utilizzo ed occupazione esclusiva degli immobili in comproprietà".

Il Giudice Dott.ssa Manfroni, con il provvedimento comunicato il 28.10.2021, ha assegnato al C.T.U. l'incarico di rispondere al quesito di cui al verbale d'udienza del 24.06.2021 "rappresentando che nel quesito è già stato conferito l'incarico di determinare il valore d'uso degli immobili che potrebbe servire per decidere in ordine alla domanda di indennità di occupazione e che nella descrizione degli immobili è ovviamente ricompreso l'individuazione dello stato degli stessi rilevante per la determinazione del valore".

A parere dello scrivente C.T.P. e di Parte Attrice, in sostanza l'Ill.mo Sig. Giudice non ha negato in alcun modo l'integrazione del quesito, bensì invece lo ha rafforzato indicando che quanto richiesto risultava implicito nel quesito originario e per questo motivo si chiede di integrare il vs. elaborato tenendo conto delle osservazioni che si riportano di seguito.

Ciò posto, quindi, si chiede cortesemente al C.T.U.:

a) di quantificare anche il valore d'uso (e quindi l'indennità di occupazione) in relazione all'intero compendio in comproprietà (e non soltanto alla superficie di mq.170,03 che si ritiene esser stata occupata dalla ██████████ considerato che la convenuta ha avuto la disponibilità esclusiva dell'intero immobile di mq. 443,00 come stimati (e lo ha di fatto occupato ed utilizzato per intero in via esclusiva, almeno da maggio 2008 a tutt'oggi. Ciò viene chiesto per i seguenti motivi: - come evidenziato dalla S.V., Parte Convenuta ha provveduto a far scollegare gli impianti tecnologici sulla porzione di immobile non utilizzata dalla stessa Parte Convenuta, rendendolo inabitabile ed inutilizzabile per se e per Parte Attrice; - sulla stessa porzione di edificio reso inabitabile privo di impianti, Parte Convenuta ha continuato nel tempo ad immagazzinare oggetti di vario tipo e natura di propria proprietà esclusiva





(tale circostanza si è potuta riscontrare durante l'ultimo incontro eseguito presso i luoghi di causa) mentre per quanto riguarda Parte Attrice, gli oggetti/mobilito presenti all'interno degli stessi locali, risultavano essere stati stoccati sin da tempi immemorabili (con tutta probabilità prima dell'anno 2008). In sintesi, lo scrivente C.T.P., chiede alla S.v., di voler integrare il calcolo del valore d'uso dell'intero immobile, tenendo conto delle considerazioni sopra riportate.

b) di quantificare il minor valore degli immobili dovuti alla assenza e/o carenza di opere di manutenzione ordinaria (con riscontrato gravissimo stato di degrado ed abbandono e correlato pericolo per l'igiene, la sicurezza ed il decoro) e/o dovuti a modifiche apportate negli anni ai beni in comproprietà, negli ultimi 13/14 anni in cui gli immobili sono stati nella disponibilità ed occupazione esclusiva della convenuta sig.ra [REDACTED], indicando quale sarebbe stato il valore degli immobili all'attualità, se non vi fosse stato il grave stato di abbandono e degrado di gran parte del compendio interno ed esterno. Nel merito, secondo lo scrivente C.T.P. e secondo Parte Attrice, l'immobile oggetto di doglianza (detenuto in toto per i motivi indicati al punto precedente) da Parte Convenuta sin dall'anno 2008, avrebbe dovuto essere gestito e condotto secondo il criterio del "buon padre di famiglia" che evidentemente stante le gravi condizioni statiche e manutentive verificate, è invece venuto a mancare. Risulta quanto più evidente che lo stesso immobile, alla data odierna, è stato carente anche di interventi di manutenzione ordinaria (in capo all'utilizzatore dello stesso bene) e che gli stessi interventi non eseguiti, aggravandosi nel tempo si sono trasformati in interventi di manutenzione straordinaria e quindi ora a carico di tutti i comproprietari con conseguente aggravio delle spese. Inoltre, il tema "impianti tecnologici" gioca un ruolo fondamentale nella valutazione





dell'immobile. Tale decisione presa arbitrariamente da Parte Convenuta, ha reso inutilizzabile ed inabitabile la maggior parte dell'edificio esistente, obbligando quindi ad un eventuale ripristino ex-novo di tutti gli impianti tecnologici con conseguente aggravio di spese. Per quanto sopra, pur condividendo quanto riportato nella bozza di relazione dalla S.V., ovvero che il valore attuale dell'immobile sia pari ad €. 150.000,00, si chiede al C.T.U. di voler indicare quale sarebbe stato il valore dell'immobile, ipotizzando che lo stesso fosse stato oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e quindi quale sia l'importo di valore da addebitare all'assenza di manutenzione.

Preso visione delle osservazioni del C.T.P. di parte attrice, geom. [REDACTED] scrivente ritiene di dover puntualizzare le considerazioni fatte come segue:

- lo scrivente C.T.U. ritiene non condivisibili le richieste avanzate dal C.T.P. circa l'integrazione del quesito richiesta nella seconda memoria da parte attrice. In sede di udienza del 28.10.2021 il Giudice ha confermato il quesito di cui al verbale d'udienza del 24.06.2021 con richiesta di determinazione del valore d'uso degli immobili allo stato attuale senza integrarlo con la determinazione del minor valore dovuto all'assenza e/o carenza di opere di manutenzione ordinaria cui peraltro avrebbero dovuto partecipare tutti i comproprietari degli immobili. Lo scrivente ritiene di aver adeguatamente risposto al quesito. Con riferimento alla determinazione del valore d'uso dell'immobile il sottoscritto riconferma quanto stimato precisando che la restante porzione d'immobile non occupata dalla sig.ra [REDACTED] stata stimata con valore d'uso nullo in quanto attualmente priva di impianti e delle condizioni di abitabilità che possano determinare un incremento di valore d'uso. Per quanto concerne l'osservazione in merito alla mobilia presente è stato accertato in fase di inventario, e sottoscritto in





contraddittorio dai fratelli [REDACTED], che i beni mobili ricompresi nell'asse ereditario si trovavano locati indistintamente sia nelle parti occupate dalla sig.ra [REDACTED] che nelle altre stanze. Infine si prende della totale condivisione circa la stima di € 150.000,00 pari al valore dell'immobile all'attualità.

In data 14.01.2023 l'arch. [REDACTED] nell'interesse di parte convenuta, sig.ra [REDACTED] trasmetteva le osservazioni di seguito riportate: *"... PRIMA osservazione sul capitolo 2: svolgimento operazioni peritali e tentativi di conciliazione, In relazione al cpv. (capoverso 6) a pagina 9 dove il CTU afferma: "In data 18.04.2022 l'arch. [REDACTED] comunicava che la sua cliente era interessata a partecipare alla trattativa con le altre parti per la definizione del contenzioso e considerava inoltre trascurabile il valore totale dei beni mobili citati nell'inventario e prodotto in atti". Nel confermare il fatto di cui sopra, si precisa che dopo vari incontri di discussione ed il conseguente sopralluogo di inventario e stima per la quantificazione del valore dei mobili è risultato un importo di circa € 3.000,00: cifra evidentemente trascurabile, come già previsto, specie a fronte dell'aggravio dei tempi e dei costi di Ctu che ciò ha comportato. Si osserva in aggiunta che il quesito posto al Ctu in ordine ai beni mobili da dividere, esula dalle domande poste dagli attori con la citazione che è relativa ai soli beni immobili. SECONDA osservazione sempre sul capitolo 2. Relativamente al capoverso 3, pagina 13 dove il CTU riferisce: "In data 12.08.2022 perveniva comunicazione pec direttamente da parte della convenuta, [REDACTED] che con modi discutibili riversava la responsabilità del mancato accordo in capo al C.T.U. ed infine ribadendo la sua indisponibilità all'accettazione della proposta conciliativa avanzata dal C.T.U. nei termini formulati, chiarendo che un eventuale accordo non*





avrebbe potuto basarsi sulla citata proposta conciliativa." Sul punto merita precisare che la sig.ra [REDACTED] non è un tecnico e come tale non sa come rapportarsi al Ctu. Tramite lo scrivente intende scusarsi dei toni della sua missiva che possono essere stati fraintesi a causa della sua difficoltà a spiegarsi con maggiore chiarezza. In effetti la signora [REDACTED] mi ha confermato che non intendeva addebitare al Ctu il mancato accordo, bensì ai fratelli ritenuti responsabili di voler allargare il contenzioso, mentre progredivano le trattative, pretendendo beni, oggetti e mobili inesistenti o da tempo ceduti, in modo da aumentare i valori in gioco ed inasprando così il contenzioso. TERZA osservazione sempre sul capitolo 2. In relazione al capoverso 2 di pagina 14, dove il CTU afferma: "In data 02.09.2022 perveniva comunicazione da parte dell'arch. [REDACTED] che, previo confronto con il legale e la sig.ra [REDACTED] informava della volontà della stessa di non voler più acquistare la casa in oggetto liquidando le quote ai fratelli adducendo sopraggiunte analisi in merito all'onerosità dell'operazione." Pare doveroso ricordare che le mutate condizioni socio politiche, come la guerra in Ucraina, hanno fatto aumentare in maniera esponenziale il costo delle materie prime e dell'energia; a tal proposito si precisa che la decisione è stata presa dopo un incontro con il responsabile bancario; con riferimento alla richiesta di finanziamento, questi prospettava alla sig.ra [REDACTED] ulteriori condizioni economiche generali più onerose e con tassi di interesse più elevati e tali da non consentirle di sostenerne l'onere. Per tale motivo ella si è vista costretta a non proseguire nella trattativa per pervenire all'accordo di divisione proposto dal CTU. QUARTA osservazione e istanza ancora sul capitolo 2. In relazione al capoverso 3 di pagina 14 dove il CTU riferisce: "Lo scrivente, recepita la comunicazione di parte convenuta e valutato che la stessa non intendeva più proseguire con l'accordo bonario né tantomeno





aveva comunicato una proposta alternativa per definire il contenzioso come richiesto dal C.T.U., comunicava alle parti che il tentativo di conciliazione era da intendersi esperito e concluso." Si precisa in proposito che la sig.ra [REDACTED] non ha ritenuto di dover comunicare una proposta alternativa che sarebbe stata identica a quella da lei formulata in fase di mediazione e poi riproposta anche in sede processuale; la stessa riportata anche dal Ctu nella sua bozza a pag. 10, primo capoverso e, comunque già rifiutata dai fratelli. Ha perciò ritenuto preferibile non far perdere altro tempo al Ctu, ben sapendo che fratelli non avrebbero mutato parere in merito. QUINTA osservazione e istanza sul capitolo 3: verifica stato di fatto e di diritto del compendio immobiliare e verifica esistenza trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli. In precisazione al capitolo 3: si ribadisce in proposito che la sig.ra [REDACTED] è accollata la responsabilità di onorare tutti i debiti contratti dalla madre sgravando i fratelli da questa incombenza ed angoscia, considerando anche il fatto che ella si è posta quale garante personale per fidejussione ai debiti contratti. SESTA osservazione sul capitolo 3. Sul punto 3.a e 3.b verifica esistenza trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli. In ordine alle ipoteche tuttora iscritte, anche se scadute e non rinnovate, si sottopone all'esame la questione inerente all'evocazione in giudizio dei creditori ipotecari, stante l'assenza dei provvedimenti di cancellazione in riferimento alle ipoteche citate a pag. 18 e 19 della bozza del Ctu. SETTIMA osservazione sul capitolo 4: descrizione del compendio immobiliare e verifica regolarità dello stesso sulla base della normativa urbanistico edilizia. Sul punto 4.a - Descrizione degli immobili, il CTU afferma: "La distribuzione così individuata a piano terra, dotata di suo accesso indipendente dal retro del fabbricato, individua di fatto la porzione di immobile occupato dalla sig.ra [REDACTED] quale abitazione, pur non essendo autorizzata con questa destinazione





d'uso come meglio specificato di seguito". Si sottolinea che, come giustamente osserva il Ctu, la sig.ra [REDACTED] acquisisce di una porzione dell'immobile non adibita ad abitazione mentre le zone abitative della villa sono rimaste totalmente libere e a completa disposizione dei fratelli. E poi proseguendo, sempre a pagina 22 il Ctu afferma che: "L'intervento eseguito ha comportato la sostituzione parziale dell'originaria pavimentazione per permettere il passaggio della nuova linea di distribuzione dell'impianto termico. A tal proposito si ribadisce che tutti gli interventi di manutenzione sono stati eseguiti a cura e spese della sig.ra [REDACTED]. In particolare, oltre agli interventi sugli impianti idraulici, la sig.ra [REDACTED] ha fatto fronte anche alla richiesta di allacciamento alla fognatura comunale oltre che a manutenzioni varie del giardino, compresa la potatura di alberi pericolosi per la casa. Il tutto come documentato in atti nei documenti da nr. 10 a nr. 17 e nr 20, 21, per un totale sommato di € 7.675,94. Si chiede al CTU di voler tenere conto di tali lavori, da computarsi come spese sostenute ed anticipate dalla sig.ra [REDACTED] per l'immobile comune e di modificare di conseguenza le quote relative a ciascun erede. OTTAVA osservazione e istanza: sul capitolo 4. Sempre sul punto 4.a - descrizione degli immobili, il CTU afferma: "In particolare per quanto riguarda il tetto si rilevano importanti sfondellamenti che hanno interessato l'intradosso dell'intero sbalzo di gronda rappresentando condizioni di pericolo per l'incolumità dei fruitori." Il Ctu ha correttamente analizzato il grave stato di degrado in cui versa il fabbricato rilevandone lo stato di pericolo per l'incolumità dei fruitori, senza però evidenziare l'ovvia conseguenza che un immobile in quello stato risulta non affittabile e non utilizzabile. Non si comprende quindi come possa il Ctu attribuire ad un immobile pericoloso ed in tali condizioni un concreto valore di uso: la cifra indicata in € 600 mensili risulta perciò incongrua e fuori





mercato sia per l'intrinseca infruibilità sia per l'utilizzabilità solo parziale dell'immobile a scopo abitativo. I vani occupati dalla sig.ra [redacted] sono infatti identificati come vani accessori (taverna, biblioteca, studio, ingresso/attesa) mentre vi sono esclusi quelli principali abitativi quali la cucina, il soggiorno, le camere da letto. Si consideri poi che la zona di Roverchiara è notoriamente molto depressa dal punto di vista immobiliare. A tal proposito si allegano le quotazioni immobiliari di affitto pubblicate dal borsino immobiliare per gli immobili in centro a Roverchiara, che indicano un prezzo minimo di € 3,24 al mq fino ad un massimo di € 3,85 per ville e villini abitabili, ciò che non è l'immobile ove risiede la sig.ra [redacted] [...tabella quotazioni immobiliari omissis ...]. Alla luce di quanto sopra si chiede rispettosamente al Ctu di rivedere la stima d'uso, considerando i reali valori immobiliari di zona e le condizioni di inutilizzabilità dei vani finora occupati come abitazione. Nella fattispecie considerando il degrado dell'immobile, si suggerisce il valore minimo al metro quadro per abitazioni di fascia media, pari a 1,70 €/mq. In tal modo il valore d'uso corrisponderebbe ad € 3.469,56 annui ($€ 1,70 \times 170,08 = € 289,13$ mensili) che si ritiene essere una stima più adeguata, cui va detratta la quota di 1/5 di appartenenza a [redacted] con residuo di valore d'uso pari ad € 2.775,64. Si chiede quindi rispettosamente al CTU di voler correggere la propria valutazione, tendo conto di quanto sopra esposto. NONA osservazione e istanza sul capitolo 4. Sempre sul punto 4.c – verifica regolarità sulla base della normativa. In proposito il Ctu rileva che l'immobile presenta delle difformità edilizie e conclude affermando che: "L'unità abitativa dovrà pertanto essere regolarizzata sulla base delle indicazioni normative urbanistico edilizie sopra riportate mediante opportuni lavori edili, oltre a successivo aggiornamento catastale. I costi stimati per tali lavorazioni/prestazioni risultano pari ad € 5.000,00 circa, esclusi oneri,





sanzioni, bolli e diritti amministrativi." Ritiene questo Ctp che sia dovere del CTU indicare, oltre ai costi dei lavori edili, anche quelli della necessaria pratica edilizia di regolarizzazione, comprensivi di sanzioni, bolli e diritti amministrativi, che incidono riducendo il valore complessivo dell'immobile.

A titolo indicativo si ritiene che i costi per la pratica edilizia in sanatoria siano almeno pari ad € 2.500,00 + iva e oneri accessori (per un totale di circa € 3.150,00) e ad € 1.000,00 per la sanzione minima amministrativa.

Infine si ricorda che l'immobile è soggetto anche all'obbligo di allaccio alla rete fognaria (richiesto già da tempo dal Comune di Roverchiara) che comporta un insieme di lavori di demolizione, scavo, posa di tubazioni e rinterro per un tratto molto consistente del giardino. I lavori in questione sono già stati stimati per un importo di € 7.000,00 oltre iva. Si chiede rispettosamente che il Ctu evidenzi tali costi nella sua relazione e li detragga dal valore complessivo dell'immobile. DECIMA osservazione e istanza sul capitolo 6: valore di mercato all'attualità. Sul punto, 6.b - valutazione di mercato beni immobili il CTU afferma: "il valore degli immobili all'attualità è determinato in complessivi € 150.000,00." In base alle precedenti osservazioni, si chiede al Ctu che, detratti i costi da sostenere per la sanatoria edilizia con la relativa sanzione amministrativa almeno pari ad € 4.150,00; detratti i costi di manutenzione sostenuti in via anticipata dalla sig.ra [REDACTED] pari ad € 7.675,94 e detratti i costi per l'allacciamento alla fognatura comunale pari ad € 7.000,00 voglia indicare il valore totale dell'immobile, arrotondato, non superiore ad € 131.174,00. Si ritiene comunque che tale valore non abbia alcuna appetibilità sul mercato immobiliare per gli elevati costi di radicale ristrutturazione necessari e per la ridottissima domanda di acquisto e locazione immobiliare della zona di Roverchiara, sia per la non appetibilità della zona, defilata rispetto ai centri





abitati provinciali, sia per le dimensioni esuberanti del fabbricato rispetto alle esigenze della famiglia media. UNDICESIMA osservazione sul punto 6.c - valutazione di mercato beni mobili. Sul punto il Ctu conclude che: "Alla luce delle ricerche di mercato eseguite il valore dei beni mobili all'attualità è determinato in complessivi € 3.085,00.". Lo scrivente rammenta che sin dall'inizio era stato ritenuto e dichiarato dalla sig.ra [REDACTED] trascurabile il valore complessivo di mobili e arredi. Il loro calcolo analitico è stato preteso dalle controparti con l'esito di far naufragare la definizione bonaria e di aumentare i costi della perizia oltre ad allungarne i tempi di redazione e di consegna. DODICESIMA osservazione sul capitolo 8) valore d'uso. Si contesta la valutazione indicata dal Ctu perché, come già detto, il piano terra occupato dalla sig.ra [REDACTED] non ha destinazione abitativa essendo indicato, anche catastalmente, come taverna, biblioteca studio e locali accessori; mancano la cucina, le camere ed altri locali correlati all'uso abitativo. Non si capisce quindi come il Ctu possa valutare in € 600 mensili l'occupazione di tale tipologia di vani, tenuto anche conto del loro stato di degrado che li rende al momento inutilizzabili. Inoltre l'utilizzabilità dei vani è anche soggetto alla fruibilità degli stessi. La villa come affermato dal Ctu versa in pessime condizioni e in alcuni casi presenta anche pericolosità evidenti. Si pensi allo sfondellamento delle gronde e dei solai che fanno precipitare al suolo calcinacci vari da altezze elevate. L'utilizzabilità e il valore dei vani quindi deve essere subordinata alla messa in sicurezza degli stessi. Ne consegue che i € 600 mensili indicati dal CTU per una villa tipo, in normali condizioni, non sono applicabili alla situazione di fatto della casa dei [REDACTED] e in particolare, ai vani occupati dalla sig.ra [REDACTED] si ribadisce quindi la rispettosa richiesta di ridurre la soprastante stima nella misura indicata dallo scrivente all'osservazione n. 7, ossia ad € 289,00 mensili, più





consona al mercato e alla situazione in cui versa di fatto l'immobile, detraendo la quota di 1/5 di appartenenza a [REDACTED]. Inoltre si evidenzia che i 170,08 mq che il Ctu attribuisce come utilizzo alla signora [REDACTED] non sono ad uso esclusivo, prova ne è anche il fatto che i mobili contenuti all'interno dei suddetti vani, rientrano nell'inventario stilato dallo stesso Ctu come beni mobili caduti in eredità e di uso comune; in effetti gli stessi mobili sono inseriti anche negli elenchi forniti dalla controparte e rivendicati come comuni a tutti i fratelli e risultano posizionati in tutte le stanze e i vani dell'abitazione. Sulla base delle soprastanti osservazioni si chiede rispettosamente al CTU di voler aggiornare la Sua perizia nei seguenti punti:

1. Quantificazione e aggiornamento del valore totale dell'immobile tenendo conto delle spese di sanatoria;
2. Quantificazione e aggiornamento delle quote di divisione ereditaria tenendo conto del nuovo valore e dei costi sostenuti dalla sig.ra [REDACTED] per i lavori eseguiti e da eseguirsi;
3. Quantificazione e aggiornamento del valore d'uso tenendo conto delle reali condizioni dei vani abitati dalla sig.ra [REDACTED]

Presa visione delle osservazioni del C.T.P. di parte convenuta, arch [REDACTED] [REDACTED], lo scrivente ritiene di dover puntualizzare le considerazioni fatte come segue:

- rif. prima osservazione: si prende atto dell'osservazione posta che non rileva ai fini della stesura dell'elaborato peritale;
- rif. seconda, terza e quarta osservazione: si prende atto delle osservazioni poste, lo scrivente ha puntualmente esposto e documentato l'evolversi dei tentativi di conciliazione;
- rif. quinta e sesta osservazione: si prende atto delle osservazioni poste che non rilevano ai fini della stesura dell'elaborato peritale. Lo scrivente ha verificato l'esistenza delle trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli come





richiesto dal quesito sottolineando che le tre ipoteche iscritte risultano scadute da oltre 30 anni;

- rif. settima osservazione: si prende atto dell'osservazione posta e si chiarisce che delle spese eventualmente sostenute per interventi di manutenzione dalla sig.ra [REDACTED] non si fa alcun riferimento nel quesito posto e pertanto ai fini della stesura del presente elaborato non vengono prese in considerazione demandandone l'eventuale valutazione in capo all'ill.mo Giudice;

- rif. ottava osservazione: l'osservazione non può essere presa in considerazione in quanto, nonostante il fabbricato si presenti in condizioni di degrado generale, la porzione di immobile occupata dalla sig.ra [REDACTED] risulta utilizzabile, e di fatto in uso dalla stessa, nonché indipendente rispetto al fabbricato. I vani occupati dalla [REDACTED] presentano le caratteristiche di vani abitabili pur non avendone regolare destinazione urbanistica che potrà essere legittimata con idonea pratica di sanatoria, i cui costi sono stati già esposti nel capitolo 4.c. Per quanto riguarda il valore d'uso assunto con riferimento alle quotazioni immobiliari di zona, rilevate al momento della stesura della bozza, se ne riconferma la valutazione considerando che il riferimento è stato assunto in considerazione della tipologia di immobile, dell'ampio garage/cantina e del relativo ampio giardino accessorio di oltre 2.000 mq, tutte caratteristiche che incidono sulla valutazione del valore d'uso. Pertanto non è condivisibile la richiesta del C.T.P. di assunzione del riferimento del valore d'uso minimo relativo alle abitazioni in stabili di fascia media;

- rif. nona e decima osservazione: in recepimento all'osservazione posta si precisa che i costi quantificati in € 5.000,00, esclusi oneri, sanzioni, bolli e diritti amministrativi sono comprensivi della pratica edilizia in sanatoria di





regolarizzazione, degli opportuni lavori edili per rendere inaccessibile il vano accatastato come "taverna" con tamponature delle tre finestre, nonché delle pratiche per l'aggiornamento catastale. Al fine di meglio chiarire tale aspetto economico nell'elaborato definitivo viene puntualizzato al cap. 4.c quanto ricompreso nella cifra indicata, e già sottratta al valore dell'immobile, pari ad € 5.000,00. Per quanto concerne le citate richieste del Comune per l'obbligo di allacciamento alla rete fognaria, di cui non si è conoscenza, si rileva che nella seconda memoria di parte convenuta nel capitolo relativo allo stato di conservazione dell'immobile e manutenzioni è specificato che l'allaccio alla fognatura è già avvenuto pertanto l'osservazione non viene condivisa e si riconferma il valore stimato dell'immobile;

- rif. undicesima osservazione: si prende atto dell'osservazione posta, lo scrivente ha puntualmente esposto e documentato l'evolversi dei tentativi di conciliazione;

- rif. dodicesima osservazione: si richiama tutto quanto già evidenziato in risposta all'ottava osservazione in quanto il C.T.P. nella sua osservazione n. 12 riprende quanto già anticipato nell'osservazione n. 8.

10) CONCLUSIONI

In definitiva il sottoscritto C.T.U., dopo aver analizzato la documentazione prodotta agli atti, dopo aver effettuato vari sopralluoghi e le misurazioni/indagini ritenute necessarie presso gli immobili di cui è causa, anche attraverso inventario dei beni mobili stilato in contraddittorio, dopo aver acquisito le necessarie informazioni presso la Pubblica Amministrazione e, dopo aver risposto alle osservazioni tecniche di parte, conclude come segue:

- è stato verificato lo stato di fatto e di diritto del compendio immobiliare con riferimento al titolo di provenienza ed alla continuità





- delle trascrizioni al ventennio, nonché indicando l'esistenza delle trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili;
- è stata verificata la regolarità sulla base della normativa urbanistico edilizia degli immobili accertandone i costi per la regolarizzazione delle difformità accertate, tutte rapportabili a mera difformità tra il titolo edilizio e lo stato dei fatti riscontrati;
 - è stata accertata la non comoda divisibilità dei beni dandone adeguata motivazione;
 - è stato determinato il valore di mercato degli immobili all'attualità in complessivi € 150.000,00;
 - è stato determinato il valore di mercato dei beni mobili caduti in successione all'attualità in complessivi € 3.085,00;
 - attesa la non comoda divisibilità degli immobili non è stato possibile predisporre un progetto di divisione sulla base delle quote di diritto pertanto si è provveduto ad indicare la quota economica spettanti ai fratelli in relazione al valore complessivo dell'immobile e sulla base delle rispettive quote di diritto;
 - è stato determinato il valore d'uso degli immobili pari ad € 600,00 mensili, ovvero € 7.200,00 annui;
 - infine è stato esperito il tentativo di conciliazione, che si è concluso con esito negativo, comportando dilatazione delle tempistiche di deposito dell'elaborato peritale così come documentato dalla documentazione allegata.

Con osservanza,

Verona, lì 2 febbraio 2023

- il Consulente Tecnico d'Ufficio -

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
Iscrizione Albo
N. 3153
Geom. Enrico Cani





Allegati:

- 1-verbali di svolgimento delle operazioni peritali e comunicazioni intercorse tra le parti ai fini conciliativi;
- 2-visure, planimetrie catastali ed estratto di mappa;
- 3-ispezioni ipotecarie;
- 4-stralcio documentazione amministrativa rilasciata dal Comune di Roverchiara;
- 5-stralcio strumento urbanistico;
- 6-schema grafico con punti presa con ottici;
- 7-repertorio fotografico beni mobili inventariati;
- 8-osservazioni tecniche di parte.





STUDIO TECNICO
Geom. Enrico Cani

via G. Marconi n. 46
37122 Verona
Tel. 045 597074
enrico.cani@studiocani.com
enrico.cani@geopec.it
C.F. CNA NRC 84527 M172Q
P.IVA 03644400230

Allegato n. 1

**VERBALI DI SVOLGIMENTO
DELLE OPERAZIONI PERITALI E
COMUNICAZIONI INTERCORSE TRA LE PARTI
AI FINI CONCILIATIVI**



TRIBUNALE CP DI VERONA
GIUDICE DOT.SSA VIRGINIA MANFRONI
CAUSA CIVILE RG 5777/2020

[redacted] +2, [redacted] E
CON AU [redacted]
[redacted], CON AU [redacted] E
CON AU [redacted]

La data di inizio delle operazioni peritali, inizialmente prevista per il giorno 10 novembre 2021, è stata differita a causa dell'indisponibilità del CTP di parte attorea, geom. [redacted] il giorno 16 novembre 2021.

In data 15 novembre l'av. [redacted] ha impenato lo scrivente, mezzo pec, che gli attori sig.ri [redacted] e [redacted]

[redacted], in vista dell'inizio delle operazioni peritali fissato dal CTU, hanno dichiarato di nominare quale loro CTP, in sostituzione del geom. [redacted], il geom. [redacted].

Oggi 16 novembre 2021 alle ore 15:00 presso lo studio del CTU in Verona via G. Moroani, 46 hanno inizio le operazioni peritali con esame degli atti e dei documenti di causa. E' data lettura del quesito domandato.



Sono presenti, oltre alle scrivante CTU, il geom. [REDACTED],
[REDACTED], l'arch. [REDACTED], nonché personalmente
la sig.ra [REDACTED].

Nei prossimi giorni il CTU effettuerà una richiesta
di accesso agli atti presso l'ufficio edilizia
privata del Comune di Roverchiara al fine
di estrarre la documentazione amministrativa
(titoli dilatori) utile a verificare le
regole degli immobili sulla base della
normativa urbanistica edilizia.

Viene fissata la data del proseguo delle
operazioni per il giorno lunedì 29 novembre
2021 alle ore 9:30 presso gli immobili oggetto
di vertenza in Roverchiara (Vr) via Roma
n. 57.

Le operazioni peritali si concludono alle ore
16:10.

LCS

R. CTU

[REDACTED]



Oggi 29 novembre 2021 alle ore 9:30 presso i luoghi
 oggetto di causa in Rovereto (VR) via Roma, 57
 sono riprese le operazioni perituali.

Sono presenti, oltre al sottoscritto CTU, il geom. [REDACTED]
 [REDACTED], l'arch. [REDACTED], nonché
 personalmente le sig. [REDACTED] e sig. [REDACTED]
 [REDACTED], quest'ultima consente l'accesso
 agli immobili.

Lo scrivente procede con l'esecuzione di un rilievo
 metrico dei luoghi effettuando le opportune riprese
 fotografiche. Le misurazioni sono perpendicolari
 alla verifica della regolarità urbanistica
 edilizia dei lotti.

Le operazioni si concludono alle ore 12:40.

LCS

Il CTU

[REDACTED]

[REDACTED]



Oggi 8 aprile 2022 alle ore 17:30 presso lo studio del CTU in Verona via G. Marconi, 46 sono riprese le operazioni peritoliche.

Sono presenti, oltre al sottoscritto CTU, il geod. [REDACTED] e l'arch. [REDACTED]

Lo scrivente informa i presenti che la convocazione odierna è conseguente all'overmatta acquisizione della documentazione richiesta tramite access agli atti, nonché acquisizione delle informazioni tecniche ritenute necessarie a valutare le condizioni dell'immobile messo in confronto con il tecnico comunale intervenuto solamente in data 06.04.2022 a causa di ritardi imputabili all'ufficio edilizio privato del Comune di Roverchiara.

L'incontro odierno è finalizzato a discutere i termini di un'eventuale conciliazione come espressamente richiesto dai CTP in sede del precedente sopralluogo.

A tal fine il CTU, in seguito alle valutazioni eseguite, anticipa gli esiti delle bozze di relazione cui riferirsi per un'eventuale conciliazione della lite chiedendo di esprimersi in merito entro il giorno 19 aprile 2022 in forma scritta.



Verbale di mercato degli immobili di attualità di metri
di costi mensuri di registrazione dell'immobile sotto
il profilo urbanistico edilizio e costole € 150.000
esclusi oneri, sanzioni, bolli e diritti di segreteria.

Verbale d'uso degli immobili di attualità €/mensile 600,00.
L'eventuale accordo esecutivo dovrà tener conto dei
seguenti aspetti economici:

- spese di CTU ripetute proporzionalmente tra gli eredi;
- consumo delle parti procedurali di pagamento delle
spese spese tecniche e legali.

Si fa presente, fin d'ora, che un caso di mercato
accordo entro i termini disposti il CTU proseguirà con
l'elaborazione della bozza dell'elaborato peritale.

Si allega al presente verbale copia della superficie
commerciale degli immobili, in forma tabellare,
redatta in contraddittorio con i CTU. (vedesi
allegato A).

Alla luce dei rilievi eseguiti e delle considerazioni
espresse dal CTU e CTU condizionali de l'immobile,
nello stato di fatto in cui si trova, non è concretamente
divisibile. Nel concreto risulta impraticabile una
divisione tale per cui ogni avente diritto possa
risultare assegnatario di beni in natura con
medesima caratteristica senza pregiudicare la



6

frustrazioni ed il valore economico del bene stesso.
Per quanto riguarda la valutazione dei beni mobili
ceduti in concessione i CTP si acciono di sentire
i rispettivi clienti al fine di verificare la necessità
di eseguire un nuovo sopralluogo per la valutazione
e l'inventario.

Le operazioni pendenti si concludono alle ore 19:00.

LCS

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Oggi 3 giugno 2022 alle ore 17:30 presso lo
studio del CTU in Verona via G. Mazzoni, 46
sono riprese le operazioni pendenti.

Sono presenti, oltre al sottoscritto CTU, il
geom. [REDACTED] e l'ar. [REDACTED]
[REDACTED]

Respite e valutate le divergenti proposte transattive
avanzate dalle parti e considerato che non è stata
in alcun modo esclusa la possibilità di
raggiungere un compromimento bonario della lite,
dopo aver sentiti i CTP, la scrivente favorisce



un'ultima proposta analitica, che deve intendersi non modificabile, e precisamente:

- 1- pagamento di parte della ripartizione [redacted] ai fratelli della somma complessiva di € 130.000 omnia iuxta la cessione a sua favore delle quote di proprietà della casa e renuncia ad ogni altra loro parte;
- 2- spese di CTU ripetute secondo le quote di proprietà;
- 3- consegna delle parti provvedute al pagamento delle spese tecniche e legali;
- 4- divisione dei beni mobili comuni per il fine di un momento della presenza della scrivente CTU.

Si chiede alle parti di esprimersi in merito alla proposta analitica, così come formulata, entro il giorno 10 giugno 2022, in forma scritta.

In caso di mancato accordo verrà effettuato un ulteriore incontro peritale presso gli immobili oggetto di causa al fine di valutare ed inventariare i beni mobili così come indicati nel documento n. 6

"elenco delle occupazioni della casa oggetto di divisione" allegato alla comparsa di costituzione e risposta di parte convenuta.

Le operazioni peritali si concludono alle ore 13:15.



8

LCS

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Oggi 8 luglio 2022 alle ore 9:00 presso lo studio del CTU in Verona via G. Marconi, 46 sono riprese le operazioni peritoli.

Sono presenti, oltre al sottoscritto CTU, il geom.

[REDACTED] e l'arch. [REDACTED] nonché personalmente il sig. [REDACTED]

Volute le comunicazioni ricevute dalle parti che in sostanza esprimono adesione alla proposta conciliativa, così come formulata dalla scrivente nel verbale delle operazioni peritoli del 03.06.2022, l'incontro è finalizzato a trovare un accordo definitivo con riferimento alla sola questione leni mobili (vedi punto 4 della proposta conciliativa).

Dopo ampia discussione e dopo aver soggiunto telefonicamente sia [REDACTED] che



[REDACTED] si rende atto dei vari punti di vista sulla questione divisione beni mobili. Le parti concordano che parte attica trasmetta al CTU elenco completo dei beni mobili oggetto di divisione con indicazione delle loro pertinenze.

Il CTU provvederà a sentire [REDACTED] per valutare l'adesione alla divisione mobiliare così come proposta da parte attica.

Le deposizioni peritali si concludono alle ore 11:00.

LCS

Il CTU

[REDACTED]

Oggi 13 ottobre 2022 alle ore 10:00 presso i luoghi oggetto di causa in Roverchiara (VR) via Roma, 57 sono riprese le deposizioni peritali.

Il sopralluogo odierno fa seguito al tentativo di conciliazione promosso dal CTU che ha allungato notevolmente le tempistiche, come testimoniato dalle



richieste di prova, e che si è concluso in maniera
infuttura con il mancato accordo tra le parti.

Sono presenti, oltre alla scrivente CIU, il geom. [REDACTED],

l'arch. [REDACTED], nonché personalmente

[REDACTED] (altri con
delega del fratello [REDACTED])

[REDACTED] con il marito [REDACTED]

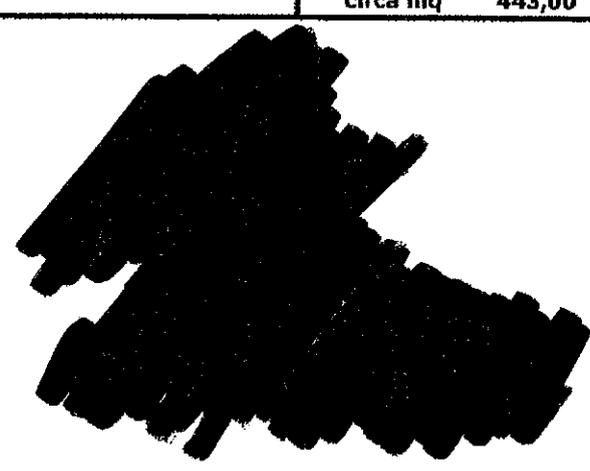
In presenza di documenti in atti che confermano
quale siano gli effettivi beni oggetto di divisione
viene redatto inventario dei beni in contraddittorio
tra le parti che si allega al presente verbale
costituito da n. 3 fogli che ricomprendono i
beni numerati sino al numero 33 e da cui
vengono esclusi i primi 4 inizialmente
catalogati (vedersi allegato A). Si esegue
reportage fotografico dei beni catalogati.
Nessuna delle parti ha qualcosa da
verbalizzare.

Le operazioni peritali si concludono alle
ore 12:15.

LCS

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

DATI METRICI DELL'UNITA' IMMOBILIARE					
Fig. 7 M.N. 86 SUB. 1 (ABITAZIONE) - 2 (AUTORIMESSA) - 3 (CORTE)					
Locali	Altezza utile media m	Superficie netta mq	Superficie lorda mq	coeff.	superficie commerciale mq
Attesa - Ingresso P.T.	3,00	18,60	23,20	100%	23,20
Disimpegno P.T.	3,00	7,30	8,20	100%	8,20
Taverna P.T.	2,90-3,00	22,00	27,00	100%	27,00
Biblioteca P.T.	3,00	16,00	18,30	100%	18,30
Bagno P.T.	3,00	2,90	4,00	100%	4,00
Studio P.T.	3,00	13,50	15,90	100%	15,90
Ripostiglio P.T.	3,00	3,40	4,00	100%	4,00
Centrale Termica P.T.	3,00	5,70	6,90	100%	6,90
Vano scala P.T.	-	9,10	11,50	100%	11,50
Cantina P.S1	2,50	10,90	12,60	35%	4,41
Garage P.S1	2,50	65,50	77,70	60%	46,62
Disimpegno P.R.	3,00	13,00	15,20	100%	15,20
Pranzo P.R.	3,00	14,80	18,00	100%	18,00
Zona Cottura P.R.	3,00	4,40	5,50	100%	5,50
Soggiorno P.R.	3,00	44,20	52,30	100%	52,30
Terrazzo P.R.	-	28,00	28,00	25% fino a 25mq oltre 10%	6,55
Balcone P.R.	-	11,00	11,00	25%	2,75
Patio P.R.	-	75,50	80,50	35% fino a 25mq oltre 10%	14,30
Disimpegno P.1	3,00	10,00	10,90	100%	10,90
Bagno P.1	3,00	4,40	5,50	100%	5,50
Ripostiglio P.1	3,00	0,80	1,00	100%	1,00
Bagno P.1	2,90-3,00	7,00	8,30	100%	8,30
Camera P.1	3,00	21,40	25,90	100%	25,90
Camera P.1	3,00	13,10	14,90	100%	14,90
Camera P.1	3,00	22,80	28,00	100%	28,00
Camera P.1	3,00	11,80	14,30	100%	14,30
Balcone P.1	-	3,50	3,50	25%	0,88
Corte esclusiva "mn 86 sub. 3" (sup. complessiva 2.335 mq)	-	2335,00	2335,00	10% fino a 25mq oltre 2%	48,70
Superficie commerciale totale				circa mq	443,00



PROCURA SPECIALE

Io sottoscritto Sig. [REDACTED], residente in [REDACTED]

delego

i miei fratelli [REDACTED] residente in [REDACTED]

[REDACTED] residente in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] unitamente e disgiuntamente tra loro, a partecipare a mio nome e per mio conto alle operazioni peritali che saranno svolte dal C.T.U. Geom. [REDACTED] nel corso del sopralluogo fissato per la data del 13 ottobre 2022 ore 10,00 presso l'immobile sito in Roverchiara (VR) Via Roma n.57, nell'ambito del giudizio civile di divisione R.G. 5777/2020 pendente avanti al Tribunale di Verona, conferendo ai nominati procuratori ogni più ampia facoltà di legge e, in particolare, conferendo agli stessi espressamente il potere di sottoscrivere a mio nome e per conto il verbale delle operazioni peritali e l'inventario dei beni mobili caduti in successione che verrà redatto dal C.T.U. in esito al sopralluogo, con espressa preventiva ratifica di ogni atto ed operato.

Verona, 12 ottobre 2022

[REDACTED]



ALLEGATO A VERBALE OPERAZIONI
PERITALI DEL 13.10.2022

INVENTARIO BENI DEFINITO IN CONTRADDITTORIO TRA LE PARTI DURANTE L'INCONTRO PERITALE DEL 13.10.2022

N.	TIPOLOGIA / DESCRIZIONE	APPARTENENZA ALL'ASSE EREDITARIO	
		CONCORDATA TRA LE PARTI	NON CONCORDATA TRA LE PARTI
1	P. TERZA LOCALE CUCINA: 1 CASSERUOLA	X	
2	P. TERZA LOCALE CUCINA: 1 TAVOLO CON 3 SEDIE + PANCA	X	
3	P. TERZA LOCALE CUCINA: SCATOLA A NIPANI	X	
4	P. TERZA LOCALE CUCINA: PENSILE CUCINA + MOBILIE SOTTO LAVELLO e LAVELLO	X	
5	P. TERZA LOCALE CUCINA: LAMPADARIO IN FERRO BRUTTO	X	
6	P. TERZA IN LOCALE SOGGIORNO: CASSINERIA CON BRACCIA	X	
7	P. TERZA IN LOCALE SOGGIORNO: CASSA PANCA	X	
8	P. SEMINTERMATO IN GARAGE STATUA IN PIETRA	X	
9	P. SEMINTERMATO PANNELLO IN RAME EFFETTO A PASSO UOMO	X	
10	P. TERZA RIALZATO ZONA SOGGIORNO QUADRO	X	
11	P. TERZA RIALZATO ZONA SOGGIORNO: QUADRO	X	
12	P. TERZA RIALZATO ZONA SOGGIORNO: 3 VOLUMI SACRA BIBBIA, VASSOIO CON BOTTORICCHI IN OTTONE, 12 STATUINE LEGNO, 11 POLICENNE IN FERRO	X	
13	P. TERZA RIALZATO ZONA SOGGIORNO SPADA	X	

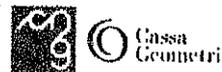
14	P. TERZA MALZATO INGRESSO CASSAPANIA IN LEGNO E CROLOGI DI BAMBINO	+	
15	P. TERZA MALZATO ZONA CUCINA SPANZO! ITALICO IN LEGNO CON M. 8 SEDIE (LEGNO E TESSUTO)	+	
16	P. TERZA MALZATO ZONA SOGGIORNO SERVIZIO PIATTI CERAMICA BAVANA DECORO BLOCCO CON M. 28 PIATTI TESTI, M. 10 FONDI, M. 9 FRUTTA, M. 2 VASSI PICCOLI,	+	
17	M. 3 PIATTI FONDI (DUE DI 20 VALLE E 1 FONDO), M. 1 SACCHERA, M. 2 ZUPPIERE (1 PICCOLA E 1 GRANDE), M. 1 INSACCHIERA SERVIZIO FONDATA CON 6 PIATTI PICCOLI + ACCESSORI FONDATA (12)	+	
18	SERVIZIO FONDATA CON 12 PIATTI GRANDI + ACCESSORI FONDATA (6) SERVIZIO TOGNANA CERAMICA BAVANA CON DECORO CON M. 13 PIATTI DOLCE, M. 13 FONDI, M. 9 TESTI M. 1 VASSOIO OVALE METALLO (M. 40x25x10x10)	+	
19	M. 2 TETTERE IN CERAMICA BAVANA SUPPLEMENTI IN CERAMICA A FIORI ROSSI M. 1 CFFETTIERA E TAVOLA IN CERAMICA A FIORI	+	
20	M. 1 SERVIZIO M. BIANCA SANDO COSTITUITO DA M. 6 BOCALI + 1 BROCCA SERVIZIO PIATTI BIANCO CON OVA NERA COSTITUITO DA M. 12 PIATTI FRUTTA	+	
21	M. 6 PIATTI DOLCE DECORO MENESTRUOLO M. 4 PIATTI DOLCE FIORI BULLENTI	+	
22	M. 6 PIATTI DECORATIVI A TEMA VARIO	+	
23	P. PRIMO CAMERA PICCOLA M. 1 ARMADIO A GIANTE M. 2 MODULI BENVENIA TIRO SVEDESE	+	
24	P. PRIMO CORRIDOIO: SARABENA CON CASSINI IN LEGNO E PORTABICI IN CERAMICA CASSISI	+	
25	P. PRIMO CAMERA LETTO GRANDE: M. 2 GIRASOLAI STEREOGRAMA CON M. 2 CASSE	+	
26	P. PRIMO CAMERA LETTO GRANDE: M. 3 STAMPE BRANZINACE CON CORNICI IN LEGNO	+	
27	P. PRIMO CAMERA LETTO GRANDE M. 1 GIRASOLA TELEFUNKEN	+	
28	P. PRIMO CAMERA LETTO GRANDE CASSETTINA CON ARBUSTI (COME M. 6 A P. TERZA)	+	



29	P. PRIMO CAMERA GRANDE QUANDO SACRIFAMIGLIA	X	
30	P. PRIMO CAMERA GRANDE CAMERA COMPLETA CON M. 1 ANNAIO GRANDE + LETTO MATTACONQUE + M. 2 COLONNINI + M. 1 TOILETTA MARRANO	X	
31	P. PRIMO CAMERA GRANDE CAMERA IN LEGNO PORTA GRANDE (MARRANO MARRANO MARRANO (ALTO))	X	
32	P. PRIMO CAMERA GRANDE M. 2 STRUMENTI MUSICALI (CITTADINA E MANICORINO)	X	
33	P. PRIMO CAMERA PICCOLA M. 1 ANNAIO A 2 ANTE E M. 1 COMO A 3 CASSEMI CON SPECCHIO ALTO	X	
34	[REDACTED]		
35	[REDACTED]		
36	[REDACTED]		
37			
38			
39			
40			
41			
42			
43			



POSTA CERTIFICATA: richiesta proroga per tentativo di conciliazione



Da [redacted]
A <enrico.cani@geopec.it>
Rispondi a [redacted]
Data 2022-04-16 12:33

daticert.xml (~899 B) postacert.eml (~3 KB) smime.p7s (~7 KB)

Messaggio di posta certificata

Il giorno 16/04/2022 alle ore 12:33:04 (+0200) Il messaggio

"richiesta proroga per tentativo di conciliazione" è stato inviato da [redacted]

Indirizzato a:

enrico.cani@geopec.it

Il messaggio originale è incluso in allegato.

Identificativo messaggio: opec2112.20220416123304.04210.27.1.165@pro.sicurezza postale.it

Oggetto richiesta proroga per tentativo di conciliazione [redacted]

Da [redacted]
A <enrico.cani@geopec.it>
Data 2022-04-16 12:33

[redacted]

Spett.le C.T.U.
Geom. Enrico Cani

In merito alla posizione in oggetto, per avvisarla che in questi giorni, risultano essere in corso delle trattative tra le parti al fine di transare la causa in oggetto.

Inoltre i Si [redacted] stanno valutando la necessità o meno di procedere anche alla stima dei beni mobili presenti all'interno dell'abitazione oggetto di causa.

Per i suddetti motivi, in vista dell'imminente scadenza per il deposito della Sua relazione, Le chiedo cortesemente la possibilità di prorogare i termini per il prosieguo dell'iter in corso.

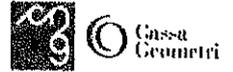
Rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti, saluto cordialmente.

Il C.T.P.
[redacted]

In ottemperanza alla Legge 196/2003 sulla tutela dei dati personali, le informazioni contenute in questo messaggio sono strettamente riservate ed esclusivamente indirizzate al destinatario indicato (oppure alla persona responsabile di rimmetterlo al destinatario), tenendo presente che qualsiasi uso, riproduzione o divulgazione di questo messaggio è vietata. Se avete ricevuto questa mail per errore, vi preghiamo di avvertire il mittente al più presto a mezzo posta elettronica.



POSTA CERTIFICATA: Causa Civile Rg 5777/2020



Da [redacted]
A <enrico.can1@geopec.it>
Cc [redacted]
Rispondi a [redacted]
Data 2022-04-18 10:52

daticert.xml (~1 KB) postacert.eml (~4 KB) smime.p7s (~7 KB)

Message di posta certificata

Il giorno 18/04/2022 alle ore 10:52:13 (+0200) il messaggio

"Causa Civile Rg 5777/2020" è stato inviato
indirizzato a:

Il messaggio originale è incluso in allegato.

Identificativo messaggio: opec297.20220418105213.27042.991.1.56@pec.aruba.it

Oggetto Causa Civile Rg 5777/2020

Da [redacted]
A <enrico.can1@geopec.it>
Cc [redacted]
Data 2022-04-18 10:52

Egregio Ciu,

con la presente Le comunico che siamo interessati a partecipare alla trattativa con le altre parti al fine di addiventare alla definizione del contenzioso. Chiediamo perciò che sia concesso il tempo necessario per lo svolgimento delle trattative.

Si rileva inoltre che, tutti i beni mobili citati nell'inventario, sono stati prodotti in atti perché essendo ancora all'interno dell'abitazione ne occupano i vani ed impediscono il loro utilizzo.

Si considera però trascurabile il loro valore totale e si ritiene che la loro stima non rientri nella materia del contendere e nel quesito del giudice. Non vi è quindi la necessità di ulteriori sopralluoghi.

Attendendo riscontro per la proroga dei termini, ringrazio e porgo

Cordiali saluti

[redacted signature]



CONSEGNA: Causa Civile Rg 5777/2020 [REDACTED]

Da [REDACTED]
A <enrico.cani@geopec.it>
Data 2022-04-19 11:57



datascert.xml (~1 KB) postacert.eml (~5 KB) smime.p7s (~7 KB)

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 19/04/2022 alle ore 11:57:08 (+0200) il messaggio
"Causa Civile Rg 5777/2020" [REDACTED] proveniente da "enrico.cani@geopec.it"
è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: opec2112.20220419115707.20033.50.1.166@pro.sicurezza postale.it

Oggetto Causa Civile Rg 5777/2020 [REDACTED]
Da <enrico.cani@geopec.it>
A [REDACTED]
Data 2022-04-19 11:57

Egr. Tutti,
valutata la pervenuta richiesta del Consulenti Tecnici di Parte di differire il termine inizialmente concesso per l'eventuale conciliazione della lite, concedo ulteriori 15 gg. ovvero fino al 4 maggio 2022, per aggiornarmi, in forma scritta, sull'esito della trattativa.
Alla luce della concreta possibilità di conciliare la lite e considerati i termini concessi dal Giudice per il deposito dell'elaborato peritale mi vado costretto a richiedere un'ulteriore proroga dei termini che verrà formalizzata in caso di mancato accordo.
Cordiali saluti.
geom. Enrico Cani



**POSTA CERTIFICATA: da Avv. [REDACTED] - RG 5777/20
Tribunale di Verona**



Da [REDACTED]
A geom. Enrico Cani <enrico.cani@geopec.it>
Cc [REDACTED]
Rispondi a [REDACTED]
Data 2022-05-03 11:25

postacert.eml (~276 KB) proposta transattiva [REDACTED] (~206 KB) daticert.xml (~1 KB) Firma digitale (~7 KB)

Messaggio di posta certificata

Il giorno 03/05/2022 alle ore 11:25:21 (+0200) il messaggio "[REDACTED] - RG 5777/20 Tribunale di Verona" è stato inviato da [REDACTED]

enrico.cani@geopec.it

Il messaggio originale è incluso in allegato.

Identificativo messaggio: F559932A.01C9CBA8.893D0F94.8C2BE530.posta-certificata@legalmail.it

L'allegato daticert.xml contiene informazioni di servizio sulla trasmissione.

Certified email message

On 03/05/2022 at 11:25:21 (+0200) the message "[REDACTED] - RG 5777/20 Tribunale di Verona" was sent by [REDACTED]

enrico.cani@geopec.it

The original message is attached.

Message ID: F559932A.01C9CBA8.893D0F94.8C2BE530.posta-certificata@legalmail.it

The daticert.xml attachment contains service information on the transmission

Oggetto da [REDACTED]
Da [REDACTED]
A geom. Enrico Cani <enrico.cani@geopec.it>
Cc [REDACTED]
Data 2022-05-03 11:25

Egr. Consulente Geom. Cani,

in ossequio alla richiesta da Lei formulata nel Verbale di operazioni peritali dell'08/04/2022 (di esprimersi in merito ad eventuale possibilità di conciliare la lite entro il termine del 19/04/22, poi differito al 04/05/22), sono ad inviarLe la proposta che i miei assistiti hanno redatto sulla base degli esiti della relazione già da Lei anticipati.

Evidenzio che la proposta è stata già inviata al Collega di controparte, ma purtroppo ad oggi non sembra che possa raggiungersi un componimento bonario.

E' auspicabile comunque che ciò possa realizzarsi con l'intervento Suo e dei consulenti di parte, cui la presente è parimenti indirizzata.

Cordiali saluti
[REDACTED]



PROPOSTA TRANSATTIVA

PREMESSO

- che sono comproprietari per la quota di 4/5 del fabbricato ad uso abitazione sito in Comune di Roverchiara (VR) Via Roma n.57 e relativo terreno pertinenziale (*censiti al Catasto Fabbricati al foglio 7, part. 86 sub 1-2-3 abitazione con garage e corte; e al Catasto Terreni al foglio 7, part. 86*), beni sui quali la sorella [redacted] è titolare della quota di 1/5;
- che nell'ambito del giudizio di divisione RG 5777/2020 pendente avanti al Tribunale di Verona, il C.T.U. Geom. Enrico Cani con mail dell'08/04/2022 ha trasmesso Verbale di operazioni peritali con il quale ha anticipato gli esiti della bozza di perizia (*immobile non divisibile in natura; valore di mercato €.150.000 al netto dei costi necessari per la regolarizzazione urbanistico-edilizia; €.600,00 mensili valore d'uso all'attualità*) ed ha chiesto alle parti di pronunciarsi entro il 19/04/2022 in merito ad una ipotesi di accordo transattivo;
- che in atto di citazione è stato stimato il valore di mercato dell'immobile in €.175.000,00;
- che in atto di citazione è stata quantificata e richiesta anche la "indennità di occupazione" dovuta dalla [redacted] in €.247.481,22, calcolata in relazione alla quota dei 4/5 per il periodo da maggio 2008 a maggio 2020 compreso (*e quindi per n.145 mesi*), in relazione ad un immobile della superficie di circa mq.443 come stimati dal C.T.U., oltre a mq.2624 di terreno pertinenziale;
- che la citata "indennità di occupazione" deve comunque essere aggiornata alla data odierna (*per complessivi n.23 mesi ulteriori e così per un totale di n.168 mesi fino ad aprile 2022 compreso*) e poi comunque dovrà essere aggiornata fino al momento in cui verrà definito l'accordo tra le parti;
- che il C.T.U. si è limitato ad indicare nel Verbale di operazioni peritali trasmesso il "valore d'uso degli immobili all'attualità €/mensili 600,00".

Ciò premesso, i Sig.ri [redacted] [redacted] unicamente in un'ottica transattiva e senza rinuncia alcuna alle domande presentate in caso di mancato raggiungimento dell'accordo, intendono accogliere le indicazioni del C.T.U. e, pertanto, formulano la seguente

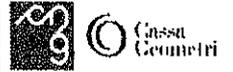
PROPOSTA

I Sig.ri [redacted] [redacted] sono disposti a cedere alla sorella [redacted] la quota indivisa dei 4/5 dei beni in comproprietà a fronte della corresponsione dell'importo di €.120.000,00 (pari ai 4/5 di €.150.000), oltre all'importo di €.36.000,00 (pari ad €.600 x n.60 mesi conteggiati dall'invio della prima raccomandata nell'aprile 2017 ad oggi aprile 2022) a titolo di indennità di occupazione, con compensazione integrale delle spese di giudizio (spese vive, onorari, spese per ctp) e con spese di C.T.U. al 50% a carico delle due parti in causa; tutti i fratelli dovranno poi accordarsi per dividere tra loro i beni ed i ricordi di famiglia presenti nell'immobile (*quali a titolo esemplificativo: tavolo e n.8 sedie posti in sala da pranzo; album di famiglia, libri ed enciclopedie, dischi in vinile, stereo gira dischi, orologio in bronzo, cassepanche, ribaltine, statua "Adamo ed Eva", quadri, spada spagnola, separé in bambù, posate d'argento, salvo altri*).

Perugia-Verona, 19 aprile 2022

[redacted]
[redacted]
[redacted]

POSTA CERTIFICATA: I-



Da: [redacted]
A: <enrico.canl@geopec.it>
Cc: [redacted]
Rispondi a: [redacted]
Data: 2022-05-03 15:30

daticert.xml (~1 KB) postacert.eml (~14 KB) smime.p7s (~7 KB)

Messaggio di posta certificata

Il giorno 03/05/2022 alle ore 15:30:12 (+0200) Il messaggio

Indirizzato a: [redacted]

Il messaggio originale è incluso in allegato.

Identificativo messaggio: opec297.20220503153012.09167.509.1.69@pec.aruba.it

Oggetto: [redacted]
Da: [redacted]
A: <enrico.canl@geopec.it>
Cc: [redacted]
Data: 2022-05-03 15:30

Buon giorno,

Trasmetto la comunicazione della proposta del [redacted] tramite eseguita al legale di controparte il 22 u.s..

La stessa non è stata accettata.

Porgo cordiali saluti

AVVOCATI ASSOCIATI

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

Inviato: venerdì 22 aprile 2022 17:09

Oggetto: [redacted]

RISERVATA - PERSONALE

Egregio Avvocato,

riscontro la Sua del 20 u.s. dopo aver conferito con l'assistita, signora [redacted]

Sono note le reciproche posizioni, rinvenendosi dagli atti del processo, e non mi dilungo perciò sulla loro trattazione.

Dopo una lunga disamina comune, la signora [redacted] mi ha riferito la seguente proposta per la definizione dell'intero contenzioso:

1. Pagamento da parte sua ai fratelli della somma complessiva di €.110.000 omnia dietro cessione a suo favore delle loro quote di proprietà della casa e rinuncia a ogni altra loro pretesa;
2. Spese di CTU da dividere secondo le quote di proprietà;
3. Immediata disponibilità alla divisione dei beni mobili comuni, per la quale, già da ora, si attende la disponibilità di fissazione di un convegno tra tutti per trattare le pretese di ciascuno.

Preciso che quanto precede, che è difforme dalla proposta dei Suoi assistiti, Suo tramite comunicata, non si fonda minimamente su ipotetiche previsioni dell'esito della lite, ma solo ed esclusivamente sul calcolo delle proprie risorse alle quali può attingere e sulla sua capacità di restituzione del credito bancario che può esserle concesso, per fare fronte all'esborso, per provvedere alle necessarie sanatorie edilizie e al collegamento con la rete fognaria comunale, per effettuare le indifferibili opere manutentive.

Resto in attesa del riscontro, e porgo distinti saluti.

AVVOCATI ASSOCIATI

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]



Studio Cani

Da: [redacted]
Inviato: martedì 10 maggio 2022 09:41
A: Studio Cani
Oggetto: [redacted]

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

Buon giorno,

in allegato, inoltro la mail ricevuta dai miei clienti per i beni mobili richiesti.

Cordiali saluti.

Il Tecnico
[redacted]

In ottemperanza alla Legge 196/2003 sulla tutela dei dati personali, le informazioni contenute in questo messaggio sono strettamente riservate ed esclusivamente indirizzate al destinatario indicato (oppure alla persona responsabile di rimmetterlo al destinatario), tenendo presente che qualsiasi uso, riproduzione o divulgazione di questo messaggio è vietata. Se avete ricevuto questa mail per errore, vogliate avvertire il mittente al più presto a mezzo posta elettronica.

----- Forwarded message -----

Da: [redacted]
Date: ven 6 mag 2022 alle ore 11:15
Subject: [redacted]
To: [redacted]
Cc: [redacted]

Carissimo [redacted]

Come da accordi, ti elenco qui di seguito i beni e i ricordi di famiglia da dividere concordemente, ad eccezione del *tavolo e relative sedie* poste nella sala da pranzo nel piano intermedio che invece sarà consegnato a me in quanto già concordato a suo tempo.

Ecco qui di seguito i beni e ricordi di famiglia da dividere:

- Album di famiglia
- libri ed enciclopedie
- dischi in vinile



- sterei gira dischi
- orologio in bronzo
- cassapanche e ribaltine
- statua "Adamo ed Eva"
- quadri
- Spada spagnola
- separé in bambù
- posate d'argento

Grazie

Saluti.

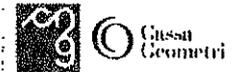
[REDACTED]



Mail priva di virus. www.avast.com



POSTA CERTIFICATA: RE: Causa Civile Rg 5777/2020



Da [redacted]
A <enrico.cani@geopec.it>
Cc [redacted]
Rispondi a [redacted]
Data 2022-06-10 08:41

postcert.eml (~2 KB) datcert.xml (~1 KB) Firma digitale (~7 KB)

Messaggio di posta certificata

Il giorno 10/06/2022 alle ore 08:41:22 (+0200) il messaggio "RE: Causa Civile Rg 5777/2020" è stato inviato da [redacted]

enrico.cani@geopec.it

Il messaggio originale è incluso in allegato.

Identificativo messaggio: F55CE9A3.02A790B3.4C5896CA.0B52BD30.posta-certificata@legalmail.it

L'allegato datcert.xml contiene informazioni di servizio sulla trasmissione.

Certified email message

On 10/06/2022 at 08:41:22 (+0200) the message "RE: Causa Civile Rg 5777/2020" was sent and addressed to:

The original message is attached.

Message ID: F55CE9A3.02A790B3.4C5896CA.0B52BD30.posta-certificata@legalmail.it

The datcert.xml attachment contains service information on the transmission

Oggetto RE: Causa Civile Rg 5777/2020
Da [redacted]
A <enrico.cani@geopec.it>
Cc [redacted]
Data 2022-06-10 08:41

Egr. C.T.U. Geom. Enrico Cani,
in merito alla proposta conciliativa da Lei formulata nel verbale di operazioni peritali del 03/06/2022, trasmesso in pari data con PEC cui si dà riscontro, Le comunico che i miei assistiti [redacted] per puro spirito conciliativo, manifestano la loro disponibilità ad accettare la proposta.
Cordiali saluti
[redacted]

In data 2022-06-03T18:23:03+0200, enrico.cani@geopec.it ha scritto:

Egr. Tutti,

trasmetto in allegato il verbale delle operazioni peritali redatto in data odierna contenente un'ultima proposta conciliativa, Vi chiedo gentilmente di esprimervi in merito entro il giorno 10 giugno 2022.

Cordiali saluti.

geom. Enrico Cani



POSTA CERTIFICATA: Re:Causa Civile Rg 5777/2020



Da [redacted]
A <enrico.canl@geopec.it>
Cc [redacted]
Rispondi a [redacted]
Data 2022-06-10 19:12

daticert.xml (~1 KB) postacert.eml (~6 KB) smime.p7s (~7 KB)

Messaggio di posta certificata

Il giorno 10/06/2022 alle ore 19:12:16 (+0200) il messaggio

"Re:Causa Civile Rg 5777" [redacted] ha inviato

Indirizzato a:

Il messaggio originale è incluso in allegato.

Identificativo messaggio: opec29811.20220610191216.32038.378.1.68@pec.aruba.it

Oggetto Re:Causa Civile Rg 5777 [redacted]
Da [redacted]
A <enrico.canl@geopec.it>
Cc [redacted]
Data 2022-06-10 19:12

Egregio CTU,

Dopo aver esaminato la Sua proposta conciliativa, la mia cliente chiede ulteriore termine di una settimana per verificare presso gli istituti di credito la possibilità di reperire i fondi necessari.

La ringrazio anticipatamente per la Sua gentilezza e pazienza.

Cordiali saluti

[redacted]

Da enrico.canl@geopec.it
A [redacted]
Cc [redacted]
Data Fri, 3 Jun 2022 18:23:03 +0200 (CEST)
Oggetto [redacted]

Egr. Tutti.
trasmetto in allegato il verbale delle operazioni paritali redatto in data odierna contenente un'ultima proposta conciliativa, Vi chiedo gentilmente di esprimervi in merito entro il giorno 10 giugno 2022.
Cordiali saluti.
geom. Enrico Canl



POSTA CERTIFICATA: Proposta conciliativa CTU [redacted]



Mittente [redacted]
Destinatario enrico.cani <enrico.cani@geopec.it>
Cc [redacted]
Rispondi a [redacted]
Data 2022-06-17 09:11

[dati-cert.xml (~963 B)] [postacert.eml (~6 KB)] [smime.p7s (~7 KB)]

Messaggio di posta certificata

Il giorno 17/06/2022 alle ore 09:11:29 (+0200) il messaggio
"Proposta conciliativa [redacted] " è stato inviato da [redacted] <enrico.cani@geopec.it>
indirizzato a:
[redacted]

Il messaggio originale è incluso in allegato.
Identificativo messaggio: opec29811.20220617091129.29235.995.2.68@pec.aruba.it

Oggetto [redacted]
Mittente [redacted]
Destinatario enrico.cani <enrico.cani@geopec.it>
Cc [redacted]
Data 2022-06-17 09:11

Egregio CTU,
con la presente trasmetto l'e-mail di risposta alla sua proposta di conciliazione della signora [redacted] sostanzialmente accetta.

Rimane solo da definire la questione dei beni mobili che credo sia facilmente risolvibile fra noi senza fare ulteriori sopralluoghi.

Cordiali saluti,
[redacted]

----- Messaggio Inoltrato -----
Oggetto: Proposta conciliativa CTU
Data: Thu, 16 Jun 2022 15:16:16 +0200
Mittente: [redacted]
A: [redacted]
CC: [redacted]

Egregio architetto [redacted]

a seguito della proposta del CTU e dei nostri dialoghi precedenti, esprimo la mia accettazione ai punti 1, 2, 3 della proposta conciliativa del CTU.
Per quanto riguarda il punto 4, chiedo che venga sostituito con la rinuncia ad ogni pretesa sui beni mobili tuttora giacenti nella proprietà comune, che sono quindi lasciati in proprietà esclusiva alla scrivente.
Come già le ho anticipato la mia scelta è motivata dall'esborso di una somma che considero notevolmente superiore al dovuto e dalla circostanza che voglio chiudere definitivamente ogni contenzioso, senza il protrarsi delle operazioni peritali.

Saluto cordialmente.
[redacted]



CONSEGNA: Re: POSTA CERTIFICATA: Proposta conciliativa CTU

Mittente [redacted]
Destinatario <enrico.canl@geopec.it>
Data 2022-06-17 19:18



daticert.xml(-1 KB) postacert.eml(-8 KB) smime.p7s(-7 KB)

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 17/06/2022 alle ore 19:18:05 (+0200) il messaggio
"Re: POSTA CERTIFICATA: Proposta conciliativa CTU" proveniente da "enrico.canl@geopec.it"
è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: opec2112.20220617191805.10920.40.1.163@pro.sicurezza postale.it

Oggetto Re: POSTA CERTIFICATA: Proposta conciliativa CTU
Mittente "geom. Enrico Cani" <enrico.canl@geopec.it>
Destinatario [redacted]
Data 2022-06-17 19:18

Egr. Tutti,
allego la comunicazione ricevuta da parte convenuta, si [redacted] in sostanza esprime adesione alla proposta conciliativa così come formulata dallo scrivente, tuttavia non vi è ancora un accordo definitivo con riferimento alla sola questione beni mobili.
Si ricorda che la proposta formulata e riportata nel verbale delle operazioni peritali del 03.06.2022 era da intendersi non modificabile, tuttavia, dopo aver sentito entrambi i C.T.P. e come da mail in calce dell'archivio [redacted] si è valutata la possibilità di risolvere la questione del mobilio attraverso un ulteriore incontro peritale che viene fissato il **giorno 01.07.2022 alle ore 9:00 presso il mio studio** al fine di favorire il dialogo e valutare le pretese delle parti.
Si invitano le parti, tramite i propri consulenti di parte, a confrontarsi prima dell'incontro onde evitare ulteriori dilungamenti.
Cordiali saluti.
geom. Enrico Cani

Il 2022-06-17 09:11 Per conto di: [redacted]

Egregio CTU,
con la presente trasmetto l'e-mail di risposta alla sua proposta di conciliazione della signora [redacted] che sostanzialmente accetta.
Rimane solo da derimere la questione dei beni mobili che credo sia facilmente risolvibile fra noi senza fare ulteriori sopralluoghi.
Cordiali saluti,
[redacted]

----- Messaggio inoltrato -----
Oggetto: Proposta conciliativa CTU
Data: Thu, 16 Jun 2022 15:16:16 +0200
Mittente: [redacted] <[redacted]@[redacted].com>
A: [redacted]
CC: [redacted]

Egregio architetto [redacted],
a seguito della proposta del CTU e dei nostri dialoghi precedenti, esprimo la mia accettazione ai punti 1, 2, 3 della proposta conciliativa del CTU.
Per quanto riguarda il punto 4, chiedo che venga sostituito con la rinuncia ad ogni pretesa sui beni mobili tuttora giacenti nella proprietà comune, che sono quindi lasciati in proprietà esclusiva alla scrivente.
Come già le ho anticipato la mia scelta è motivata dall'esborso di una somma che considero notevolmente superiore al dovuto e dalla circostanza che voglio chiudere definitivamente ogni contenzioso, senza il protrarsi delle operazioni peritali.
Saluto cordialmente.
[redacted]



Studio Cani

Da: Studio Cani <enrico.cani@studiocani.com>
Inviato: lunedì 27 giugno 2022 17:52
A: [REDACTED]
Oggetto: R: Causa Civile RG 5777/2020 [REDACTED]

Egr. Tutti,
recepita la comunicazione del CTP [REDACTED] è valutata l'indisponibilità dello stesso a presenziare all'incontro di venerdì 01.07, con la presente sono a rinviare l'incontro peritale al giorno venerdì 08.07.2022 alle ore 9:00 presso il mio studio.

Cordiali saluti.
geom. Enrico Cani

Le informazioni, i dati e le notizie contenute nella presente comunicazione ed i relativi allegati sono di natura privata e come tali possono essere riservate e sono, comunque, destinate esclusivamente ai destinatari indicati in epigrafe. La diffusione, distribuzione e/o la copiatura del documento trasmesso da parte di qualsiasi soggetto diverso dal destinatario è proibita, sia ai sensi dell'art. 616 c.p., sia ai sensi del Reg. UE 2016/679 – GDPR. Se avete ricevuto questo messaggio per errore, vi preghiamo di distruggerlo e di darcene immediata comunicazione anche inviando un messaggio di ritorno all'indirizzo e-mail del mittente.

Before printing think about environment and costs

Da: [REDACTED]
Inviato: sabato 25 giugno 2022 12:51
A: Studio Cani <enrico.cani@studiocani.com>
Cc: [REDACTED]
Oggetto: Re: Causa Civile RG 5777/2020 [REDACTED]

Buongiorno,

chiedo la possibilità di sopostare il nostro incontro di venerdì 1/7 per un contrattempo imprevisto.

Sono disponibile anche il lunedì 4/7 successivo o martedì 5/7 o venerdì 8/7 a qualsiasi orario.

Mi scuso anche con il collega [REDACTED] comunque è già informato.

Ringrazio della disponibilità e porgo cordiali saluti.

[REDACTED]

Il 26/05/2022 17:15, [REDACTED] scritto:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



A: [redacted]

Cc: [redacted]

[redacted]

Oggetto: Elenco mobili e beni [redacted]

Buonasera [redacted]

come da accordi intercorsi durante l'incontro di venerdì scorso c/o lo studio del CTU Cani, ti invio in allegato l'elenco dei mobili e beni della famiglia [redacted]

Si evidenzia che l'elenco dei mobili è stato fatto a memoria in quanto sono diversi anni che non entriamo nella casa in co-proprietà sita in Roverchiara in via Roma 57.

Nel file che allego sono descritte le nostre richieste di assegnazione sia dei mobili che dei beni e gioielli di famiglia.

Rimango a disposizione per eventuali chiarimenti.

Saluti

[redacted]



Elenco Mobili e beni Casa Roverchiara

Elenco "A"

1. Due mobili "cassettiere/ribalta" in radica di noce (1 stanza genitori e 1 ex sala d'attesa)
2. Due cassapanche (1 a metà scala e 1 ex sala d'attesa)
3. Tavolo abete/pino con sedie e cassapanca a L (cucina piano terra)
4. Credenza dispensa 3 ante abete/pino (cucina piano terra)
5. Credenza abete/pino per stoviglie (cucina piano terra)
6. Due scarpieri (a metà scala)
7. Due "griglie legno copri termosifone" (1 a metà scala e 1 nella sala da pranzo)
8. Tavolino in radica (sala da pranzo)
9. Due poltrone e un divano di pelle (sala da pranzo)
10. Tavolo legno da 6 con 8 sedie (cucina a metà scala)
11. Credenza per stoviglie (cucina a metà scala)
12. Camera genitori(nero laccato) letto, comodini, armadio 6 ante, comò con specchio
13. Armadio due ante (camera [redacted])
14. Comò con specchio (camera [redacted])
15. Armadio due ante (camera [redacted])
16. Scrivania (camera [redacted])
17. Armadio 6 ante (camera [redacted])
18. Due librerie con ribaltina (camera [redacted])
19. Comò cassetiera con specchio (camera [redacted] (St. f.))
20. Libri scuola/università/lettura/enciclopedie
21. Album foto di famiglia
22. Libro araldico di famiglia
23. Quadro "caraffa/cane", quadro "Tacchini" e altri quadri



24. Separè in bambù
25. Orologio in bronzo
26. Macchina da scrivere
27. Dischi in vinile
28. Stereo giradischi
29. Statua "Adamo ed Eva"
30. Spada spagnola e altri oggetti ricordo viaggi di famiglia
31. Posate d'argento
32. Mobile "liquori" appoggio Tv (cucina piano terra)
33. Credenze e tavolo da lavoro con attrezzi (garage)
34. Attaccapanni a muro (sala d'attesa)
35. Moto Gilera di proprietà [redacted] (garage)
36. Separè di lamiera in rame con motivi in bassorilievo con struttura in legno
(recuperato dalla casa di Merlara)
37. Morsa per tavolo da lavoro e attrezzi
38. Forbice con palo telescopico (di proprietà [redacted])

Dall'elenco "A", noi ([redacted]), chiediamo che ci vengano assegnati i mobili e i beni dei seguenti punti:

1,3,4,10,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,33,35,36,37,38

Elenco "B"

1. Libreria/vetrina in radica (che si trova nella ex sala d'attesa)
2. Tavolo in radica da 6 posti con relative sedie (che si trova nella ex sala d'attesa)
3. Credenza (che si trovava nella cucina a metà scala)
4. Mobile radio anni '60 (che si trovava nella sala da pranzo)
5. Madia (che si trovava nella sala da pranzo)



6. Vetrina in legno a tre ante
7. Vetrina in legno a due ante
8. Tavolo di legno massiccio 8/10 posti con relative sedie con seduta in pelle (sala da pranzo)
9. Salottino in bambù

I mobili dell'elenco "B" sono stati suddivisi bonariamente diversi anni fa.

I mobili 1,2 di questo elenco erano stati assegnati e tenuti da [REDACTED]

I mobili 3,4 di questo elenco erano stati assegnati e presi da [REDACTED]

I mobili 5,6,7 di questo elenco erano stati assegnati e presi [REDACTED]

I mobili 8,9 di questo elenco erano stati assegnati a [REDACTED] ma il n.8 lo deve prendere mentre il n.9 lo sta tenendo momentaneamente [REDACTED]

Elenco "C" oro e gioielli di famiglia

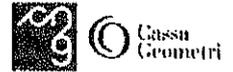
1. Bracciale d'oro a "catena"
2. Bracciale d'oro a tre colori (oro giallo/rosa)
3. Collier d'oro
4. Anello d'oro con smeraldo e diamanti
5. Anello/fede d'oro papà, anello/fede d'oro mamma, anello/fede d'oro nonna paterna

Per quanto riguarda i gioielli dell'elenco "C" chiediamo che venga fatta una valutazione da un gioielliere per decidere come suddividerli in quattro lotti di pari valore(+o-) e assegnarli ad estrazione uno a testa [REDACTED]



CONSEGNA: Causa Civile Rg 5777/2020

Da posta-certificata@pec.aruba.it
A [<enrico.canil@geopec.it>](mailto:enrico.canil@geopec.it)
Data 2022-07-13 11:47



daticert.xml (~1 KB) postacert.eml (~213 KB) Elenco mobili casa Roverchiara.pdf (~156 KB) smlme.p7s (~7 KB)

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 13/07/2022 alle ore 11:47:17 (+0200) il messaggio

"Causa Civile Rg 5777/2020"

è stato consegnato nella casella di destinazione.

Identificativo messaggio: opec2112.20220713114716.05047.26.1.163@pro.sicurezza postale.it

Oggetto Causa Civile Rg 5777/2020

Da [<enrico.canil@geopec.it>](mailto:enrico.canil@geopec.it)

A

Cc

Data 2022-07-13 11:47

Egr. Tutti,

come da intese riportate nel verbale operazioni peritali del 08.07.2022, trasmetto in allegato l'elenco mobili e beni così come pervenuto da parte attrice con indicazione delle loro pretese.

Fiducioso in un possibile accordo, chiedo a parte convenuta di dare risposta scritta positiva/negativa entro 7 giorni dalla data odierna, ovvero entro mercoledì 20 luglio 2022.

Caldeggio vivamente la definizione di quest'ultimo punto (assegnazione beni mobili) ricordando alle parti che anche tale suddivisione dovrebbe seguire le ripartizioni delle quote di comproprietà in capo a

Inoltre si fa nuovamente presente che ogni ulteriore attività peritale atta a cercare di far conciliare le parti incide sui costi della procedura, anche in ordine alla parcella dello scrivente C.T.U..

Avendo oggi definito e condiviso, non senza sforzo da parte di tutti, gli aspetti fondamentali della transazione sarebbe improduttivo, soprattutto in termini economici, non raggiungere un'intesa sulla questione beni mobili che hanno un valore più affettivo che economico, ribadendo comunque che la conciliazione della lite richiede una rinuncia delle parti anche relativamente alle somme di denaro richieste.

Cordiali saluti.

geom. Enrico Canil



POSTA CERTIFICATA: Re:Causa Civile Rg 5777/2020



Da [redacted]
A <enrico.canl@geopec.it>
Cc [redacted]

Rispondi [redacted]
Data 2022-07-18 17:05

daticert.xml (~1 KB) postacert.emf (~9 KB) smime.p7s (~7 KB)

Messaggio di posta certificata

Il giorno 18/07/2022 alle ore 17:05:43 (+0200) il messaggio

"Re:Causa Civile Rg 5777/2020"

Indirizzato a:

Il messaggio originale è incluso in allegato.

Identificativo messaggio: opec298111.20220718170543.177569.123.1.51@pec.aruba.it

Oggetto Re:Causa Civile Rg 5777/

Da [redacted]
A <enrico.canl@geopec.it>
Cc [redacted]

Data 2022-07-18 17:05

Egregio CTU,

chiedo una proroga di 7 giorni dal termine da Lei indicato, per analizzare compiutamente gli elenchi indicati da parte attorea.

La ringrazio anticipatamente.

Cordiali saluti

Da enrico.canl@geopec.it

Data Wed, 13 Jul 2022 11:47:15 +0200 (CEST)

Oggetto Causa Civile Rg

Egr. Tutti,

come da Intesa riportata nel verbale operazioni peritali del 08.07.2022, trasmetto in allegato l'elenco mobili e beni così come pervenuto da parte attrice con indicazione delle loro pretese.

Fiducioso in un possibile accordo, chiedo a parte convenuta di dare risposta scritta positiva/negativa entro 7 giorni dalla data odierna, ovvero entro mercoledì 20 luglio 2022.

Caldeggio vivamente la definizione di quest'ultimo punto (assegnazione beni mobili) ricordando alle parti che anche tale suddivisione dovrebbe seguire le ripartizioni delle quote di comproprietà in

Inoltre si fa nuovamente presente che ogni ulteriore attività peritale atta a cercare di far conciliare le parti incide sui costi della procedura, anche in ordine alla parcella dello scrivente C.T.U..

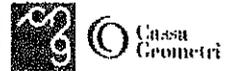
Avendo ag oggi definito e condiviso, non senza sforzo da parte di tutti, gli aspetti fondamentali della transazione sarebbe improduttivo, soprattutto in termini economici, non raggiungere un'intesa sulla questione beni mobili che hanno un valore più affettivo che economico, ribadendo comunque che la conciliazione della lite richiede una rinuncia delle parti anche relativamente alle somme di denaro richieste.

Cordiali saluti.

geom. Enrico Cani



CONSEGNA: Re: POSTA CERTIFICATA: Re:Causa Civile Rg 5777/2020



Da posta-certificata@pec.aruba.it
A enrico.canl@geopec.it
Data 2022-07-19 15:45

datcert.xml (~1 KB) postacert.eml (~9 KB) smime.p7s (~7 KB)

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 19/07/2022 alle ore 15:45:13 (+0200) il messaggio

"Re: POSTA CERTIFICATA; Re:Causa Civile Rg 5777/2020" proveniente da "enrico.canl@geopec.it"

è stato consegnato nella casella di destinazione.

Identificativo messaggio: opec2112.20220719154512.12267.46.1.164@pro.sicurezza postale.it

Oggetto Re: POSTA CERTIFICATA; Re:Causa Civile Rg 5777/2020

Da "geom. Enrico Canl" <enrico.canl@geopec.it>

A

Cc

Data 2022-07-19 15:45

Buonasera,

ricepita la comunicazione dell'arch. Bertolini in data 18.07.2022, concedo la proroga richiesta di ulteriori 7 giorni indicando quale nuovo termine il giorno 27.07.2022 per esprimersi in merito alla questione beni mobili.

Cordiali saluti.

geom. Enrico Canl

Il 2022-07-18 17:05 Per conto di

Egregio CTU,

chiedo una proroga di 7 giorni dal termine da Lei indicato, per analizzare compiutamente gli elenchi indicati da parte attorea.

La ringrazio anticipatamente.

Cordiali saluti

Da enrico.canl@geopec.it

Data Wed, 13 Jul 2022 11:47:15 +0200 (CEST)

Oggetto Causa Civile Rg 5777/2020

Egr. Tutti,

come da Intesa riportate nel verbale operazioni peritali del 08.07.2022, trasmetto in allegato l'elenco mobili e beni così come pervenuto da parte attrice con indicazione delle loro pretese.

Fiducioso in un possibile accordo, chiedo a parte convenuta di dare risposta scritta positiva/negativa entro 7 giorni dalla data odierna, ovvero entro mercoledì 20 luglio 2022.

Caldeggio vivamente la definizione di quest'ultimo punto (assegnazione beni mobili) ricordando alle parti che anche tale suddivisione dovrebbe seguire le ripartizioni delle quote di comproprietà in capo

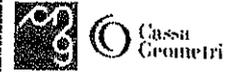
Inoltre si fa nuovamente presente che ogni ulteriore attività peritale atta a cercare di far conciliare le parti Incide sui costi della procedura, anche in ordine alla parcella dello scrivente C.T.U.,

Avendo ag oggi definito e condiviso, non senza sforzo da parte di tutti, gli aspetti fondamentali della transazione sarebbe improduttivo, soprattutto in termini economici, non raggiungere un'intesa sulla questione beni mobili che hanno un valore più affettivo che economico, ribadendo comunque che la conciliazione della lite richiede una rinuncia delle parti anche relativamente alle somme di denaro richieste.

Cordiali saluti.

geom. Enrico Canl



POSTA CERTIFICATA: Causa Civile Rg 5777/2020

Da [redacted]
A enrico.canl@geopec.it <enrico.canl@geopec.it>
Cc [redacted]
Rispondi a [redacted]
Data 2022-07-27 16:30

daticert.xml (~1 KB) postacert.eml (~13 KB) smime.p7s (~7 KB)

Messaggio di posta certificata

Il giorno 27/07/2022 alle ore 16:30:00 (+0200) il messaggio

"Causa Civile Rg 5777/2020" è stato inviato da [redacted]

Indirizzato a:

Il messaggio originale è incluso in allegato.

Identificativo messaggio: opec298111.20220727163000.35525.861.1.53@pec.aruba.it

Oggetto Causa Civile Rg 5777/2020
Da [redacted]
A enrico.canl@geopec.it <enrico.canl@geopec.it>
Cc [redacted]
Data 2022-07-27 16:29

Gentilissimo geometra Enrico Cani,

desidero ringraziarla per aver dato modo, con la sua comunicazione del 18/07/2022, inoltrata dall'architetto [redacted] in data 20/07/2022, di chiarire la situazione con lo stesso architetto e con il mio rappresentante legale avvocato [redacted] chiarimento quanto mai necessario, dal momento che nella sua comunicazione, presumo del 13/07/2022 e parzialmente giratami dall'architetto [redacted] il 18/07/2022, Lei fa riferimento ad un verbale delle operazioni paritali e ad intese a me sconosciuti. In data 16/06/2022 ho indicato all'architetto [redacted] la volontà di chiudere definitivamente ogni e qualsivoglia contenzioso con i miei fratelli, sia relativo ai beni mobili caduti in successione sia relativo ai beni immobili oggetto della causa, proponendo di acquistare le loro quote di proprietà per la cifra complessiva di 130000 euro, cifra che supera di circa 20000 euro la mia precedente proposta (rifiutata dalla controparte) di acquisto, proposta, quest'ultima, tra l'altro basata sulla massima offerta di acquisto mai espressa e ricevuta dal mercato, in tutti gli anni nei quali l'immobile è stato disponibile alla vendita sul mercato immobiliare (pervenuta inoltre in una fase espansiva di questo) e che per me ne rappresenta il valore di mercato. Con la proposta di concludere ogni controversia con l'esborso complessivo da parte mia di 130000 euro, che per me rappresentava un notevolissimo sforzo nella direzione della conciliazione, intendevo non lasciare spazio all'insorgere di sempre nuove pretese e richieste da parte della controparte, a motivi di contrasto a generare una controversia estenuante e forse non risolvibile. Con questa proposta, ripeto di circa 20000 euro superiore alla precedente, intendevo comprendere una compensazione molto più che adeguata alla rinuncia da parte dei miei fratelli, ai beni mobili caduti in successione ed ancora presenti nell'immobile oggetto della causa. Dico ancora presenti perché nel corso degli anni, circostanza ammessa dalla controparte, i miei fratelli hanno provveduto, a proprio piacimento, all'asportazione dall'immobile oggetto della causa, di parte dei beni mobili caduti in successione, tra l'altro quelli di maggior pregio. A questo proposito ritengo che una suddivisione dei beni mobili caduti in successione, per essere equa, non possa prescindere dalla valutazione anche di quanto già asportato e già in possesso e godimento esclusivo dei miei fratelli.

L'architetto [redacted] mi ha comunicato telefonicamente, il 18/07/2022, che la mia proposta di chiudere ogni contenzioso sia relativo ai beni mobili caduti in successione sia relativo ai beni immobili oggetto di causa, con il pagamento della cifra complessiva di 130000 euro, è stata rifiutata dalla controparte, il che comporta per ciò che mi riguarda, la decadenza di ogni intesa e o accordo. Mi perdoni se mi ripeto ma non voglio rischiare di essere fraintesa: il rifiuto da parte dei miei fratelli di chiudere qualsiasi contenzioso sia relativo ai beni mobili caduti in successione sia relativo ai beni immobili oggetto di causa, a fronte del pagamento da parte mia di complessivi 130000 euro, comporta la cessazione di qualsiasi accordo o intesa.

Fuori quindi da qualsiasi accordo o intesa, relativamente alle pretese della controparte sui beni mobili caduti in successione, ancora presenti nell'immobile oggetto di causa o già in possesso della controparte, sono favorevole ad una suddivisione equa (vedi sopra) ma tengo a precisare che alcune di esse sono quanto mai fantasiose: a mia memoria, la mamma non ha mai posseduto ad esempio un anello d'oro con smeraldo e diamanti né tantomeno un servizio di posate d'argento massiccio. I miei fratelli dimenticano poi che il nostro defunto fratello [redacted] era tossicodipendente e che diverse volte, per procurarsi stupefacenti, ha depredato i familiari conviventi (io e la mia sorella [redacted] era sposata e viveva altrove [redacted] frequentavano la scuola ospiti dell' [redacted] dei preziosi che riusciva a trovare in casa: a me non è rimasta nemmeno la catenina d'oro battesimale. Ancora, dimenticano, che gli ultimi anni di vita della mamma, sono stati segnati da ingenti debiti con banche e privati che la mamma aveva contratto nel tentativo di offrire un futuro diverso [redacted] che forse se qualcosa aveva resistito [redacted] a certamente diversi motivi per monetizzare.

Resto a sua disposizione nel caso Le necessitassero chiarimenti, pur confidando di aver inequivocabilmente chiarito la mia posizione.
Saluto cordialmente e resto in attesa di sue comunicazioni.



POSTA CERTIFICATA: Re: Re: Causa Civile Rg 5777/2020



Da [redacted]
A [redacted]
Cc [redacted]
Rispondi a [redacted]
Data 2022-08-12 10:40

daticert.xml (-1 KB) postacert.eml (-29 KB) smime.p7s (-7 KB)

Messaggio di posta certificata

Il giorno 12/08/2022 alle ore 10:40:46 (+0200) Il messaggio

"Re: Re: Causa Civile Rg 5777/2020" inviato da [redacted] indirizzato a: [redacted]

Il messaggio originale è incluso in allegato.

Identificativo messaggio: opec298111.20220812104046.257541.302.1.54@pec.aruba.it

Oggetto: Re: Re: Causa Civile Rg 5777/2020

Da [redacted]
A [redacted]
Cc [redacted]
Data 2022-08-12 10:40

Egregio geom. Cani,

in risposta alla sua comunicazione pec del 28/07/2022, vorrei innanzitutto invitarla, molto cortesemente, a leggere con maggiore attenzione la mia comunicazione pec del 27/07/2022 e, se avrà la compiacenza di farlo, si renderà facilmente conto che lo non ho mai affermato quanto Lei sostiene. In particolare non ho mai messo in dubbio che la parte attrice, [redacted] abbia accettato senza modifiche, la proposta di conciliazione da Lei formulata, che evidentemente ha ritenuto del tutto a proprio favore.

Prendo poi atto, attraverso la sua comunicazione pec del 28/07/2022 che, sebbene in aperta fase di trattativa, Lei ha, se ne assume la responsabilità, ritenuto di non accogliere la mia richiesta di modifica del punto 4 della sua citata proposta di conciliazione. Di fatto, prima della sua comunicazione pec del 28/07/2022 non avevo ricevuto alcuna risposta, né in forma scritta né in forma verbale, a tale mia proposta che ritenevo, per le informazioni ricevute da [redacted] fase di valutazione. Preciso che la richiesta di modifica del punto 4 della sua proposta conciliativa, è per me condizione imprescindibile per l'accettazione da parte mia, dei punti 1,2,3 della sua citata proposta conciliativa: non accettando Lei la modifica del punto 4 della sua proposta conciliativa, decade l'accettazione da parte mia dei punti 1,2,3 della stessa, così come chiaramente indicato nella mia precedente comunicazione pec del 27/07/2022. La sua proposta conciliativa poi, così come da lei formulata, è per me irricevibile in quanto ritengo sia fortemente squilibrata a favore della parte attrice: o sopravvalutando l'immobile (la cifra di 130000 euro proposta per l'acquisto delle quote dei mie fratelli corrisponderebbe ad un valore attribuito all'immobile di 162500 euro a fronte di un valore massimo espresso dal mercato di 140000 euro) o addebitandomi, anticipando di fatto una sentenza sfavorevole, una quota seppur forfettaria per il mio utilizzo anche se non esclusivo (non ho mai in alcun modo impedito l'accesso e l'utilizzo dei beni di comune proprietà) dell'immobile oggetto di causa. Se poi è vero che rispetto alle richieste iniziali della controparte, la cifra di 130000 euro rappresenta un ridimensionamento, è anche vero che, le cifre qui di seguito indicate sono a puro titolo esemplificativo, se a fronte di un valore di 100, la richiesta è 1000 e si concorda per 200, il richiedente ha abbassato di molto la richiesta ma finisce comunque con il percepire il doppio del valore reale, mentre chi paga, paga comunque il doppio. Inoltre la sua proposta conciliativa, così come formulata, risulterebbe essere non conclusiva e definitiva lasciando il campo aperto a nuove diatribe, polemiche, pretese da parte della parte attrice (vedi il lungo e fantasioso elenco di richieste dalla stessa presentato) sulla questione beni mobili caduti in successione, come i fatti hanno dimostrato.

Desidero dunque ancora una volta, sgombrando il campo da qualsiasi erronea interpretazione, ribadire che da parte mia non c'è accettazione della sua proposta conciliativa. Le sono grata di voler comunque, attraverso un ultimo incontro, provare a trovare un accordo che necessariamente non potrà basarsi sulla sua citata proposta conciliativa per le ragioni già esposte.

Le porgo i miei migliori saluti.

Prima di stampare pensa ai costi ambientali. Before printing think about environment and costs.

*** Riservatezza / Confidentiality *** In ottemperanza al D.Lgs. n. 196 del 30/06/2003 in materia di protezione di dati personali, le informazioni contenute in questo messaggio sono strettamente riservate ed esclusivamente indirizzate al destinatario indicato (oppure alla persona responsabile di rimetterlo al destinatario). Vogliate tener presente che qualsiasi uso, riproduzione o divulgazione di questo messaggio è vietato. Nel caso in cui aveste ricevuto questo messaggio per errore, vogliate cortesemente avvertire il mittente e distruggere il presente messaggio. - According to Italian law D.Lgs. n.196/2003 concerning privacy, if you are not the addressee (or responsible for delivery of the message to such person) you are hereby notified that any disclosure, reproduction, distribution or other dissemination or use of this communication is strictly prohibited. If you have received this message in error, please destroy it and notify us by email

Il giorno 28 Lug 11:09 geom. Enrico Cani ha scritto:

Egr. Tutti,

Inoltre la comunicazione ricevuta in data 27.07.2022 dalla [redacted] e [redacted] quando che, al contrario di quanto affermato dalla stessa, parte attrice [redacted] ha accettato in data 19.06.2022, e confermata in data 17.06.2022, la proposta formulata dallo scrivente CTU, che era da intendersi non modificabile, contenuta nel verbale delle operazioni peritali del 03.06.2022.

Per maggior chiarezza si riporta la proposta formulata nel suddetto verbale allegando, altresì, il verbale completo e la/le pec di accettazione di parte attrice che, nello specifico, accetta senza modifiche quanto indicato dal C.T.U..

Stralcio verbale operazioni peritali del 03.06.2022:

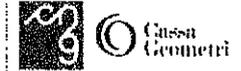
"... lo scrivente formalizza un'ultima proposta conciliativa, che deve intendersi non modificabile, e precisamente:

- 1 - pagamento da parte della sig. [redacted] della somma complessiva di € 130.000,00 omnia, dietro la cessione a suo favore delle loro quote di proprietà della casa e rinuncia ad ogni altra loro pretesa;
- 2 - spese di CTU ripartite secondo le quote di proprietà;
- 3 - ciascuna delle parti provvederà al pagamento delle proprie spese tecniche e legali;
- 4 - divisione dei beni mobili comuni previa fissazione di un incontro alla presenza dello scrivente C.T.U. ..."

Firmato Da: CANI ENRICO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 116c7fe



CONSEGNA: Causa Civile Rg 5777/2020



Da [redacted]
A <enrico.can1@geopec.it>
Data 2022-08-24 15:24

data1cert.xml (~1 KB) postacert.eml (~65 KB) Riscont [redacted] 12.08.2022.pdf (~40 KB) smime.p7s (~7 KB)

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 24/08/2022 alle ore 15:24:53 (+0200) Il messaggio
"Causa Civile Rg 5777/2020" proveniente da "enrico.can1@geopec.it"

Identificativo messaggio: opec2113.20220824152452.02857.20.1.166@pro.sicurezza postale.it

Oggetto Causa Civile Rg 5777/
Da <enrico.can1@geopec.it>
A [redacted]
Data 2022-08-24 15:24

Egr. Tutti,
trasmetto in allegato la comunicazione ricevuta in data 12.08.2022 da parte della sig.ra [redacted] (r. comunicazione allegata).

In merito a tale comunicazione ritengo doveroso puntualizzare che la trattativa per addvenire ad una conciliazione è stata condotta nel pieno rispetto del contraddittorio delle parti e che l'indicazione circa la non modificabilità della proposta conciliativa, di cui al verbale del 03.06.2022, era posta, come ben noto alle parti, vista l'evidente disparità tra le somme offerte inizialmente dalle parti (differenza pari ad € 46.000,00), mezzo comunicazioni che si richiamano:

- con mail [redacted] del 22.04.2022 è stata offerta la somma di € 110.000 da parte [redacted] retro cessione a suo favore delle quote di proprietà della casa e con disponibilità alla divisione dei beni mobili comuni;
- con mail [redacted] del 05.05.2022 è stata richiesta la somma di € 156.000 da parte [redacted] retro cessione delle quote di proprietà della casa con disponibilità alla divisione dei beni mobili comuni.

Alla luce di tali riscontri, al fine di addvenire ad un accordo, il CTU riteneva, dopo averne anticipato la sostanza al C.T.P., di formulare il punto n. 4 come da proposta (divisione dei beni mobili comuni previa fissazione di un incontro alla presenza del C.T.U.), fiducioso che le parti avrebbero trovato facile accordo nella divisione dei beni mobili considerata l'iniziale volontà delle stesse a procedere alla divisione in maniera equa.

Ricordo alla sig.ra [redacted] la responsabilità di un mancato accordo non può essere mai imputata al C.T.U. considerato, tra l'altro, il tempo messo a disposizione dallo stesso per confrontarsi con le parti attraverso molteplici contatti telefonici ed incontri, nell'ottica di definire un accordo che soddisfi entrambe le parti, tentativo che il CTU esperisce ed ha esperito, con notevole allungamento dei tempi, ma che a questo punto non deve essere vincolante rispetto alla stesura dell'elaborato peritale finale.

Faccio inoltre presente che sono state chieste n. 3 proroghe dei termini per favorire la conciliazione, dando ampiamente modo alle parti di trovare un'intesa. Nell'ultima autorizzazione di proroga il Giudice ne ha ritenuto l'ammissibilità per l'ultima volta.

E' evidente, alla luce dei nuovi riscontri e pretese delle parti che proprio sul punto 4, ovvero la divisione dei beni mobili, si sta invece complicando/aggravando l'esito della trattativa che poteva aver raggiunto un punto di accordo quanto meno sulla cifra relativa al bene immobile, ovvero l'oggetto del contendere, importo che inizialmente non era né condivisibile né accordabile vista la differenza di 46.000,00 € delle due proposte, a riprova del buon operato svolto dal C.T.U..

Tutto ciò premesso, considerato anche quanto esposto dal C.T.P. [redacted] con pec datata 18.04.2022, che ritiene trascurabile il valore dei beni mobili e non rientranti nella materia del contendere e nel quesito posto dal Giudice, ritengo che le divergenze tra le parti circa la suddivisione dei beni mobili sia risolvibile solamente con accordo tra le parti sul quale il CTU non può entrare in merito non avendo a disposizione alcuna documentazione comprovante la quantificazione e qualificazione dei beni stessi.

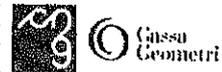
Si ritiene pertanto possibile un incontro, come richiesto dalla sig.ra Prinivalle, solo previo pre-accordo tra le parti, tramite i propri legali/tecnici, diversamente considerato che la sig.ra Prinivalle non ritiene che l'accordo si possa trovare sulla base della proposta formulata dal sottoscritto CTU. Invito la stessa a comunicare la sua proposta finale alla controparte considerato che è aggiornata in merito alle stime di mercato.

Sottolineo che in virtù dei termini ultimi, e non più prorogabili, autorizzati per il deposito finale dell'elaborato peritale, si lascia spazio per un ultimo e decisivo confronto tra le parti che comporti una **risposta scritta con gli eventuali termini dell'accordo stesso entro 10 giorni dalla data odierna, ovvero entro il 03.09.2022.**

In caso di mancato accordo o non chiara definizione dello stesso nei suddetti termini, il sottoscritto procederà con le operazioni peritali e la stesura della bozza dell'elaborato peritale dichiarando concluso negativamente il tentativo di conciliazione e riportandone al Giudice le fasi intercorse.

Cordiali saluti.
geom. Enrico Cani

POSTA CERTIFICATA: divisione [REDACTED] (RG 5777/2020 Tribunale di Verona)



Da [REDACTED]

A [REDACTED]

Cc [REDACTED]

Rispondi a [REDACTED]

Data 2022-08-29 12:34

postcert.eml (~222 KB) ELENCO RICORDI DI FAMIGLIA [REDACTED] (36 KB) daticert.xml (~1 KB) Firma digitale (~7 KB)

Messaggio di posta certificata

Il giorno 29/08/2022 alle ore 12:34:36 (+0200) il messaggio "divisione [REDACTED] (RG 5777/2020 Tribunale di Verona)" è stato inviato da [REDACTED]

Identificativo messaggio: 954CF8FA.0037ECC4.E92ADC82.84B90C66.posta-certificata@legalmail.it

L'allegato daticert.xml contiene informazioni di servizio sulla trasmissione.

Certified email message

On 29/08/2022 at 12:34:36 (+0200) the message "divisione [REDACTED] (RG 5777/2020 Tribunale di Verona)" was sent by [REDACTED] and addressed to: [REDACTED]

Message ID: 954CF8FA.0037ECC4.E92ADC82.84B90C66.posta-certificata@legalmail.it

The daticert.xml attachment contains service information on the transmission

Oggetto: divisione [REDACTED]

Da [REDACTED]

A [REDACTED]

Cc [REDACTED]

Data 2022-08-29 12:34

Gent.mi Colleghi,

facendo seguito all'invito formulato dal C.T.U. con PEC del 24/08/2022 (cioè fornire una risposta scritta con i termini dell'accordo raggiunto tra le parti entro venerdì 03/09/2022) sono a comunicare quanto segue.

Posto che vi è accordo tra le parti sui punti del Verbale del 03/06/2022 n.1 (pagamento di €.130.000,00 per la cessione delle quote di proprietà dei beni e rinuncia ad ogni altra pretesa), n.2 (spese di C.T.U. ripartite secondo le quote di proprietà) e n.3 (spese legali e di C.T.P. compensate), mentre non è stato trovato ancora un punto di incontro sul n.4 (divisione beni mobili), i miei assistiti per puro spirito conciliativo manifestano ancora una volta la disponibilità a definire la controversia.

Sono pertanto a trasmettere nuovo elenco di beni (ridotto rispetto al precedente) che i [REDACTED] crebbero a definizione del contenzioso: tengono i miei assistiti a precisare che si tratta di beni di scarsissimo valore economico, ma di notevole valore affettivo (si precisa che l'elenco di cui al punto "B" è stato reiterato soltanto per ricordare che [REDACTED] deve ancora prelevare dalla abitazione il tavolo di legno con sedie in pelle, a suo tempo assegnatogli dai fratelli).

Ciò posto, Vorrete cortesemente comunicarmi - a stretto giro (dovendo assentarmi da studio dal 1 al 4 settembre per progressi impegni) - se [REDACTED] risposta ad accettare la presente proposta; in denegata ipotesi, Vorrete invece comunicarmi per iscritto (sempre entro brevissimo) quale è la proposta della Vostra assistita per la divisione dei "beni mobili" e per la definizione di tutto il contenzioso.

In tale attesa, invio cordiali saluti.

Elenco Ricordi di famiglia Casa Roverchiara

Elenco "A"

1. Due mobili "cassettiere/ribalta" in radica di noce (1 stanza genitori e 1 ex sala d'attesa)
2. Enciclopedie Arte, Scienze, Libri di papà
3. Album foto di famiglia
4. Libro araldico di famiglia
5. Quadro "caraffa/cane"
6. Quadro "tacchino"
7. Orologio in bronzo
8. Dischi in vinile
9. Stereo giradischi
10. Statua "Adamo ed Eva"
11. Spada spagnola
12. Separè di lamiera in rame con motivi in bassorilievo con struttura in legno (recuperato dalla casa di Merlara)

I ricordi di famiglia **dell'elenco A** non hanno un valore economico importante come si può facilmente valutare. Hanno invece un gran valore affettivo. Noi (~~Alcibiade e i fratelli~~) chiediamo che ci vengano assegnati.

Nell'elenco B, qui di seguito, sono elencati i mobili che sono stati già suddivisi bonariamente anni fa tra noi quattro fratelli. *Si ricorda che il "Tavolo in legno massiccio..." del punto 8 dell'elenco B deve essere ancora preso da ~~Alcibiade~~*



Elenco "B"

1. Libreria/vetrina in radica (che si trova nella ex sala d'attesa)
2. Tavolo in radica da 6 posti con relative sedie (che si trova nella ex sala d'attesa)
3. Credenza (che si trovava nella cucina a metà scala)
4. Mobile radio anni '60 (che si trovava nella sala da pranzo)
5. Madia (che si trovava nella sala da pranzo)
6. Vetrina in legno a tre ante
7. Vetrina in legno a due ante
8. Tavolo di legno massiccio 8/10 posti con relative sedie con seduta in pelle (sala da pranzo)
9. Salottino in bambù

I mobili dell'elenco "B" sono stati suddivisi bonariamente diversi anni fa.

I mobili 1,2 di questo elenco erano stati assegnati e tenuti da [redacted]

I mobili 3,4 di questo elenco erano stati assegnati e presi da [redacted]

I mobili 5,6,7 di questo elenco erano stati assegnati e presi da Laura [redacted]

I mobili 8,9 di questo elenco erano stati assegnati ad Alessandra ma il n.8 lo deve prendere mentre il n.9 lo sta tenendo momentaneamente [redacted]

Perugia 29/08/2022



CONSEGNA: Re: POSTA CERTIFICATA: d[REDACTED] (RG 5777/2020 Tribunale di Verona)



Da: posta-certificata@pec.aruba.it
A: <enrico.canl@geopec.it>
Data: 2022-09-06 15:59

daticert.xml (~1 KB) postacert.eml (~14 KB) smime.p7s (~7 KB)

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 06/09/2022 alle ore 15:59:05 (+0200) il messaggio

"[REDACTED] 2020 Tribunale di Verona)" proveniente da "enrico.canl@geopec.it"

Identificativo messaggio: opec2113.20220906155904.21667.06.1.165@pro.sicurezza postale.it

Oggetto: Re: POSTA CERTIFICATA: divisione [REDACTED] 2020 Tribunale di Verona)
Da: "geom. Enrico Canl" <enrico.canl@geopec.it>
A: [REDACTED]
Data: 2022-09-06 15:59

Egr. Tutti,

trasmetto in allegato la comunicazione ricevuta in data 02.09.2022 da parte dell'arbitro della sig.ra [REDACTED]

Preso atto che la sig.ra [REDACTED] intende più acquistare la casa oggetto del contendere, che la stessa non intende più proseguire con l'accordo bonario, così come proposto dal CTU, e che non ha nemmeno comunicato una proposta alternativa per definire il contenzioso, ritengo asperito e concluso in maniera negativa il tentativo di conciliazione.

Il sottoscritto proseguirà con le operazioni peritali e con la stesura della bozza dell'elaborato peritale, riservandosi di effettuare un ulteriore sopralluogo per la nota questione beni mobili, previo colloquio con il Giudice.

Cordiali saluti.

geom. Enrico Canl

Il 2022-09-02 16:13 [REDACTED]



Studio Cani

Da: Studio Cani <enrico.cani@studiocani.com>
Inviato: giovedì 29 settembre 2022 14:38
A: [REDACTED]
Oggetto: Causa Civile RG 5777/2020 [REDACTED]

Egr. Tutti,

con la presente sono a convocarVi per il proseguo delle operazioni peritali il giorno:

GIOVEDI' 13 OTTOBRE 2022 ALLE ORE 10:00 presso i luoghi oggetto di causa in Roverchiera (VR) via Roma n. 57.

Si raccomanda la presenza delle parti in quanto durante l'incontro verrà definita la nota questione beni mobili caduti in successione con redazione di inventario che dovrà essere condiviso e sottoscritto dalle parti personalmente o eventualmente, per quanto attinente parte attrice, tramite delega scritta a favore di un soggetto comproprietario.

Lo scrivente in mancanza della presenza delle parti è impossibilitato a procedere con tale inventario non avendo alcun documento che comprovi quali siano gli effettivi beni oggetto di divisione se non il documento prodotto da parte convenuta depositato agli atti con altra finalità (vedasi doc. 6 allegato alla comparsa di costituzione e risposta).

Rimango in attesa di cortese riscontro circa la presenza per evitare di effettuare sopralluoghi inconcludenti.

Cordiali saluti.

geom. Enrico Cani

Le informazioni, i dati e le notizie contenute nella presente comunicazione ed i relativi allegati sono di natura privata e come tali possono essere riservate e sono, comunque, destinate esclusivamente ai destinatari indicati in epigrafe. La diffusione, distribuzione e/o la copiatura del documento trasmesso da parte di qualsiasi soggetto diverso dal destinatario è proibita, sia ai sensi dell'art. 616 c.p., sia ai sensi del Reg. UE 2016/679 – GDPR. Se avete ricevuto questo messaggio per errore, vi preghiamo di distruggerlo e di darcene immediata comunicazione anche inviando un messaggio di ritorno all'indirizzo e-mail del mittente.

Before printing think about environment and costs





STUDIO TECNICO
Geom. Enrico Cani

via G. Marconi n. 46
37122 Verona
Tel. 045 597074
enrico.cani@studiocani.com
enrico.cani@geapec.it
C.F. CNA NRC 84527 M172Q
P.IVA 03644400230

Allegato n. 4

**STRALCIO DOCUMENTAZIONE
AMMINISTRATIVA RILASCIATA
DAL COMUNE DI ROVERCHIARA**



COPIA

n. 54/X col.



Comune di ROVERCHIARA
UFFICIO TECNICO

Prot. N. 1718

Registro costruzioni n. 25

LICENZA DI COSTRUZIONE

IL SINDACO

Vista la domanda in data 30 Aprile 1968

con la quale il sig. [REDACTED]

chiede il permesso per costruzione di un fabbricato

in via Roma n. == da adibirsi ad uso

abitazione civile

di proprietà del suddetto

Visti i tipi e disegni allegati alla domanda stessa;

Vista la relazione in data 29.5.1968
dell'Ufficiale Sanitario;

Visto il referto in data ===== del Corpo
Vigili del Fuoco di =====;

Sentito il parere favorevole della Commissione Comunale Edilizia;

Visto gli art. 220 e 221 del T. U. Leggi Sanitarie approvato con R. D.
27 luglio 1934, n. 1265;

Visto l'art. 31 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150;



Visto l'art. 7 della Legge 5 marzo 1963, n. 246, relativa all'Imposta incremento valore aree fabbricabili;

Vista la denuncia alla Prefettura di Verona
in data 30.4.1968 n.2479 per le opere in conglomerato cementizio;
(art. 4 R. D. 16 novembre 1939, n. 2229); e il progetto ripresen-
tato con la firma di un Ingegnere calcolatore per le
opere in c.a. come da nota prefettizia n.02479 del
8.6.1968; C O N C E D E

la licenza richiesta, salvi i diritti dei terzi ed i poteri attribuiti agli altri organi, per l'esecuzione del lavoro sopra specificato, sotto l'osservanza delle disposizioni contenute nella circolare del Ministero dei LL. PP. 24 gennaio 1953, n. 189, dei regolamenti comunali edilizio e d'igiene, di tutte le altre disposizioni vigenti nonché delle seguenti condizioni particolari:

- 1 - Il fabbricato dovrà essere eseguito in conformità ai tipi presentati, a perfetta regola d'arte ed ultimato entro il termine di mesi 12 da oggi in ogni sua parte tanto interna che esterna, compresi gli infissi e la tinteggiatura;
- 2 - Il fabbricato dovrà essere dotato di acqua potabile ~~XXXXXX~~ e di latrine a caduta d'acqua;
- 3 - Dovrà essere assicurato il regolare scolo delle acque luride in pozzetto a due scomparti di adeguata capacità e lo smaltimento delle acque chiarificate;
- 4 - La tinteggiatura dei prospetti dovrà essere preventivamente approvata dall'Ufficio Tecnico Comunale;
- 5 - Il fabbricato non potrà essere abitato senza il permesso del Comune, e se del caso, senza il certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando dei Vigili del Fuoco;
- 6 - Dovranno essere osservate, in quanto applicabili, le norme sull'impiego di acciaio speciale sagomato ad alto limite elastico nelle strutture in cemento armato come da circolare n. 2337 in data 10 settembre 1956 del Consiglio Superiore del Ministero dei Lavori Pubblici;



- 7 - Prima di iniziare la costruzione delle opere di cui all'art. 1 del R. D. 16 novembre 1939, n. 2229 è fatto obbligo di presentarne denuncia alla Prefettura che all'uopo rilascerà apposita dichiarazione di ricevuta al denunziante e ne informerà il Comune interessato;
- 8 - Dovrà, inoltre essere presentata denuncia all'Ufficio Imposte di Consumo per i materiali da costruzione.
- 9 - Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici;
- 10 - Per le eventuali occupazioni di aree stradali si deve ottenere speciale autorizzazione dell'Ufficio Comunale;
Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato e anche prima su richiesta dell'Ufficio Comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;
- 11 - Se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse manufatti per servizio pubblico deve usare ogni cautela per non danneggiarli e deve darne contemporaneamente avviso alle Ditte o Imprese proprietarie per i provvedimenti del caso;
- 12 - Gli assiti di cui al paragrafo 9 od altri ripari devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti pure agli angoli di una lanterna a vetri rossi da mantenersi accesa dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale. Questa lanterna deve essere collocata in modo ed avere le dimensioni tali da rendere facilmente visibile il recinto od il riparo su cui è collocata.
- 13 - La presente licenza è valida per mesi¹²..... (non più di 12) dalla data della presente, qualora entro tale termine i lavori non siano stati iniziati, dovrà essere presentata istanza diretta ad ottenere il rinnovo della licenza.



14) Il fabbricato dovrà essere costruito ad una distanza di m. 10 dalla strada comunale Via Roma;

Dal Municipio, addì 22 Luglio 1968

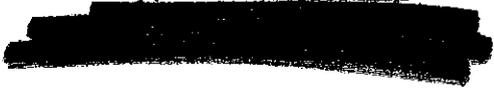


Comune di

Il sottoscritto Messo Comunale dichiara di aver oggi notificato la presente licenza, ai sensi dell'art. 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, mediante consegna di copia a mano di proprietà

Addì 24- luglio 1968

IL MESSO COMUNALE



STUDIO TECN.

GEOM. [REDACTED] VERONA

LOCALITÀ ROVERCHIARA

COMUNE ROVERCHIARA

PROGETTO

PER LA COSTRUZIONE DI
UNA CASA DI CIVILE ABITAZIONE
IN ROVERCHIARA PER
IL MEDICO COMUNALE

PROPRIETARIO

[REDACTED]

DIS. SCALA 1:100

IL PROGETT.
IL DIR. LAV.
IL PROPRIETARIO
L'IMPRESA

[REDACTED]

VISTO

22

Calcolo 210

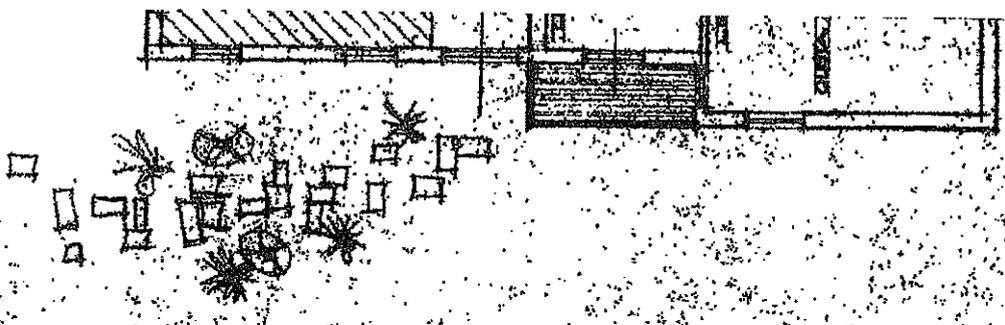
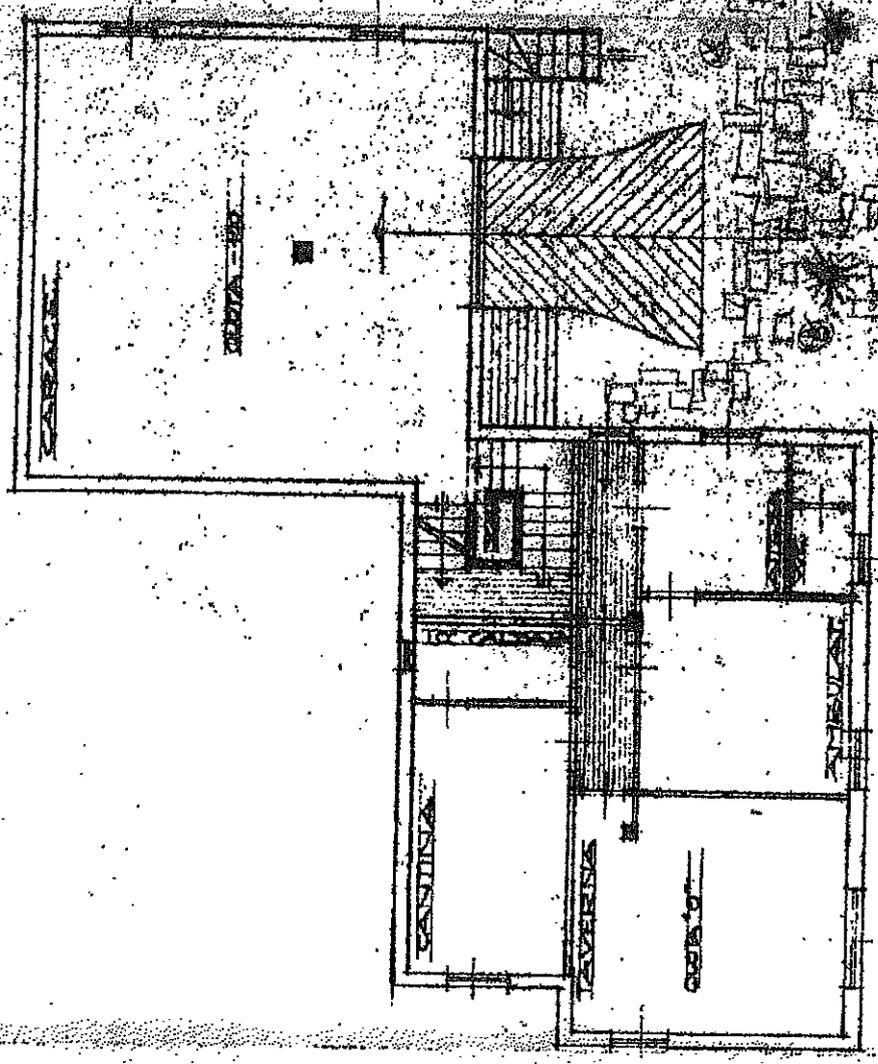
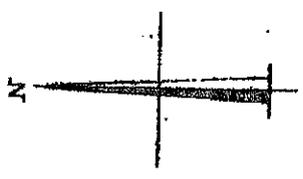
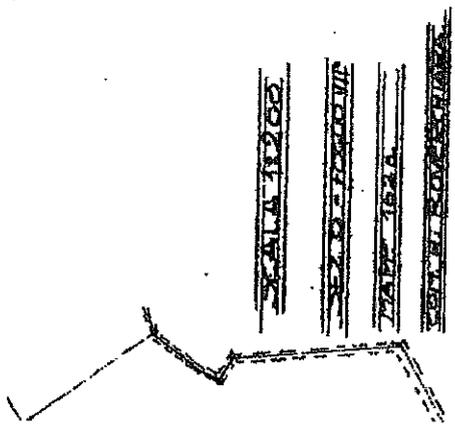
[REDACTED]



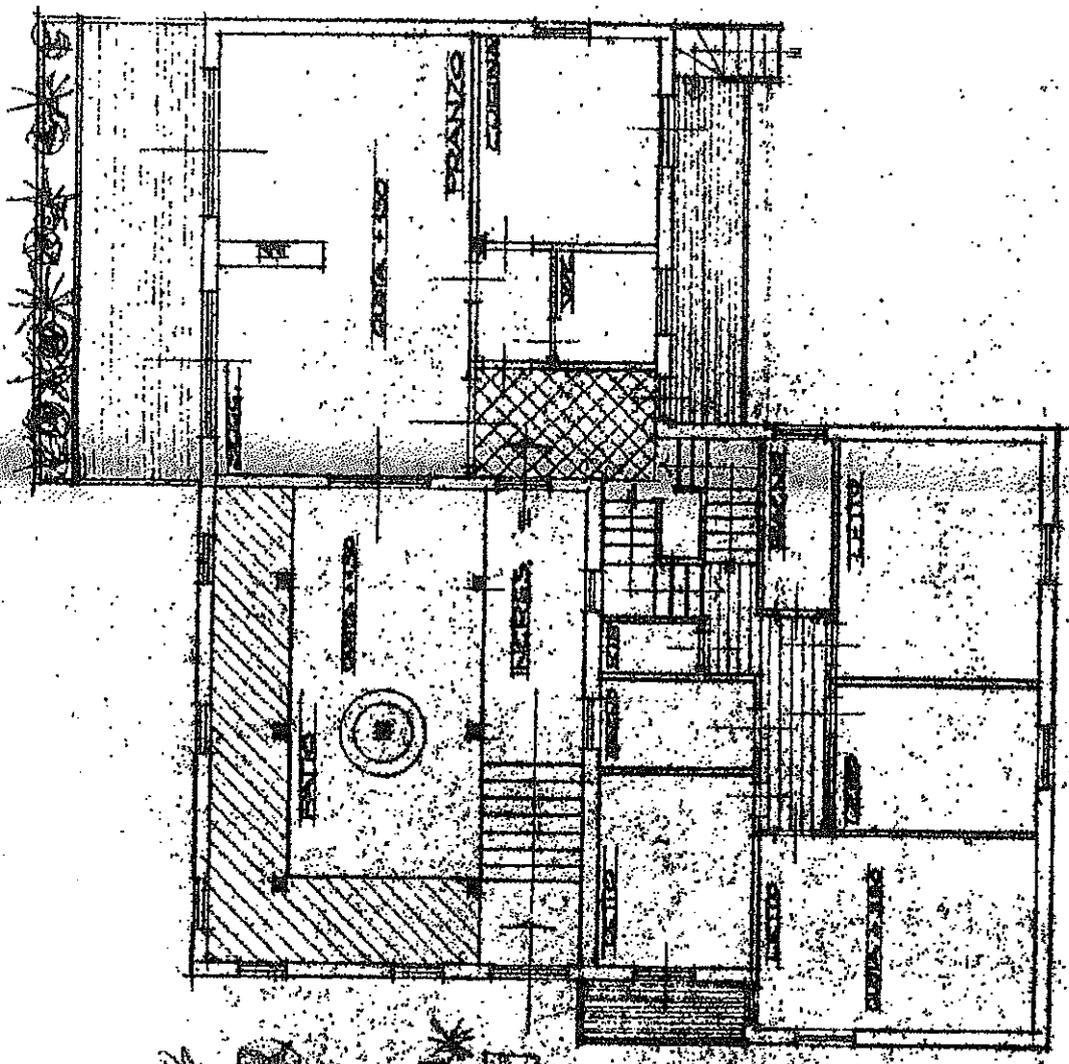
[REDACTED]



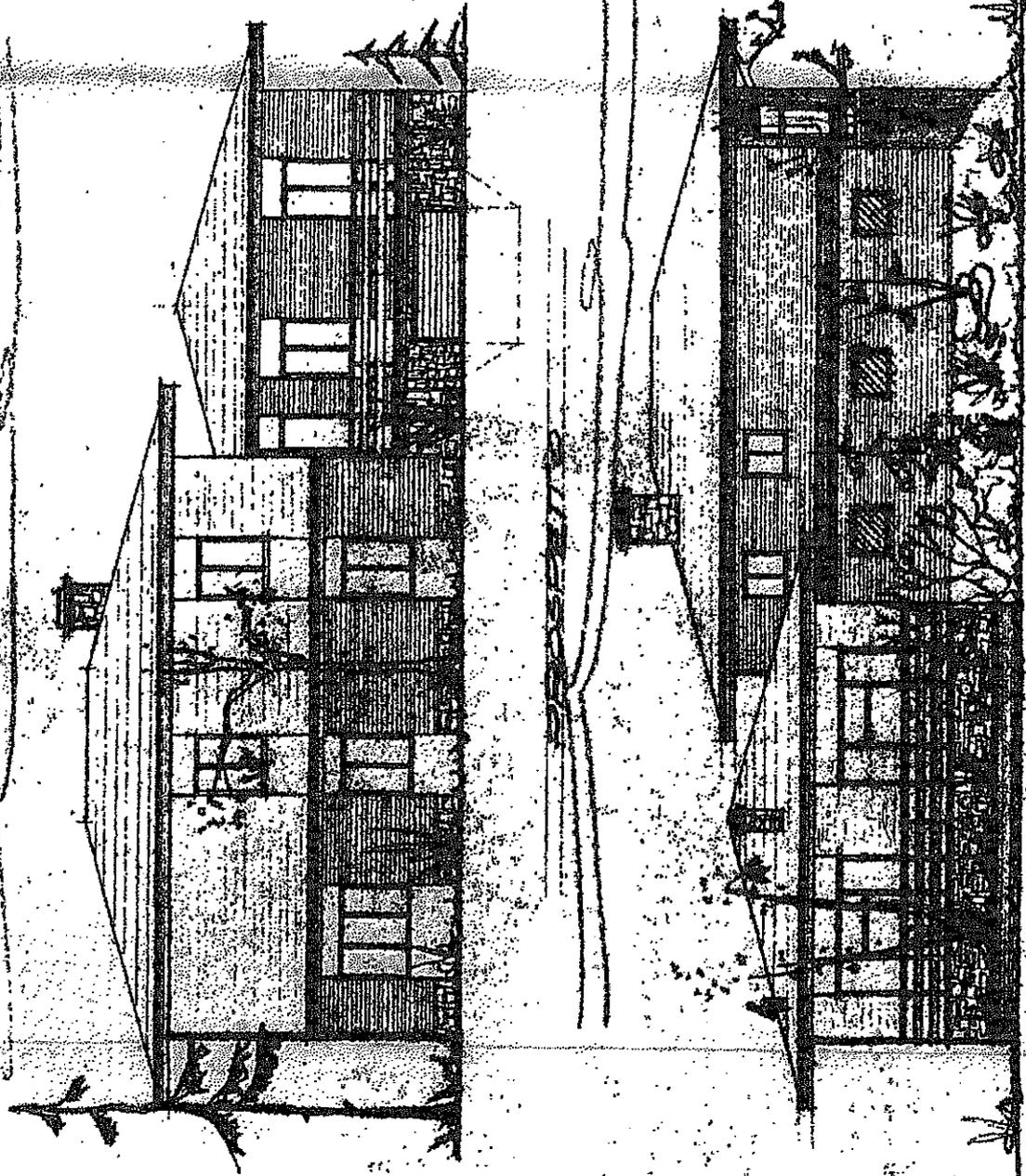
PIANO TERRA



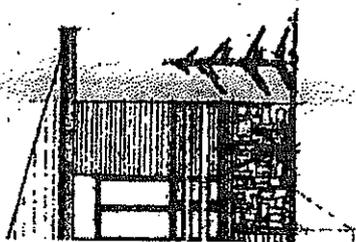
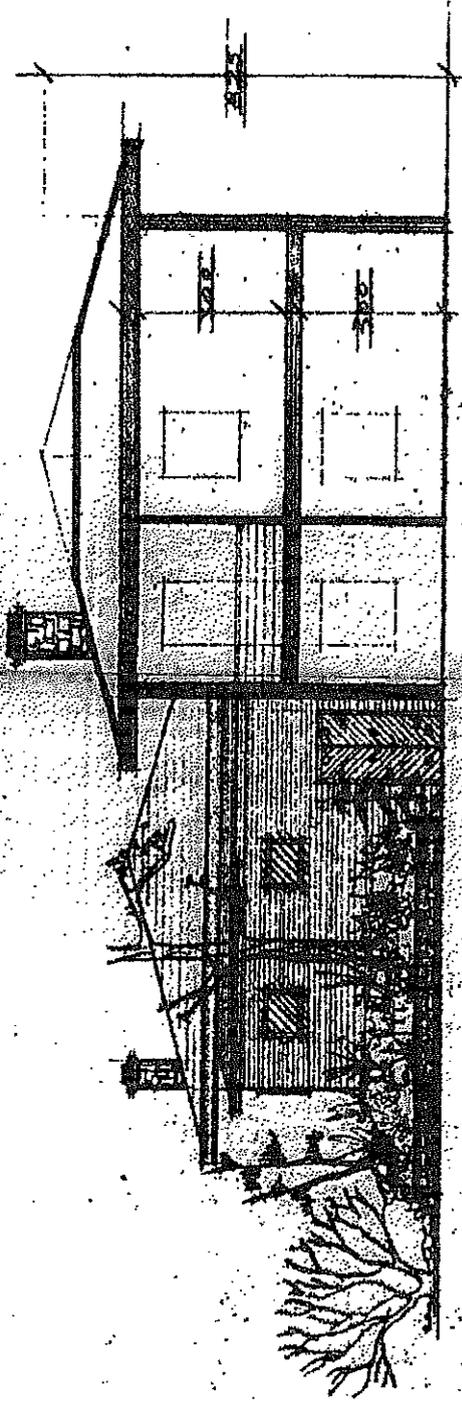
PIANO PRIMO



SEI PROSPETTI



FRANCO SERIONE



N. 45

COPIA

Comune di ROVERCHIARA

Provincia di VERONA

Marca
da bollo
da L. 400

CERTIFICATO DI ABITABILITA'

Il sottoscritto *Sindaco*

Vista la domanda in data 11.9.1970 prodotta da 1 sig. [redacted]

tendente ad ottenere il rilascio del

Certificato di abitabilità relativo alla (1) costruzione nuovo edificio
adibito ad uso (2) casa di abitazione

sito in località [redacted] Via Roma N. 57-57/a
(mappale N. 162/a Sez. Unica Foglio N. VII 57/b)
del Comune Censuario di Roverchiara

Lavori iniziati il 9.9.1968 ultimati in data 10.10.1969

Visto il Verbale di ispezione tecnico-sanitario in data 7.10.1970

Visto il ~~Certificato di prevenzione incendi~~ rilasciato dal Comando provinciale VV. FF. di [redacted]
in data [redacted]

Visti gli articoli 220 e 221 del vigente T. U. della Legge sanitaria approvato con R. D. 27 luglio 1934, N. 1265.

Vista la ricevuta di versamento sul c/c postale N. 723 rilasciata dall'Ufficio Registro
di Roma in data 6.11.1970 di L. 12.000 comprovante il pagamento
della tassa di ec. gg. intestato all'Ufficio Registro [redacted] IGE

attesta e certifica

che l'edificio sopraindicato, adibito a (2) casa di abitazione
di proprietà di [redacted]
è abitabile dal giorno 7.10.1970

Descrizione dell'Edificio:

	Vani abitabili N.	altri vani N.
— Sotterraneo		
— Piano rialzato (terreno)	<u>2</u>	<u>2</u>
— Primo piano	<u>9</u>	
— Secondo piano		
— Terzo piano		
— Quarto piano		
— Quinto piano		
— Sottotetto		

TOTALE Vani abitabili N. 12 altri vani N. 2

Il 9 Novembre 1970





STUDIO TECNICO
Geom. Enrico Cani

via G. Marconi n. 46
37122 Verona
Tel. 045 597074
enrico.cani@studiocani.com
enrico.cani@geopec.it
C.F. CNA NRC 84527 M172Q
P.IVA 03644400230

Allegato n. 5

STRALCIO STRUMENTO URBANISTICO





COMUNE DI ROVERCHIARA
Provincia di Verona

PI

LR 23 Aprile 2004 n.11

Tav.

1

MARZO 2012

Scala 1:5000

INTERO TERRITORIO COMUNALE

ADOTTATO CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERA N. 35 DEL 27 DICEMBRE 2011

APPROVATO CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERA N. DEL 21 MARZO 2012

PROGETTAZIONE

Studio Architettura e Urbanistica
Arch. [REDACTED]

collaboratori:

arch. [REDACTED]

QUADRO CONOSCITIVO E AGGIORNAMENTO CARTOGRAFICO

Studio di Progettazione

Arch. [REDACTED]

arch. [REDACTED]

plan. [REDACTED]

arch. [REDACTED]

COMPATIBILITA' GEOLOGICA ED IDRAULICA

Studio Dott.Geol. [REDACTED]

CONSULENZA ANALISI AGRONOMICHE ED AMBIENTALI

[REDACTED]

SUPPORTO SU CTRN AGGIORNAMENTO GENNAIO 2010

Il Progettista

Dott.Arch. [REDACTED]

Il Responsabile Area Tecnica

Geom. [REDACTED]

Il Sindaco

[REDACTED]

Il Segretario



LEGENDA



Confine Comunale



Ambiti territoriali omogenei (ATO)

VINCOLI, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SUPERIORE E FASCE DI RISPETTO

Art. 12	Vincolo Paesaggistico DLgs 42/2004 art.142 - Corsi d'acqua	Art. 18	Idrografia Zona di Tutela art.41 - LR 11/2004
Art. 13	Vincolo Paesaggistico DLgs 42/2004 art.142 - Territori coperti da foreste e boschi	Art. 19	Pozzi di prelievo per uso pubblico Idropotabile/Fasce di Rispetto DLgs 152/2006
Art. 14	Vincolo Monumentale DLgs 42/2004 - art.10 - Beni culturali	Art. 20	Fascia di rispetto stradale DLgs 285/1992 e DPR 495/1992
Art. 15	Vincolo Sismico Zona 4 OPCM 3519/2006 e successive modifiche (Coincidente con l'intero territorio comunale)	Art. 21	Elettrodotti DM 29/05/2008
Art. 16	Rete Natura 2000 SIT di Importanza Comunitaria IT3210042 Fiume Adige tra Verona Est e Badia Polesine	Art. 22	Cimitero/Fascia di rispetto TU Leggi Sanitarie - RD 1265/1934
Art. 17	Piano d'Area Pianure e Grandi Valli Veronesi	Art. 23	Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico
Art. 18	Idrografia Servizi Idraulica RD 368/1904 e RD 523/1904	Art. 24	Allevamenti zootecnici intensivi LR 11/2004 e smi

SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

Art. 25-26	Rete Ecologica Locale - Aree di pregio naturalistico-ambientale	Art. 38	Edificazione diffusa
Art. 27	Ambito per la formazione e fruizione di Parco Tematico di valenza paesaggistico-ambientale	Art. 38	Area di edificazione diffusa oggetto di intervento
Art. 17	Ville Venete	Art. 39	Area di tutela a rischio archeologico
Art. 34	Contesti figurativi e pertinenze scoperte dei principali complessi storico-monumentali	Art. 27	Zona umida
Art. 33	Pertinenze scoperte da tutelare	Art. 43	Area esondabile
Art. 35	Contorni visuali	Art. 40	Zona agricola
Art. 37	Beni Culturali (Corti rurali, colmelle)	Art. 40.8	Individuazione fabbricati non più funzionali al fondo agricolo
Art. 36	Sistema dell'edilizia con valore storico-ambientale		

IL PAESAGGIO URBANO

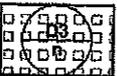
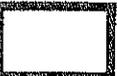
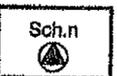
CITTA' CONSOLIDATA E CITTA' PUBBLICA.

Art. 63	Piano urbanistico attuativo convenzionato vigente	Art. 53	Zona D1 - Economico-produttiva di completamento
Art. 60 Art. 62	Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata	Art. 54	Zona D2 - Economico-produttiva di espansione/PUA convenzionato vigente
Art. 58	Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica	Art. 55	Zona D3 - Zona agroindustriale



IL PAESAGGIO URBANO

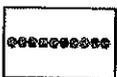
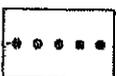
CITTA' CONSOLIDATA E CITTA' PUBBLICA.

Art. 63		Piano urbanistico attuativo convenzionato vigente	Art. 53		Zona D1 - Economico-produttiva di completamento
Art. 60 Art. 62		Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata	Art. 54		Zona D2 - Economico-produttiva di espansione/PUA convenzionato vigente
Art. 58		Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica	Art. 55		Zona D3 - Zona agroindustriale
Art. 62		Comparto Urbanistico	Art. 56		Zona con attività commerciale esistente derivante da ristrutturazione urbanistica
Art. 46		Zona A - Centro Storico	Art. 57		Attività produttive in zona impropria da confermare con scheda
Art. 47		Zona B - Completamento edilizio	Art. 58		Zona F1 Aree per attrezzature ed impianti di interesse collettivo destinate alle strutture per la pubblica amministrazione, le attività civiche, culturali, sociali, religiose, di servizio pubblico e relativi servizi, etc.
Art. 48		Zona C1 - Completamento edilizio	Art. 58		Zona F2 Aree per istruzione destinate alle strutture ed impianti per l'istruzione pubblica di ogni ordine e grado sino alle medie superiori, incluse, e i relativi servizi.
Art. 49		Zona C2 - Espansione residenziale/PUA convenzionato vigente	Art. 58		Zona F3 Spazi aperti pubblici attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e lo sport, i parchi urbani, le aree boscate pubbliche, gli spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi e relativi servizi.
Art. 51		VP - Verde privato	Art. 58		Zona F4 Aree per parcheggi ad uso pubblico destinate alla sosta degli autoveicoli, quali le aree a parcheggio e/o autorimessa.
			Art. 58		Zona F5 Aree per servizi tecnologici destinate ad impianti, strutture e servizi strettamente tecnologici sia di interesse generale che di interesse locale.
			Art. 58		Zona umida soggetta a Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica destinata a Zona F3.

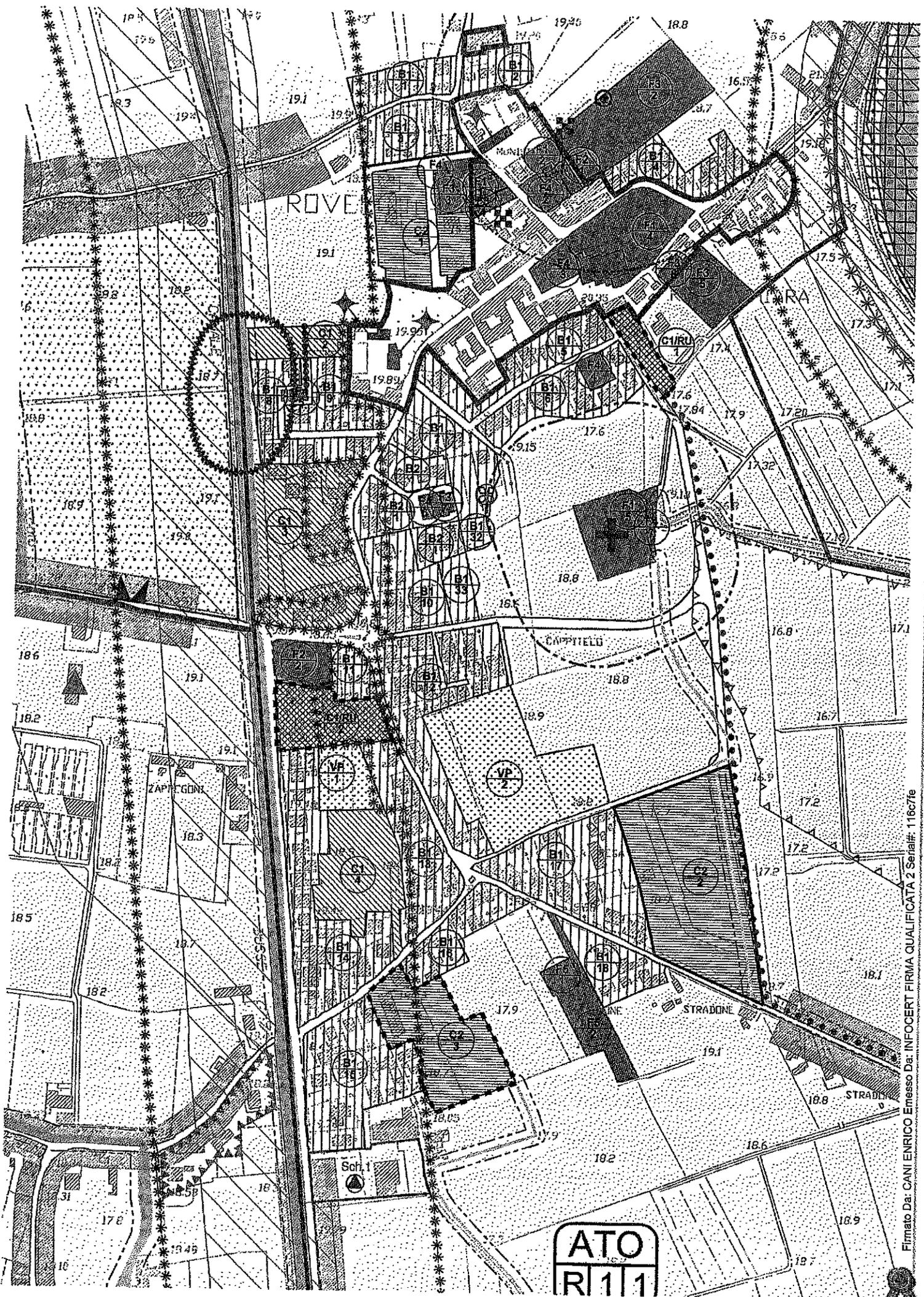
CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE

Art. 68		Zona C1 completamento edilizio di ristrutturazione urbanistica e riqualificazione urbana
Art. 67		Zona C2 - Espansione residenziale
Art. 69		Zona D2 - Economico-produttiva di espansione
Art. 70		Zona di riqualificazione urbanistica e riordino ambientale soggetta a Piano Particolareggiato ----- Individuazione comparti urbanistici

SISTEMA DELLA MOBILITA'

Art. 67		Svincolo da riorganizzare
Art. 75		Schema direttore viabilità di progetto
Art. 75		Schema direttore percorsi ciclopedonali





ATO
R111

Firmato Da: CANI ENRICO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 116c7fe





COMUNE DI ROVERCHIARA
Provincia di Verona

PI

LR 23 Aprile 2004 n.11

NORME TECNICHE OPERATIVE

ADOTTATO CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERA N. 35 DEL 27 DICEMBRE 2011

MARZO 2012

APPROVATO CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERA N. DEL 21 MARZO 2012

PROGETTAZIONE

Studio Architettura e Urbanistica
Arch. [REDACTED]

collaboratori:

arch. [REDACTED]

[REDACTED]

QUADRO CONOSCITIVO E AGGIORNAMENTO CARTOGRAFICO

Studio di Progettazione

Arch. [REDACTED]

arch. [REDACTED]

plan. [REDACTED]

arch. [REDACTED]

COMPATIBILITA' GEOLOGICA ED IDRAULICA

Studio Dott. Geo. [REDACTED]

CONSULENZA ANALISI AGRONOMICHE ED AMBIENTALI

[REDACTED]

SUPPORTO SU CTN AGGIORNAMENTO GENNAIO 2010

Il Progettista
Dott. Arch. [REDACTED]

Il Responsabile Area Tecnica
Geom. [REDACTED]

Il Sindaco
[REDACTED]

Il Segretario



Art. 47 Zona territoriale omogenea di completamento edilizio B

È la parte di Città Consolidata che, assieme al Centro Storico, ha caratteristiche morfologiche e tipologiche stabili. Il tessuto urbano è pressoché saturo e presenta uno schema insediativo regolare per il disegno dei lotti e l'allineamento degli edifici lungo la viabilità principale, formando aree morfologicamente ordinate. La tipologia edilizia è variegata, così come la densità edilizia. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale e le zone B sono già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria.

La zona territoriale omogenea B è oggetto di azioni che favoriscono la conservazione delle caratteristiche architettoniche e tipologiche del tessuto urbano esistente e degli edifici meritevoli di tutela, che permettono la trasformazione di edifici e/o di parti del tessuto urbano degradati con interventi di recupero mirati alla riqualificazione dello stato dei luoghi e alla realizzazione di spazi pubblici.

Destinazioni d'uso ammissibili

Nella ZTO B è prevalente la destinazione d'uso residenziale e sono ammesse le destinazioni d'uso commerciale, direzionale, ricettiva, sociale, come definite all'Art. 45 delle presenti norme. Sono consentiti anche edifici destinati ad autorimesse.

Tutte le destinazioni d'uso compatibili con la residenza, esistenti alla data di adozione del PI, sono riconosciute e confermate.

Nel caso di cambio di destinazione d'uso l'intervento ammesso deve essere subordinato al reperimento degli standard urbanistici minimi di legge stabiliti per la nuova specifica funzione di cui all'Art. 7 delle presenti norme.

Interventi urbanistici ed edilizi ammessi nell'area urbana di completamento edilizio

Nella ZTO B area urbana di completamento edilizio sono sempre consentiti gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d art.3 comma 1 del DPR 380/2001 e la ristrutturazione urbanistica nel rispetto della normativa di ZTO B di appartenenza, di cui al presente articolo.

Ogni edificio esistente nella ZTO B, ossia il volume dello stesso, vincola la corrispondente superficie di pertinenza come superficie fondiaria del lotto, su cui insiste l'edificio medesimo, secondo l'indice corrispondente alla ZTO B di appartenenza.

Sono ammesse nuove costruzioni sui *lotti liberi potenzialmente edificabili* con le modalità ed i parametri d'intervento di cui al presente articolo. Come definito nel *Glossario*, il *lotto libero potenzialmente edificabile* è la parte di suolo ineditato, appartenente ad una ZTO B, in cui sono ammessi interventi diretti di nuovo impianto, a completamento della ZTO stessa, purché su tale lotto libero non gravino vincoli di superficie fondiaria, asservita agli indici edificatori del PI, da parte degli edifici circostanti.

Sono consentiti frazionamenti di lotti al fine di incorporare anche catastalmente gli edifici sui quali non si interviene, purché agli edifici incorporati venga attribuita un'area di pertinenza, in rapporto alla loro consistenza volumetrica, tale da mantenere il rispetto degli indici fondiari del PI.

La nuova edificazione è regolata dalle dimensioni del lotto e dalla normativa di ZTO B di cui al presente articolo, fatti salvi i diritti di terzi e salvo diverse indicazioni riportate nelle tavole del PI.

È ammessa la sostituzione edilizia intesa come l'insieme di interventi rivolti alla realizzazione di un nuovo, anche diverso, organismo edilizio in sostituzione di uno da demolire, mantenendo l'attuale configurazione del lotto di pertinenza e della rete stradale, nel rispetto della normativa di ZTO B di appartenenza, di cui al presente articolo.

La sostituzione edilizia non deve comportare alterazioni delle caratteristiche tipologiche e formali proprie dei tessuti di appartenenza e della riconoscibilità dei luoghi, assieme a quelle dell'assetto tipologico e dei caratteri formali delle aree di pertinenza.



Modalità di attuazione degli interventi

Gli interventi nella zona omogenea B si attuano con intervento edilizio diretto (IED), in ragione delle loro caratteristiche, fatte salve eventuali diverse indicazioni riportate negli elaborati grafici.

Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica l'ambito corrispondente sarà oggetto di Piano Urbanistico Attuativo (PdR).

L'edificazione per intervento edilizio diretto (IED) all'interno delle ZTO B è comunque subordinata alla preesistenza delle opere di urbanizzazione primaria relative al Permesso di Costruire in oggetto o, comunque, alla loro contestuale realizzazione prima del rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità relativo al permesso stesso.

Parametri di intervento

I parametri di intervento di ciascuna zona B sono definiti qui di seguito.

Nel caso che l'intervento interessi un lotto su cui insistono più edifici, i parametri di intervento dovranno essere verificati sull'insieme degli edifici stessi, compresi quelli sui quali non si interviene.

ZTO di completamento edilizio B1	
Indice di edificabilità fondiaria	1,50 mc/mq
Numero piani	3
H max dei fabbricati	10,5 m
Superficie minima a servizi	Art.31 LR 11/2004
Distanza minima dal confine stradale	DLgs 285/92, DPR 495/92, DM 1444/68
Distanza minima dai confini	H/2 con minimo m 5,00
Distanza minima tra fabbricati	minimo m 10,00
B1/23:	
- Indice di edificabilità fondiaria: 2 mc/mq	
B1/32:	
- Numero piani: 2	
- H max dei fabbricati: 7,50 m	
ZTO di completamento edilizio B1/33	
Indice di edificabilità fondiaria	0,8 mc/mq
Numero piani	2
H max dei fabbricati	7,50 m
Superficie coperta	35%
Superficie minima a servizi	Art.31 LR 11/2004
Distanza minima dal confine stradale	DLgs 285/92, DPR 495/92, DM 1444/68
Distanza minima dai confini	H/2 con minimo m 5,00
Distanza minima tra fabbricati	minimo m 10,00

ZTO di completamento edilizio B2	
Per tali zone si deve far riferimento agli indici e parametri geometrici e stereometrici puntualmente indicati nei rispettivi PUA originari di seguito elencati con riferimento agli estremi degli <i>Atti di approvazione e convenzione</i> :	
B2/1 - PUA C2	Piano di lottizzazione, approvato con deliberazione consiliare n.36 del 29.09.1998 e n.13 del 26.02.2001 e convenzione urbanistica rep. n.89528 del 16.04.1999 del notaio dott. Antonio Maranghello.

Prescrizioni progettuali operative

Tutti gli interventi, anche di nuova edificazione, devono rispecchiare le caratteristiche tipologiche e formali proprie dei tessuti di appartenenza e rispettare la riconoscibilità dei luoghi.



TITOLO III – I VINCOLI, LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SUPERIORE E LE FASCE DI RISPETTO

Art. 11 Vincoli - Generalità

I vincoli, la pianificazione territoriale di livello superiore e le fasce di rispetto sono definiti nei contenuti, nell'efficacia, nella sussistenza e conformazione da leggi e da strumenti della pianificazione sovraordinati. Le eventuali modifiche di tali leggi e strumenti della pianificazione sovraordinati prevalgono automaticamente sulla disciplina del PI e devono essere recepite.

Art. 12 Vincolo paesaggistico DLgs 42/2004, art. 142 - corsi d'acqua

Riguarda gli ambiti lungo il fiume Adige e lungo i corsi d'acqua vincolati ai sensi del DLgs 42/2004 art.142 ed in particolare lo scolo Busse, Scolo Canossa, scolo Bracchia di cui vanno rispettate le seguenti prescrizioni.

Per quanto attiene alla tutela del paesaggio, le disposizioni di tutela e qualità paesaggistica sono comunque prevalenti sulle disposizioni contenute negli atti, nelle disposizioni di pianificazione urbanistica ed edilizia e devono essere obbligatoriamente applicate nell'ambito dei procedimenti di approvazione di PUA, di rilascio dei titoli abilitativi e della Denuncia di Inizio Attività.

Negli ambiti sottoposti a vincolo paesaggistico vengono attribuiti gli obiettivi di qualità paesaggistica in attuazione della Convenzione Europea sul Paesaggio, come segue:

- il mantenimento delle caratteristiche, degli elementi costitutivi e delle morfologie, tenendo conto anche delle tipologie architettoniche, nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi;
- la previsione di linee di sviluppo urbanistico ed edilizio compatibili con i diversi livelli di valore riconosciuti e tali da non diminuire il pregio paesaggistico del territorio, con particolare attenzione alla salvaguardia delle aree agricole;
- il recupero e riqualificazione degli immobili e delle aree sottoposti a tutela, compromessi e/o degradati, al fine di reintegrare i valori preesistenti ovvero di realizzare nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati con quelli esistenti.

Il PI viene integrato con il Prontuario della Qualità Architettonica e Mitigazione Ambientale per gli interventi in aree vincolate, che, pur non avendo effetti normativi cogenti, costituisce un sussidio operativo per i tecnici progettisti e per la Commissione Edilizia Integrata, da seguire in fase di rilascio delle specifiche autorizzazioni in materia ambientale criteri e parametri di valutazione omogenei.

Quale ulteriore elemento di valutazione degli interventi negli ambiti vincolati e nelle zone limitrofe, si tracciano i seguenti obiettivi:

- ripristino dell'originario stato di fatto, con eventuale eliminazione di superfetazioni non architettonicamente importanti, compatibilmente con l'obiettivo del risanamento igienico - edilizio e con le possibili ri-destinazioni funzionali;
- mantenimento e/o ripristino dei caratteri tipologico - edilizi propri del luogo (scatola muraria, strutture orizzontali, verticali e di copertura, forme e dimensioni dei fori, etc.);
- mantenimento e/o ripristino di finiture originarie (manti di copertura, materiali dell'intonaco, cornici, ringhiere, etc.);
- uso di materiali e di colori tradizionali;
- omogeneità dell'intervento con il contesto ambientale circostante;
- tutela e potenziamento delle specie arboree esistenti e impianto di specie arboree tipiche del luogo.



In tali ambiti sono da evitare opere e movimenti di terra che modifichino in modo significativo l'assetto paesaggistico, di aprire nuove strade e di realizzare ogni opera che comprometta il mantenimento e l'evoluzione degli equilibri ecologici e naturali in tutti i loro aspetti.

I progetti di trasformazione territoriale devono prevedere quanto segue:

- la creazione di fasce filtro attraverso siepi e macchie boscate;
- la conversione colturale con minor utilizzo di trattamenti chimici;
- il controllo del carico inquinante di origine zootecnica;
- la salvaguardia, manutenzione e rinaturalizzazione delle sponde e il potenziamento della vegetazione ripariale, favorendo habitat per la fauna;
- la regolamentazione di accessi e percorsi didattici nelle zone a valore naturalistico;
- la creazione, anche con altri corsi d'acqua, di connessioni ecologiche.

Art. 13 Vincolo paesaggistico DLgs 42/2004 art.142 lettera g) - Zone boscate, LR 52/1978 artt. 14 e 15 e LR 05/05 e smi

- 1) Il PI nella Tavola 9 - aggiornamento delle aree boscate, provvede alla ricognizione dei boschi di cui all'art.14 della Legge Regionale 13 Settembre 1978, n.52 LEGGE FORESTALE REGIONALE e succ. modificaz., degli alberi monumentali di cui all'art. 2 della LR 20/2002 e delle aree interessate da incendi boschivi per l'applicazione dell'art. 10 della legge 21-11-2000 n.353.
- 2) Nelle zone boscate, come definite dall'art. 14 della Legge Regionale 13 settembre 1978, n. 52 e succ. modificaz., e nelle aree di sedime degli alberi monumentali di cui all'art. 2 della LR 20/2002 sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti dalla norme di tutela idrogeologica e forestale, previa autorizzazione delle autorità competenti.
- 3) È fatto divieto di piantare organismi vegetali non originari della zona.
- 4) È vietato a chiunque abbattere, danneggiare o comunque modificare la struttura degli alberi monumentali tutelati dalla LR 20/2002, se non previo espletamento delle procedure ivi previste.
- 5) L'area di pertinenza delle piante abbattute senza l'autorizzazione di cui al precedente comma 4, non può essere utilizzata per diversa destinazione edilizia.

Art. 14 Vincolo monumentale DLgs 42/2004 art. 10 - Beni Culturali

- 1) Manufatti o aree vincolate ai sensi del DLgs 42/2004, art.10, in quanto rilevanti testimonianze storico-culturali.
- 2) I progetti delle opere ricadenti in suddette aree sono soggetti alle misure di protezione e relative procedure di cui al Capo III, Sezione I del DLgs 42/2004.

Art. 15 Vincolo sismico "Zona 4 - OPCM 3274/2003 e successive modifiche

- 1) L'intero territorio comunale è classificato come zona 4 ai sensi della OPCM 3274/2003 e successive modifiche.
- 2) L'obbligo della progettazione antisismica e del deposito dei corrispondenti elaborati grafici e delle relazioni di calcolo sono disciplinate dai provvedimenti statali e regionali in materia (OPCM 3274/2003, DCR 67/2003 OPCM 3519/2006, DM 14/01/2008 e DGR 71/2008). La stima della pericolosità sismica, intesa come accelerazione massima orizzontale su suolo rigido ($V_s30 > 800$ m/s) deve essere definita mediante un approccio "sito dipendente", con riferimento alle informazioni disponibili nel reticolo di riferimento, riportato nella tabella 1 dell'allegato B del DM 14 gennaio 2008. Limitatamente alle costruzioni di tipo 1 e 2 e Classe d'uso I e II, è ammesso il Metodo di verifica alle tensioni ammissibili. Le azioni sismiche debbono essere valutate assumendo pari a 5 il grado di sismicità S, quale definito al § B. 4 del DM. LL. PP. 16.01.1996.





STUDIO TECNICO
Geom. Enrico Cani

via G. Marconi n. 46
37122 Verona
Tel. 045 597074
enrico.cani@studiocani.com
enrico.cani@geopec.it
C.F. CNA NRC 84827 M172Q
P.IVA 03644400230

Allegato n. 3

ISPEZIONI IPOTECARIE



Ispezione telematica

Ispezione n. T256030 del 17/01/2022

per dati anagrafici
Richiedente CNANRC

Dati della richiesta

Cognome: [REDACTED]
Nome: [REDACTED]
Tipo di formalità: Tutte
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal	19/10/1989 al	17/01/2022
Periodo recuperato e validato dal	02/01/1970 al	18/10/1989

Elenco omonimi

1. [REDACTED]
Luogo di nascita [REDACTED]
Data di nascita [REDACTED] Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]
2. [REDACTED]
Luogo di nascita [REDACTED]
Data di nascita [REDACTED] Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i risultano:
Trascrizioni vol. 4685 pag. 2

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/04/1985 - Registro Particolare 5024 Registro Generale 6684 ✓ *PROV.*
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato immagine
2. ISCRIZIONE CONTRO del 17/09/1985 - Registro Particolare 2822 Registro Generale 16848 ✓
IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato immagine
3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/11/1986 - Registro Particolare 18059 Registro Generale 25153 ✓ *PROV.*
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO
Nota disponibile in formato immagine



Direzione Provinciale di VERONA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 17/01/2022 Ora 15:33:27
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica
per dati anagrafici
Richiedente CNANRC

Ispezione n. T256030 del 17/01/2022

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/11/1986 - Registro Particolare 18108 Registro Generale 25226 ✓ NON INT.
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato immagine
5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/05/1987 - Registro Particolare 7994 Registro Generale 10796 ✓ FID.
ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
SOGGETTO CESSIONARIO
Nota disponibile in formato immagine
6. TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/06/1994 - Registro Particolare 12450 Registro Generale 19270 ✓
Pubblico ufficiale MACCHI SERGIO Repertorio 40419 del 10/06/1994
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO
Nota disponibile in formato immagine
7. TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/02/2021 - Registro Particolare 4201 Registro Generale 5874 ✓
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VERONA Repertorio 5777 del 13/07/2020
DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO DI DIRITTI REALI
Immobili siti in ROVERCHIARA(VR)
Nota disponibile in formato elettronico



Ispezione telematica

Richiedente CNANRC

n. T1 256030 del 17/01/2022
Inizio ispezione 17/01/2022 15:33:10
Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 6684
Registro particolare n. 5024

Data di presentazione 05/04/1985

La formalita' e' stata validata dall'ufficio



MODULARIO
P. Tatt. 33

4202.30

Mod. 23 - Tasse

N. 008684 Pag. 2G segue

UFFICIO DEL REGISTRO DI LEGNAGO

TRASCRIZIONE
N. 5024 P.

5 APR. 1985

ALLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI

di VERONA

Si chiede la trascrizione contro l'eredità di (1) [redacted]

Bollo riscosso
in modo virtuale

2957-93

a favore di (2) [redacted]

L'eredità si è devoluta per testamento olografo in data 10/1/84 reg. te a Legnago l'8/3/84 al n. 535-Vol. 169/T, depositato e pubblicato con verbale in data 7/3/84 n. 59120 Rep. Seave.

4684-1887
4684-1887
4684-1901
4685-11
4685-20
4685-30

Del certificato rilasciato dall'Ufficio del Registro suindicato dal quale risulta

che nella denuncia di successione del Sig. [redacted]

(den. a n. 92

vol. 407) sono stati dichiarati i seguenti beni immobili

L. 3.000

IPOTECA
BOLLO
PERALE
SCRITTURA
ERARIO
TASSE IPOTEC.
TASSE
3000
3000

(1) Cognome, nome, luogo e data di nascita del defunto.

(2) Cognome, nome, luogo e data di nascita del chiamato alla eredità, che acquistano beni immobili o diritti immobiliari.



e diritti immobiliari (1) COMUNE DI ROVERCHIARA-Fg.VII°-m.n.
86 di are 26.24-RDL.251.94-RAL.76.10-Per il suddette
fabbricate sono in corso le pratiche di accatastamento
al N.C.E.U. con presentazione della relativa planime-
tria.=

(1) I beni vanno descritti con l'indicazione del Comune in cui si trovano, dei riferimenti catastali e, quando risultino dalla denuncia di successione, con l'indicazione della natura e dei confini.

COMUNE DI LAZISE-Fg.V°-m.n.247 di are 8.00-RDL.54.00
RAL.14.40.=

IL DIRETTORE [Redacted] Regg.

BOLL.n. 1173 Mod.72/M
del 11/3/85
Lire 17.230,000



Ispezione telematica

	n. T1 256030 del 17/01/2022
	Inizio ispezione 17/01/2022 15:33:10
Richiedente CNANRC	Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

<i>Registro generale n.</i>	16848		
<i>Registro particolare n.</i>	2822	<i>Data di presentazione</i>	17/09/1985

La formalità e' stata validata dall'ufficio



1053 - 117

NOTAIO
DOTT. LINDA...
37046 - LEGNAGO
Via Biondini, 94 - tel. 20.803 - 71.11

ALLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI

VERONA

Nota per iscrizione

a favore

ERARIO DELLO STATO, C.F.: 82000040236

rappresentato in atto dal direttore reggente dell'Ufficio del Registro di Legnago signor: .

N. 016848G.
ISCRIZIONE
N. 2822 P.
17 SET. 1985

[redacted] erario dello Stato, nato

[redacted]

a carico

3.9 113 [redacted] 802.113 ✓

[redacted] 802.114 ✓

[redacted] 3 802.115 ✓

3.1 114 [redacted] 802.116 ✓

[redacted] 5 802.117 ✓

[redacted] 6 802.118 ✓

115

[redacted]

[redacted]

[redacted] 116

[redacted]

[redacted]

117

[redacted]

[redacted]

[redacted]

POTECARIA	
BOLLO	15.500
PERVALE	
SCRITTURA	01928700
ERARIO	16.000
TASSE IPOTEC.	3.000
OGGIALE	19.000

[Signature]



u8

T I T O L O

Istrumento in data 5 settembre 1985 N. 62114 di Rep.
Notaio Soave Dr. Luigi di Legnago, ivi registrato il
9/9/1985 al n. 1888 Vol.170/I°; mediante il quale:
Il signor [redacted], direttore reggente
dell'Ufficio del Registro di Legnago, in rappresentan-
za dell'Erario dello Stato nei limiti delle disposi-
zioni di legge e regolamentari, ha concesso agli eredi
del signor [redacted], signori [redacted]
[redacted]
[redacted] di pagare l'imposta principale di succes-
sione e tassa INVID, riguardante il valore dei beni
oggetto della successione del nominato signor [redacted]
[redacted] (denuncia di successione registrata al n.
92 Vol.407 del 11/7/1984 pari a L. 423.830.000.=) in
nove rate scadenti rispettivamente il giorno undici
del mese di marzo degli anni millenovecentotantasei
al millenovecentonovantaquattro inclusivi, rate dell'am-
montare di L. 4.100.000.= ciascuna, con l'obbligo da
parte degli eredi soprannominati di corrispondere gli
interessi nella ragione del 5% annuo da liquidarsi
scalarmente sul residuo debito di anno in anno e da

di [redacted]

Dati
1102





pagarsi in corrispondenza della rata in via posticipata con estensione agli interessi fino al pagamento del privilegio stabilito dall'art. 2772 del Codice Civile e con tutti gli altri patti e condizioni, termini, clausole portati dal citato titolo di cui alla presente nota.

Per garantire l'imposta dilazionata e l'esatto e puntuale pagamento delle rate di tassa, interessi per un triennio ed eventuali soprattasse, spese e tasse

di causa anche non privilegiate e quanto lo Stato dovesse sopportare per esigere quanto dovutogli, gli eredi sigg.: [REDACTED]

[REDACTED] hanno acconsentito che venga iscritta ipoteca di primo grado per l'importo complessivo di L. 61.500.000.= sull'immobile dell'eredità qui avanti descritto.

L'ipoteca per espressa volontà delle parti soprannominate sarà estesa su diritti, azioni, ragioni, accessioni, adiacenze, frutti pendenti e nuove costruzioni, dell'immobile sottodescritto.

DESCRIZIONE DEI BENI DATI ED ACCETTATI IN IPOTECA

1°) Fabbricato ad uso abitazione di piani due e vani utili dodici più servizi ed accessori e terreno circostante ad uso cortivo ed ortivo il tutto distinto nel Catasto del Comune di Roverchiara - Terreni - Pag.

019283



3596 - Fog. VII° - M.N.:

86 di are 26.24 RDL. 251.94 RAL. 76.10.=

N.C.E.U. - Part.413 - Fog. VII° - M.N.:

86/1: Via Roma,57, P.T.1 ;

86/2: Via Roma,57,P.T.

e come meglio risulta alla partita catastale N. 413
registrata al n. 678/84.=

Tra confini: a Nord strada, ad est M.N. 381, a sud
M.N. 473, ad ovest M.N. 388.=

Salvis.

2°) Terreno con fabbricati rurali il tutto distinto
nel Catasto del Comune di Merlara - Pagg. 4261=3280=
3850 - fog. 17 - M.N.:

108=109=111=23=80= Fog.10 - M.N. 179 di totale Ha.

3.48.61 RDL. 3483.34 RAL. 999.97.=

Tra confini: (M.N. 108=109=111=23=80 Fog.17); 1) fosso
consorziale, 2) strada comunale, 3) [REDACTED]

4) fosso.

(M.N. 179 Fog.10): 1) [REDACTED] strada,

3) fosso.

Salvo i più esatti e recenti.=

3°) Quota di 1/2 indivisa di:

Terreno distinto nel Catasto del Comune di Montagnana

Pag. 13701 - Fog. 29 - M.N. 355=366= di tot. Ha.

2.79.17 RDL. 1736.09 RAL. 725.84.=



Tra confini: ad est [redacted], a sud [redacted]
ad ovest strada comunale, a nord fosso consorziale.
Salvis.

4°) Quota di 1/2 indivisa di:

Terreno distinto nel Catasto del Comune di Urbana
(PD) Pag. 5208 - Fog. 12 - M.N.: 10 di Ha. 4.22.70
RDL. 2628.67 RAL. 1099.02.=

Tra confini: a nord strada, ad est [redacted],
[redacted] a sud fosso consor-
ziale ad ovest proprietà di terzi.

Salvis.

5°) Quota di 3/4 indivisi di:

Terreno distinto nel Catasto del Comune di Urbana Pag.
5714 - Fog. XII - M.N. 39=55=179= di totale Ha.
5.61.12 RDL. 4187.36 RAL. 1515.02.=

Tra confini: a nord, est ed ovest eredi [redacted]
[redacted]

deber

019284





Pag. 8 - segue

019285





Ispezione telematica

n. T1 256030 del 17/01/2022

Inizio ispezione 17/01/2022 15:33:10

Tassa versata € 3,60

Richiedente CNANRC

Nota di trascrizione

Registro generale n. 25153

Data di presentazione 26/11/1986

Registro particolare n. 18059

Variata in data 07/01/2002

La formalità e' stata validata dall'ufficio



4719-5



ALLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI

VERONA

Nota per trascrizione

a favore

[REDACTED]

ND25153 G.
TRASCRIZIONE
N. 18059 P.
26 NOV. 1986

a carico

[REDACTED]

4685-1
24685-2

TITOLO

Istrumento in data 8 novembre 1986 N. 64566 Rep.
Notaio Soave Dr. Luigi di Legnago, ivi registrato il
17/11/1986 al n.2441 Mod.I°; inserito nel Registro
delle Successioni della Pretura di Legnago il

*Acc. eredità
con beneficio
d' inventario*

24/11/86 al n. 13/86 I° f. mediante il quale i sigg.

[REDACTED] hanno dichiarato di
accettare, come hanno accettato col beneficio di in-
ventario l'eredità del proprio padre sig. [REDACTED]

POTECARIA	50.000
BOLLO	0.500
IPOTECARIA	500
SCRITTURATO	57.000
ALTRI	3.000
TOTALE	60.000

[REDACTED] domiciliato in via [REDACTED]

121079



[REDACTED] testamento olografo di
data 10 gennaio 1984 pubblicato e depositato in atti
Not. Soave Dr. Luigi di Legnago con verbale di data
7 marzo 1984 N. 58120 Rep. registrato a Legnago il
di 8 marzo 1984 al n. 535 Vol.169/I°;

Legnago 24/11/86



Ispezione telematica

n. T1 256030 del 17/01/2022

Inizio ispezione 17/01/2022 15:33:10

Richiedente CNANRC

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 10796

Registro particolare n. 7994

Data di presentazione 06/05/1987

La formalità e' stata validata dall'ufficio



NOTAIO

DOTT. LUIGI DI LEGGAGO

37045 - VERONA

Via ...

ALLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI



4771-94

N. 010796 G.
 TRASCRIZIONE
 N. 7994 - P.
 - 6 MAG. 1987

VERONA

NOTA PER TRASCRIZIONE

A FAVORE

83.

[Redacted text]

ha dichiarato di essere libero da vincoli matrimoniali,

A CARICO

[Redacted text]

ha dichiarato di essere libero da vincoli matrimoniali,

TITOLO

Istrumento di data 5 maggio 1987 N. 65.682 Rep. Notaio Spave Dr. Luigi di Leggago, in corso di registrazione, mediante il quale, il [Redacted]

[Redacted] ha venduto al proprio fratello [Redacted] che ha acquistato la nuda proprietà:

a) della quota di 1/5 indiviso del seguente immobile:

le: Fabbricato ad uso abitazione di piani due e vani

14685.2

14685.3

Penzione di quote

POTECARIA	
SOLO	500
PENALE	
SCRITTURATO	500
GRARI 054058	800
TASSE IPOTEC.	3000
TOTALE	4.000





(N. 179 Fog.10): 1) [redacted]

strada, 3) fosso.....

Salvo i più esatti e recenti.

c) della quota di 1/10 indiviso del seguente
immobile:

Fondo rustico senza fabbricati distinto nel catasto
del Comune di Montagnana (Padova) - pag. 13701 -

Fog. 29 - M.R.:

355-365 di totali Ha. 2.79.17 RDL. 249.986 RAL.

195.419. =

Tra confini: ad est [redacted] a sud [redacted]

[redacted], ad ovest strada comunale, a nord fosso con-
sorziale.

Salvo i più esatti e recenti;

d) della quota di 1/10 indiviso del seguente
immobile:

Fondo rustico senza fabbricati distinto nel catasto
del Comune di Urbana (Padova) - pag. 5208 - Fog. 12 -

M.R.:

10 di Ha. 4.22.70 RDL. 504.703 RAL. 338.160. =

Tra confini: a nord strada, ad est [redacted]

[redacted] sud fosso
consorziale, ad ovest proprietà di terzi.

054059

Salvo i più esatti e recenti;

e) della quota di 3/20 indivisi del seguente



immobile:

Fondo rustico senza fabbricati distinto nel catasto
del Comune di Urbana (Padova) pag. 5714 - Fog.XII -

M.P.:

39=55=179 di totali da. 5.61.12 RDL.781.639 RAL.
505.008.=

Tra confini: a nord, est ed ovest erede [REDACTED]

[REDACTED] a sud [REDACTED]

Salvo i più esatti e recenti.

P R E Z Z O

In complessive L. 30.000.000.= di cui L.11.000.000.=
per la quota dell'immobile in Roverchiara.

Di tale somma la parte venditrice ha dichiarato di
aver ricevuto prima della data del trascrivendo atto
dalla parte acquirente la somma di L. 23.440.000.=
della quale rilascia quietanza.

Il residuo di L. 3.560.000.= è stato pagato mediante
accollo da parte dell'acquirente di una quota di
pari importo dovuta dal venditore all'Eraprio dello
Stato per dilazione imposta di successione garantita
ipotecariamente su detti immobili con iscrizioni
accese presso la Conservatoria dei registri
Immobiliari di Verona il 17/9/1985 al n.13349 R.G. e
n.2022 R.P. e di Este in data 4/3/1987 al n.808 R.G.
e n.107 R.P.



Salvo il buon fine dell'accollo di cui sopra la
parte venditrice ha rilasciato alla parte acquirente
ampia e liberatoria quietanza di saldo dell'intero
prezzo.



054060



Ispezione telematica

	n. T1 256030 del 17/01/2022
	Inizio ispezione 17/01/2022 15:33:10
Richiedente CNANRC	Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

<i>Registro generale n.</i>	19270		
<i>Registro particolare n.</i>	12450	<i>Data di presentazione</i>	28/06/1994



VERONA

MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DELLE TASSE
 ED II. II. SUGLI AFFARI

CONSERVATORIA DEI RR. II. DI _____

NOTA DI TRASCRIZIONE

NOTAIO
 Dr. CARLO MARCONI

Carlo Marconi

RISERVATO ALL'UFFICIO

DATA DELLA RICHIESTA GG MM AA 28 GIU. 1994	N. PRESENTAZIONE NELLA GIORNATA 61	N. DI REGISTRO GENERALE 19240	N. DI REGISTRO PARTICOLARE 12450
---	--	---	--

QUADRO A

ESTREMI DEL TITOLO	
FORMA DEL TITOLO	DESCRIZIONE Atto notarile pubblico
ESTREMI DEL TITOLO	DATA 10 06 94 NUMERO DEL REPERTORIO 40419
PUBBLICO UFFICIALE O AUTORITÀ EMITTENTE	CATEGORIA 1 COMUNE E NOME (OPPURE DENOMINAZIONE) RACCHI SERGIO SEDE COMUNE legnago PROVINCIA (5 QUAT) VR
ESTREMI DELLA FORMALITÀ DI RIFERIMENTO	
ATTO DI CUI SI CHIEDE LA TRASCRIZIONE	DESCRIZIONE Accettazione eredità con beneficio di inventario CODICE 301
PRESENZA DI CONDIZIONE	PRESENZA DI RISERVA DI DIRITTI REALI DI GODIMENTO <input type="checkbox"/> SOSPENSIVA <input type="checkbox"/> RISOLUTIVA <input type="checkbox"/> TERMINI DI EFFICACIA DELL'ATTO INIZIALE GG MM AA FINALE GG MM AA
PATTI AGGIUNTIVI	DESCRIZIONE CODICE
DATI PER ATTI MORTIS CAUSA	DATA DI MORTE GG MM AA SUCCESSIONE TESTAMENTARIA <input type="checkbox"/> RINUNZIA O MORTE DI UN CHIAMATO <input type="checkbox"/>
ESTREMI DELLA FORMALITÀ DI RIFERIMENTO	
ESTREMI DELLA FORMALITÀ DI RIFERIMENTO	DATA GG MM AA NUMERO DI REGISTRO PARTICOLARE
PARTI LIBERE NEL QUADRO O RELATIVE A	QUADRO A <input type="checkbox"/> QUADRO B <input type="checkbox"/> QUADRO C <input type="checkbox"/>
RICHIEDENTE (SE DIVERSI DA PUBBL. UFFIC. O AUTORITÀ EMITTENTE)	COGNOME E NOME

RISERVATO ALL'UFFICIO

NUMERO DI PAGINE	4	IMPOSTA IPOTECARIA L	150.000
NUMERO DI UNITÀ NEGOZIALI	4	PENA PECUNIARIA L	45.000
NUMERO DI SOGGETTI A FAVORE	4	DOLLO L	30.000
NUMERO DI SOGGETTI CONTRO	1	DIRITTO SCRITTURATO L	275.000
ISCRIZ. CAMPIONE CERTO ART. N		TASSA IPOTECARIA L	
PRENOT. A DEBITO ART. N		TOTALE GENERALE L	
		ESEGUITA LA FORMALITÀ ESATTE LIRE	125.400
		R. CONSERVATORE	
		TIMBRO A CALENDARIO	



Ispezione telematica

n. T1 256030 del 17/01/2022

Inizio ispezione 17/01/2022 15:33:10

Richiedente CNANRC

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 5874

Registro particolare n. 4201

Presentazione n. 17 del 17/02/2021

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione DOMANDA GIUDIZIALE
Data 13/07/2020
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VERONA
Sede VERONA (VR)

Numero di repertorio 5777
Codice fiscale 800 259 00236

Dati relativi alla convenzione

Specie DOMANDA GIUDIZIALE
Descrizione 501 ACCERTAMENTO DI DIRITTI REALI
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente

Indirizzo

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 3 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune H606 - ROVERCHIARA (VR)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 7

Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI

Particella 86

Consistenza

Subalterno 1

373 metri quadri

Immobile n. 2

Comune H606 - ROVERCHIARA (VR)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 7

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE,
RIMESSE, AUTORIMESSE

Particella 86

Consistenza

Subalterno 2

55 metri quadri

Immobile n. 3

Comune H606 - ROVERCHIARA (VR)



Ispezione telematica

n. T1 256030 del 17/01/2022

Inizio ispezione 17/01/2022 15:33:10

Richiedente CNANRC

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 5874

Registro particolare n. 4201

Presentazione n. 17 del 17/02/2021

Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	-	Foglio 7	Particella 86	Subalterno 3	
Natura	E - ENTE COMUNE		Consistenza -		
Immobile n. 4					
Comune	H606 - ROVERCHIARA (VR)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	7	Particella 86	Subalterno -		
Natura	T - TERRENO		Consistenza 26 are 24 centiare		

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Cognome

Nome

Sex

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di -

Nome

Soggetto n. 2 In qualità di FAVORE

Cognome

Nome

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di -

Nome

Soggetto n. 3 In qualità di FAVORE

Cognome

Nome

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di -

Nome

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome

Nome

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di -

Nome

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

ACCERTARE I DIRITTI IMMOBILIARI SPETTANTI AGLI ATTORI [REDACTED] PER LA QUOTA DI 2/5, SIG. [REDACTED] PER LA QUOTA DI 1/5, ALLA SIG.RA [REDACTED] PER LA QUOTA DI 1/5 E ALLA CONVENUTA [REDACTED] PER LA QUOTA DI 1/5 DI PIENA PROPRIETA'



Ispezione telematica

n. T1 256030 del 17/01/2022

Inizio ispezione 17/01/2022 15:33:10

Tassa versata € 3,60

Richiedente CNANRC

Nota di trascrizione

Registro generale n. 5874

Registro particolare n. 4201

Presentazione n. 17 del 17/02/2021

SUI BENI SOPR A INDICATI



Direzione Provinciale di VERONA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 17/01/2022 Ora 15:36:20
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T258366 del 17/01/2022

per dati anagrafici
Richiedente CNANRC

Dati della richiesta

Cognome: [REDACTED]
Nome: [REDACTED]
Tipo di formalità: Tutte
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal	19/10/1989 al	17/01/2022
Periodo recuperato e validato dal	02/01/1970 al	18/10/1989

Elenco omonimi

1. [REDACTED]
Luogo di nascita [REDACTED]
Data di nascita [REDACTED] Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]
2. [REDACTED]
Luogo di nascita [REDACTED]
Data di nascita [REDACTED] Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i risultano:
Trascrizioni vol. 4685 pag. 1

Elenco sintetico delle formalita

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/04/1985 - Registro Particolare 5024 Registro Generale 6684 ✓
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato immagine
2. ISCRIZIONE CONTRO del 17/09/1985 - Registro Particolare 2822 Registro Generale 16848 ✓
IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato immagine
3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/11/1986 - Registro Particolare 18059 Registro Generale 25153 ✓
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO
Nota disponibile in formato immagine



Direzione Provinciale di VERONA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 17/01/2022 Ora 15:36:20
Pag. 2 - Segue

Ispezione telematica

per dati anagrafici
Richiedente CNANRC

Ispezione n. T258366 del 17/01/2022

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/11/1986 - Registro Particolare 18108 Registro Generale 25226 ✓
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato immagine
5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/06/1994 - Registro Particolare 12450 Registro Generale 19270 ✓
Pubblico ufficiale MACCHI SERGIO Repertorio 40419 del 10/06/1994
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO
Nota disponibile in formato immagine
6. TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/02/2001 - Registro Particolare 3313 Registro Generale 4649
Pubblico ufficiale MACCHI SERGIO Repertorio 91669 del 05/02/2001
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in VERONA(VR)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
7. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/04/2009 - Registro Particolare 9694 Registro Generale 15883
Pubblico ufficiale QUARATINO VINCENZO Repertorio 132698/31766 del 01/04/2009
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in VERONA(VR)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico
8. TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/04/2009 - Registro Particolare 10136 Registro Generale 16551
Pubblico ufficiale QUARATINO VINCENZO Repertorio 132699/31767 del 01/04/2009
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in VERONA(VR)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
9. ISCRIZIONE CONTRO del 29/04/2009 - Registro Particolare 3397 Registro Generale 16552
Pubblico ufficiale QUARATINO VINCENZO Repertorio 132700/31768 del 01/04/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in VERONA(VR)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Comunicazione n. 3268 del 09/07/2019 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 11/06/2019.



Direzione Provinciale di VERONA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 17/01/2022 Ora 15:36:20
Pag. 3 - Fine

Ispezione telematica
per dati anagrafici
Richiedente CNANRC

Ispezione n. T258366 del 17/01/2022

Cancellazione totale eseguita in data 12/07/2019 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.
Lgs 385/1993)

10. TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/02/2021 - Registro Particolare 4201 Registro Generale 5874 ✓
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VERONA Repertorio 5777 del 13/07/2020
DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO DI DIRITTI REALI
Immobili siti in ROVERCHIARA(VR)
Nota disponibile in formato elettronico



Direzione Provinciale di VERONA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 17/01/2022 Ora 15:37:57
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica
per dati anagrafici
Richiedente CNANRC

Ispezione n. T259718 del 17/01/2022

Dati della richiesta

Cognome: [REDACTED]
Nome: [REDACTED]
Tipo di formalità: Tutte
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal	19/10/1989 al	17/01/2022
Periodo recuperato e validato dal	02/01/1970 al	18/10/1989

Elenco omonimi

1. [REDACTED]
Luogo di nascita [REDACTED]
Data di nascita [REDACTED] Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]
2. [REDACTED]
Luogo di nascita [REDACTED]
Data di nascita [REDACTED] Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i risultano:
Trascrizioni vol. 4684 pag. 189

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/04/1985 - Registro Particolare 5024 Registro Generale 6684 ✓
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato immagine
2. ISCRIZIONE CONTRO del 17/09/1985 - Registro Particolare 2822 Registro Generale 16848 ✓
IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato immagine
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/11/1986 - Registro Particolare 18108 Registro Generale 25226 ✓
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
SOGGETTO VENDITORE



Direzione Provinciale di VERONA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 17/01/2022 Ora 15:37:57
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica
per dati anagrafici
Richiedente CNANRC

Ispezione n. T259718 del 17/01/2022

Nota disponibile in formato immagine

4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/06/1994 - Registro Particolare 12450 Registro Generale 19270 ✓
Pubblico ufficiale MACCHI SERGIO Repertorio 40419 del 10/06/1994
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO
Nota disponibile in formato immagine
5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 01/06/2005 - Registro Particolare 14555 Registro Generale 22451
Pubblico ufficiale MACCHI SERGIO Repertorio 130213/17243 del 30/05/2005
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in LEGNAGO(VR)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
6. TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/02/2018 - Registro Particolare 3945 Registro Generale 5758
Pubblico ufficiale MACCHI SERGIO Repertorio 159012/30567 del 12/02/2018
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in LEGNAGO(VR)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
7. TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/12/2019 - Registro Particolare 33177 Registro Generale 48653
Pubblico ufficiale MACCHI SERGIO Repertorio 161584/32298 del 03/12/2019
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in LEGNAGO(VR)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
8. TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/02/2021 - Registro Particolare 4201 Registro Generale 5874 ✓
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VERONA Repertorio 5777 del 13/07/2020
DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO DI DIRITTI REALI
Immobili siti in ROVERCHIARA(VR)
Nota disponibile in formato elettronico



Direzione Provinciale di VERONA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 17/01/2022 Ora 15:40:03
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T260399 del 17/01/2022

per dati anagrafici
Richiedente CNANRC

Dati della richiesta

Cognome: [REDACTED]
Nome: [REDACTED]
Tipo di formalità: Tutte
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 19/10/1989 al 17/01/2022
Periodo recuperato e validato dal 02/01/1970 al 18/10/1989

Elenco omonimi

2. [REDACTED]
Luogo di nascita [REDACTED]
Data di nascita [REDACTED] Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

5. [REDACTED]
Luogo di nascita [REDACTED]
Data di nascita [REDACTED] Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

6. [REDACTED]
Luogo di nascita [REDACTED]
Data di nascita [REDACTED] Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i risultano:

Trascrizioni vol. 4684 pag. 190

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/04/1985 - Registro Particolare 5024 Registro Generale 6684 ✓
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato immagine
2. ISCRIZIONE CONTRO del 17/09/1985 - Registro Particolare 2822 Registro Generale 16848 ✓
IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato immagine



Direzione Provinciale di VERONA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 17/01/2022 Ora 15:40:03
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T260399 del 17/01/2022

per dati anagrafici
Richiedente CNANRC

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/11/1986 - Registro Particolare 18108 Registro Generale 25226 ✓
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato immagine
4. ISCRIZIONE CONTRO del 13/10/1987 - Registro Particolare 4375 Registro Generale 24789 ✓ -
IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato immagine
5. ISCRIZIONE CONTRO del 04/11/1987 - Registro Particolare 4791 Registro Generale 26875 ✓ -
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato immagine
6. TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/06/1994 - Registro Particolare 12450 Registro Generale 19270 ✓
Pubblico ufficiale MACCHI SERGIO Repertorio 40419 del 10/06/1994
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO
Nota disponibile in formato immagine
7. TRASCRIZIONE CONTRO del 17/02/2021 - Registro Particolare 4201 Registro Generale 5874 ✓
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VERONA Repertorio 5777 del 13/07/2020
DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO DI DIRITTI REALI
Immobili siti in ROVERCHIARA(VR)
Nota disponibile in formato elettronico



Ispezione telematica

n. T1 260399 del 17/01/2022

Inizio ispezione 17/01/2022 15:38:19

Richiedente CNANRC

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 24789

Registro particolare n. 4375

Data di presentazione 13/10/1987

La formalita' e' stata validata dall'ufficio



8-000

ISTITUTO FEDERALE
delle Casse di Risparmio delle Venezia

1125 - 113

CASSA DI RISPARMIO
DI PADOVA E ROVIGO
PADOVA

SERVIZIO LEGALE

Per tasse di bollo, registro ed ipotecarie regolato dagli
artt. 15 e 17 del D.P.R. 29.9.1973 n. 601

ALLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI

VERONA

NOTA PER ISCRIZIONE D'IPOTECA IN ESTENSIONE ALL'IPOTECA

ACCESA IN DATA 02/10/1987 AI NN.3787/482 PRESSO LA

CONSERVATORIA DEI RR.II. DI ESTE

A FAVORE

24789
ISCRIZIONE G
N. 113/87
13 OTTOBRE 1987

118-64

[REDACTED]

[REDACTED] con sede in

[REDACTED] in persona del suo Vice-Presidente Prof. [REDACTED]

[REDACTED] dom. Avv. [REDACTED] via

[REDACTED] con domicilio eletto ai fini del presente

atto presso la [REDACTED]

802.43
2 n 117

A CARICO

Arizzazione
45000.000

13.9

[REDACTED]

[REDACTED]

13.1

[REDACTED]

[REDACTED]

TITOLO

Decreto ingiuntivo in data 30/09/1987 del Presidente del
Tribunale di Padova, provvisoriamente esecutivo ed in corso
di registrazione, mediante il quale veniva ingiunto predette
Signore [REDACTED]

IPOTECARIA	2
BOLLO	
PERMISSE	
SCHIENKHAIO	1000
ERARIO	1000
TASSE IPOTEC.	3000
TOTALE	11.000



([REDACTED]
[REDACTED] entrambe residenti a
[REDACTED] pagare senza
dilazione ed in via fra di loro solidale a favore
dell' [REDACTED]
[REDACTED] - la somma di L.30.000.000.=
oltre gli interessi, spese e competenze di procedura.

SOMMA DA ISCRIVERE

L.45.000.000.= di cui:

L.30.000.000.= per capitale ingiunto

L.10.800.000.= per un biennio di interessi al tasso annuo del
18%

L. 4.200.000.= per spese, competenze ed onorari di procedura
oltre alle successive occorrende.

ISTANZA

chiedesi che a'sensi dell'art. 655 C.P.C. venga iscritta ipo-
teca sui beni immobili di seguito elencati, con rispettive
ragioni, accessioni e pertinenze, e con i fabbricati su di
essi eretti od erigendi:

1) Comune di Lazise (VR) - C.T. - Part. 3019 - Fg. 5

m.n. 247 di are 8.00 R.D. 54.00

Confinanti (salvis):

Nord - m.n. 245

Est - m.n. 145

Sud - m.n. 249



Ovest - m.n. 315-246

2) Comune di Roverchiara (VR) - C.T. - Part. 3596 - Fg. 7

m.n. 86 di are 26.24 Fabbr. Urbano da accertare

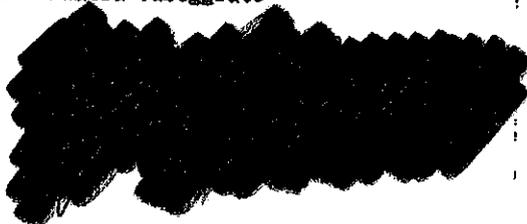
Confinanti (salvis):

Nord - m.n. 381

Est - m.n. 473

Sud - m.n. 398

Ovest - strada comunale Piazza Caseggiato



030064





Ispezione telematica

n. T1 260399 del 17/01/2022

Inizio ispezione 17/01/2022 15:38:19

Richiedente CNANRC

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 26875

Registro particolare n. 4791

Data di presentazione 04/11/1987

La formalità e' stata validata dall'ufficio



57.000

1128-81



CASSA DI RISPARMIO
DI PADOVA E ROVIGO
PADOVA

SERVIZIO LEGALE

N. 26875 G.

ISCRIZIONE

N. 1771 P

- 4 NOV. 1987

ORIGINALE

ALLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI

VERONA

NOTA PER ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE IN ESTENSIONE
ALL'IPOTECA ACCESA IN DATA 2/11/1987 AI NN. 4152/526 ESATTE
L. 1.145'500.00 PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI ESTE

A FAVORE

[REDACTED]
[REDACTED] con sede [REDACTED]
del suo Presidente col proc. e dom. [REDACTED]
[REDACTED] con domicilio eletto ai fini del
presente atto presso la [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

120.103

802.113

802.113

A CARICO

139

[REDACTED]
[REDACTED]

83.1

[REDACTED]
[REDACTED]

giudiziale

57.000.000

(importo riscosso ad Este)

TITOLO

Decreto ingiuntivo in data 29/10/1987 del Presidente del
Tribunale di Padova, provvisoriamente esecutivo ed in corso
di registrazione mediante il quale veniva ingiunto alle
predette Sig. [REDACTED]

IMMAGINE	50.000
COLLO	100
PENALE	
SCRITTURATO	100
CHIAVI	57.000
IPOTEC.	3.000
TOTALE	57.000

entrambe

032334



residenti a [redacted] di pagare
senza dilazione ed in via fra di loro solidale a favore della
[redacted] somma di Lire
40.862.750.= con gli interessi, spese e competenze di
procedura.

SOMMA DA ISCRIVERE LIRE

L. 57.000.000.= di cui:

L. 40.862.750.= per capitale ingiunto

L. 11.441.570.= per un biennio d'interessi al tasso annuo
del 14%

L. 4.695.680.= per spese, competenze ed onorari di proce-
dura oltre alle successive occorrendo.

ISTANZA

chiedesi che a' sensi dell'art. 655 C.P.C. venga iscritta
ipoteca sui beni immobili di seguito elencati, con rispettive
ragioni, accessioni e pertinenze, e con i fabbricati su di
essi eretti od erigendi:

1) Comune di Lazise (VR) - C.T. - Part. 3019 - Fg. 5

m.n. 247 di are 8.00 R.D. 54.00

Confinanti (salvis):

Nord - m.n. 245

Est - m.n. 145

Sud - m.n. 249

Ovest - m.n. 316-246

2) Comune di Roverchiara (VR) - C.T. - Part. 3596 - Fg. 7



m.n. 86 di are 26.24 Fabbr. Urbano da accertare

Confinanti (salvis):

Nord - m.n. 381

Est - m.n. 473

Sud - m.n. 388

Ovest - strada comunale Piazza Caseggiato



032335







ALLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI

ESTE

NOTA PER ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE

A FAVORE

[Redacted]
[Redacted] in persona del
suo Presidente Prof. [Redacted]

DUPLICATO DI
QUIETANZA

A CARICO

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

TITOLO

Decreto ingiuntivo in data 29/10/1987 del Presidente del
Tribunale di Padova, provvisoriamente esecutivo ed in corso
di registrazione, mediante il quale veniva ingiunto alle
predette Signor [Redacted]

[Redacted]

[Redacted] entrambe
residenti [Redacted] di pagare
senza dilazione ed in via fra di loro solidale a favore della
[Redacted] Lire
40.862.750.= con gli interessi, spese e competenze di
procedura.

032336



SOMMA DA ISCRIVERE

- L. 57.000.000.= di cui:
L. 40.862.750.= per capitale ingiunto
L. 11.441.570.= per un biennio d'interessi al tasso annuo
del 14%
L. 4.695,680.= per spese, competenze ed onorari di proce-
dura oltre alle successive occorrende.

ISTANZA

chiedesi che a' sensi dell'art.655 C.P.C. venga iscritta
ipoteca sui beni immobili di seguito elencati, con rispettive
ragioni, accessioni e pertinenze, e con i fabbricati su di
essi eretti od erigendi:

1) Comune di Merlara - Catasto Terreni - part. 3280 - Fg. 17

m.n. 23 di are 72.30 sem. arb. R.D. 118698

m.n. 80 di are 1.22 F.R.

totali are 73.52

Confinanti (salvis) per il m.n. 23:

da Nord - Strada Comunale, Via Nova, m.n. 110,42,120,

83,82,81,109.

Confinanti (salvis) per il m.n. 80:

da Nord - Strada Comunale, Via Nova, m.n. 111, 22.

2) Comune di Urbana - Catasto Terreni - part. 5714 - Fg. 12

m.n. 39 di ett. 2.71.42 sem. arb. R.D. 378088

" " 55 di ett. 2.82.80 sem. arb. " 393940

" " 179 di ett. 0.06.90 sem. arb. " .9611



totale ett. 5.61.12

Confinanti (salvis):

da Nord - m.n. 11,145,86,180, scolo, 10

3) Comune di Merlara - Catasto Terreni - part. 4261 - Fg. 17

m.n. 108 di are 1.70 sem. arb. R.D. 2790

" " 109 di are 1.90 sem. arb. " 3119

" " 111 di are 1.10 F.R.

totale are 4.70

Confinanti (salvis):

da Nord - Strada Comunale Via Nova, m. n. 23,81,80

4) Comune di Merlara - Catasto Terreni - part. 3850 - Fg. 10

m.n. 179 di ett. 2.70.39 seminat. R.D. 443012

Confinanti (salvis):

da Nord - scolo consorziale, m.n. 518, Strada Comunale Via

Nova, m.n. 178

5) Comune di Montagnana - Catasto Terreni-part.13.701-Fg. 29

m.n. 365 di ett. 0.75.68 sem. arb. R.D. 67771

m.n. 366 di ett. 2.03.49 " " R.D.182225

totale ett. 2.79.17

Confinanti (salvis):

da Nord - m.n. 274,275,443,280,281,282,283,427,428,429,425,

339,347,349,351,356,357, Str.Comunale Granze Vec-
chia.

6) Comune di Urbana - Catasto Terreni-part. 5208-Fg. 12

m.n. 10 di ett. 4.22.70 sem. arb. R.D. 504703

032337



Confinanti (salvis):

da Nord - strada Vic. Galiotte, m.n. 11,39,55,173,38,30,29,
102,28,27,172,9,7.



CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI

35042 ESTE

Formalità di ISCRIZIONE

eseguita al N° 4152 R.G. e N. 526 R.P. (1.145.500)

Esatte lire 11.000.000 (undici milioni) e cinquecento lire

Este, il 2 NOV. 1987





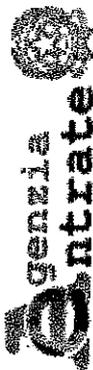
STUDIO TECNICO
Geom. Enrico Cani

via G. Marconi n. 46
37122 Verona
Tel. 045 597074
enrico.cani@studlocani.com
enrico.cani@geopec.it
C.F. CNA NRC 84S27 M172Q
P.IVA 03644400230

Allegato n. 2

**VISURE, PLANIMETRIE CATASTALI
ED ESTRATTO DI MAPPA**





Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 18/09/2021 - Ora: 10.58.13 Segue
Visura n.: T43659 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/09/2021

Dati della richiesta
Comune di ROVERCHIARA (Codice: H606)
Provincia di VERONA
Catasto Fabbricati
Foglio: 7 Particella: 86 Sub.: 1

INTERESTATI

1	[REDACTED]	(8) Usufrutto
2	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 2/5
3	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/5
4	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/5
5	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/5

Unità immobiliare dal 25/10/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie
1	Urbana	7	86	1	Cens.	Zona	A/7	3	18.5 vani	Catastrale	Euro 1.863,12
Indirizzo effettuata con prot. n. VR0177273/2016 del 31/10/16 VIA ROMA n. 57 piano: T-1;										VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/10/2016 protocollo n. VR0174351 in atti del 25/10/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 58850.1/2016)	
Notifica Annotazioni di stadio: classamento del 17/10/2016.										Partita Mod.58	

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H606 - Sezione - Foglio 7 - Particella 86

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 05/05/1987 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie
1	Urbana	7	86	1	Cens.	Zona	in corso di definz.			Catastrale	
Indirizzo VIA ROMA n. 57 piano: T-1;										ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/05/1987 in atti del 17/11/1989 (n. 740/1987)	



Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/09/2021

Data: 18/09/2021 - Ora: 10.58.13 Segue

Visura n.: T43659 Pag: 2

Notifica		Partita		Mod.58								
Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico		1000495										
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA					
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro		Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		7	86	1								Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo												
VIA ROMA n. 57 piano: T-1;												
Notifica		Partita		Mod.58								
		413										

Situazione degli intestati relativa ad atto del 05/05/1987 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 2/5
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/5
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/5
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/05/1987 Voltura in atti dal 17/11/1989 Repertorio n.: 65682 Rogante: LUIGI SOAVE Sede: LEGNAGO Registrazione: UR Sede: LEGNAGO n.: 914 del 18/05/1987 (n. 740/1987)			

Situazione degli intestati relativa ad atto del 13/01/1984 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(3) Usufrutto
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/5
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/5 fino al 05/05/1987
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/5 fino al 05/05/1987
5	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/5 fino al 05/05/1987
6	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/5 fino al 05/05/1987
DATI DERIVANTI DA			
del 13/01/1984 Voltura in atti dal 17/11/1989 Rogante: LUIGI SOAVE Sede: LEGNAGO Registrazione: UR Sede: LEGNAGO Volume: 407 n.: 92 del 11/07/1984 (n. 885/1984)			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 13/01/1984
2	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 13/01/1984
3	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 13/01/1984
4	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 13/01/1984
5	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 13/01/1984
6	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 13/01/1984



Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/09/2021

Data: 18/09/2021 - Ora: 10.58.13 Fine

Visura n.: T43659 Pag: 3

DATI DERIVANTI DA

l'impianto meccanografico del 30/06/1987

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/09/2021

Data: 18/09/2021 - Ora: 10.58.36 Segue
Visura n.: T43726 Pag: 1

Dati della richiesta
Comune di ROVERCHIARA (Codice: H606)
Provincia di VERONA
Catasto Fabbricati
Foglio: 7 Particella: 86 Sub.: 2

INTESTATI

1	[REDACTED]	(3) Usifruito
2	[REDACTED]	(1) Proprietà per 2/5
3	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/5
4	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/5
5	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/5

Unità immobiliare dal 25/10/2016

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	Urbana	7	86	2			C/6	4	55 m ²	Totale: 59 m ²	Euro 119,30	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/10/2016 protocollo n. VR0174351 in atti dal 25/10/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 58850.1/2016)
Indirizzo												
effettuata con prot. n. VR0177273/2016 del 31/10/16												
Via ROMA n. 57 piano: T.												
di studio: classamento del 17/10/2016												
Partita												
Mod.58												
Annotazioni												

Mappali Terreni Correlati
Codice Munic H606 - Sezione - Foglio 7 - Particella 86

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 05/05/1987 (antecedente all' impianto meccanografico)

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	Urbana	7	86	2			in corso di definiz.					ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/05/1987 in atti dal 17/11/1989 (n. 740/1987)
Indirizzo												
VIA ROMA n. 57 piano: T.												



Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 18/09/2021 - Ora: 10.58.36 Segue

Visura n.: T43726 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/09/2021

Notifica	Partite	1000495	Mod.58									
Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico												
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		7	86	2								Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo: VIA ROMA n. 57 piano: 1.												
Notifica	Partite	413	Mod.58									

Situazione degli intestati relativa ad atto del 05/05/1987 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 2/5
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/5
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/5

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/05/1987 Voltura in atti dal 17/11/1989 Repertorio n.: 65682 Rogante: LUIGI SOAVE Sede: LEGNAGO Registrazione: UR Sede: LEGNAGO n.: 914 del 18/05/1987 (n. 740/1987)

Situazione degli intestati relativa ad atto del 13/01/1984 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(8) Usufrutto
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/5
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/5 fino al 05/05/1987
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/5 fino al 05/05/1987
5	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/5 fino al 05/05/1987
6	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/5 fino al 05/05/1987

DATI DERIVANTI DA del 13/01/1984 Voltura in atti dal 17/11/1989 Rogante: LUIGI SOAVE Sede: LEGNAGO Volume: 407 n. 92 del 11/07/1984 (n. 885/1984)

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 13/01/1984
2	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 13/01/1984
3	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 13/01/1984
4	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 13/01/1984
5	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 13/01/1984
6	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 13/01/1984



Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 18/09/2021 - Ora: 10.58.36 Fine
Visura n.: T43726 Pag: 3

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/09/2021

DATI DERIVANTI DA

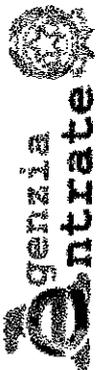
l'impianto meccanografico del 30/06/1987

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/09/2021

Data: 18/09/2021 - Ora: 10.59.02 Fine
Visura n.: T43796 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ROVERCHIARA (Codice: H606)
Catasto Fabbricati	Provincia di VERONA Foglio: 7 Particella: 86 Sub.: 3

Bene comune non censibile dal 13/05/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Micro	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie
1	Urbana	7	86	3					Catastale	
Indirizzo	VIA ROMA SNC piano: S1									

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H606 - Sezione - Foglio 7 - Particella 86

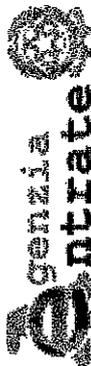
Bene comune non censibile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Micro	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie
1	Urbana	7	86	3					Catastale	
	Impianto meccanografico del 30/06/1987									

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/01/2022

Data: 17/01/2022 - Ora: 16.07.53

Segue

Visura n.: T285410 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di ROVERCHIARA (Codice: H606)			
Catasto Terreni		Provincia di VERONA			
		Foglio: 7 Particella: 86			

Area di enti urbani e promiscui dal 05/05/1987

N.	DATI IDENTIFICATIVI		Porz	Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella			Sub	Superficie(m ²)	Deduz		Reddito
1	7	86	-	ENTE URBANO	ha are ca	26	24	Agrario	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/05/1987 in atti dal 31/12/1996 (n. 5433.1/1987)
Notifica				Partita		1			

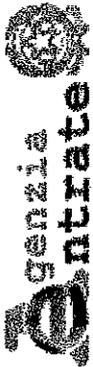
Mappati Fabbricati Correlati
Codice Comune H606 - Sezione - SezUrb - Foglio 7 - Particella 86

Area di enti urbani e promiscui dal 18/10/1990

N.	DATI IDENTIFICATIVI		Porz	Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella			Sub	Superficie(m ²)	Deduz		Reddito
1	7	86	-	ENTE URBANO	ha are ca	26	24	Agrario	VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 18/10/1990 (n. 484)
Notifica				Partita		1			

Situazione dell'Immobile dal 31/12/1981

N.	DATI IDENTIFICATIVI		Porz	Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella			Sub	Superficie(m ²)	Deduz		Reddito
1	7	86	-	FU D ACCERT	ha are ca	26	24	Agrario	VARIAZIONE D'UFFICIO del 31/12/1981 in atti dal 31/12/1981 (n. 1681)
Notifica				Partita		1			



Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/01/2022

Data: 17/01/2022 - Ora: 16.07.53

Visura n.: T285410 Pag: 2

Fine

Notifica	Partita	3596
----------	---------	------

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	7	86		-	SEMINATIVO 1	26 24	ENC; DSIR	Dominicale L. 61.612	Agrario L. 32.800	Impianto meccanografico del 01/01/1975
Notifica		Partita		3596						

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

Situazione degli intestati dal 13/01/1984

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(8) Usufrutto fino al 18/10/1990
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà fino al 18/10/1990
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà fino al 18/10/1990
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà fino al 18/10/1990
5	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà fino al 18/10/1990
6	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà fino al 18/10/1990
DATI DERIVANTI DA		TESTAMENTO OLOGRAFO del 13/01/1984 in atti dal 18/10/1990 Registrazione: UR Sede: LEGNAGO Volume: 407 n: 92 del 11/07/1984 (n. 284)	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 13/01/1984
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 01/01/1975	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

MOD. CAT. 1
F. - CO. S. T. - 200



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
30

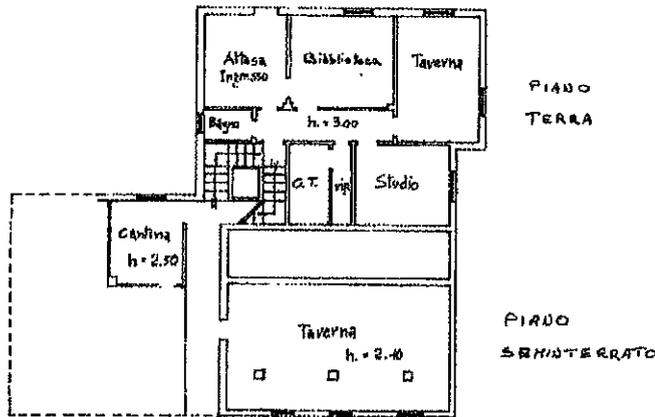
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(L. DECRETO LEGGE 15 APRILE 1998, N. 452)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ROVERCHIARA Via PRIMA

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VIRONA



VR0174351 25/10/2016

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Compilata dal [REDACTED]
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei [REDACTED]

della Provincia di Verona

DATA 20 agosto 1994.

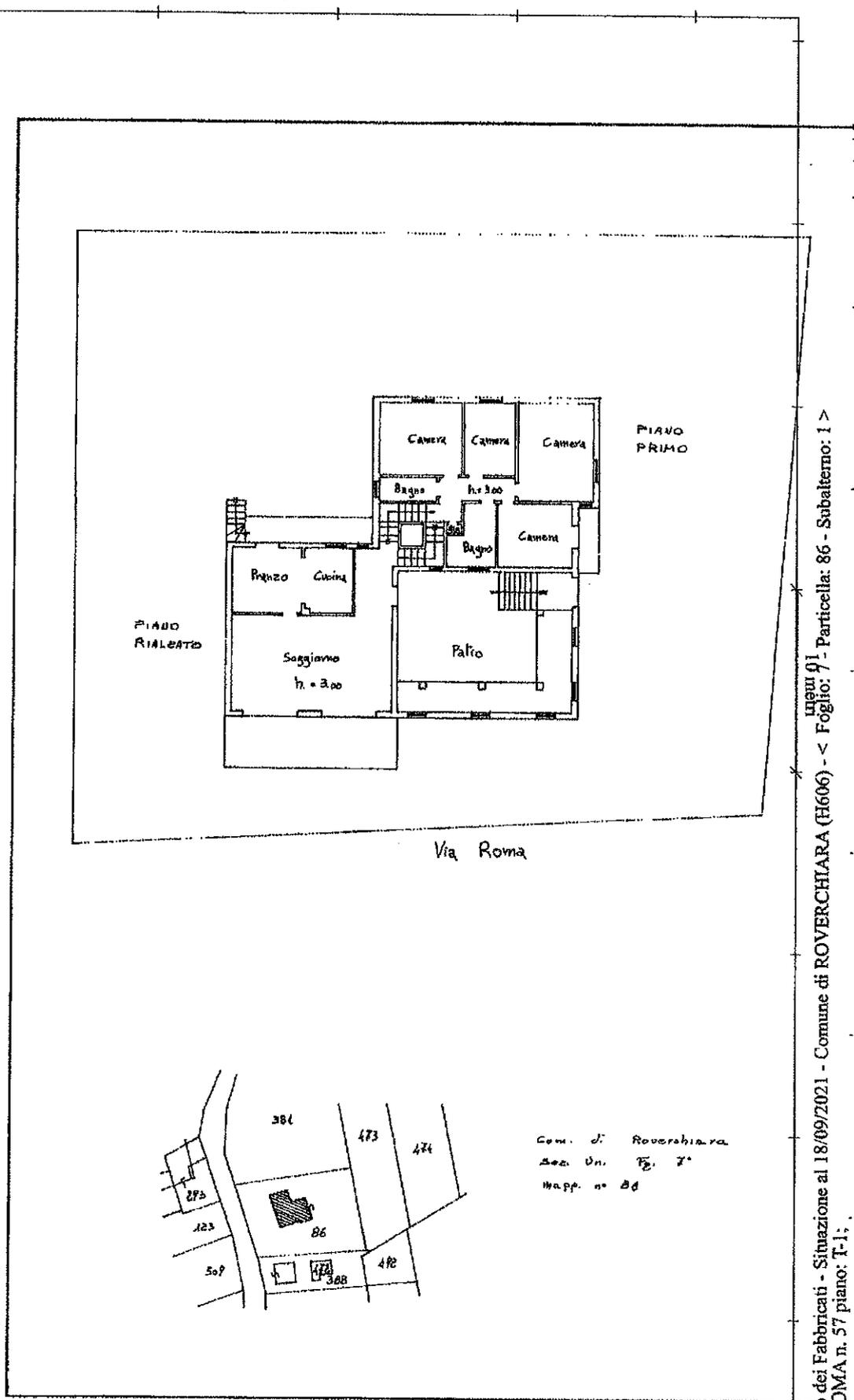
Firma: [REDACTED]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/09/2021 - Comune di ROVERCHIARA (FG606) - < Foglio: 7 - Particella: 86 - Subalterno: 1 >
VIA ROMA n. 57 piano: T-1;

Ultima planimetria in atti

Data: 18/09/2021 - n. T44977 - Richiedente: CNANRC84S27M172Q

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



VR0174351 25/10/2016

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/09/2021 - Comune di ROVERCHIARA (H606) - < Foglio: 91 - Particella: 86 - Subalterno: 1 >
VIA ROMA n. 57 piano: T-1;

Ultima planimetria in atti

Data: 18/09/2021 - n. T44977 - Richiedente: CNANRC84S27M172Q
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

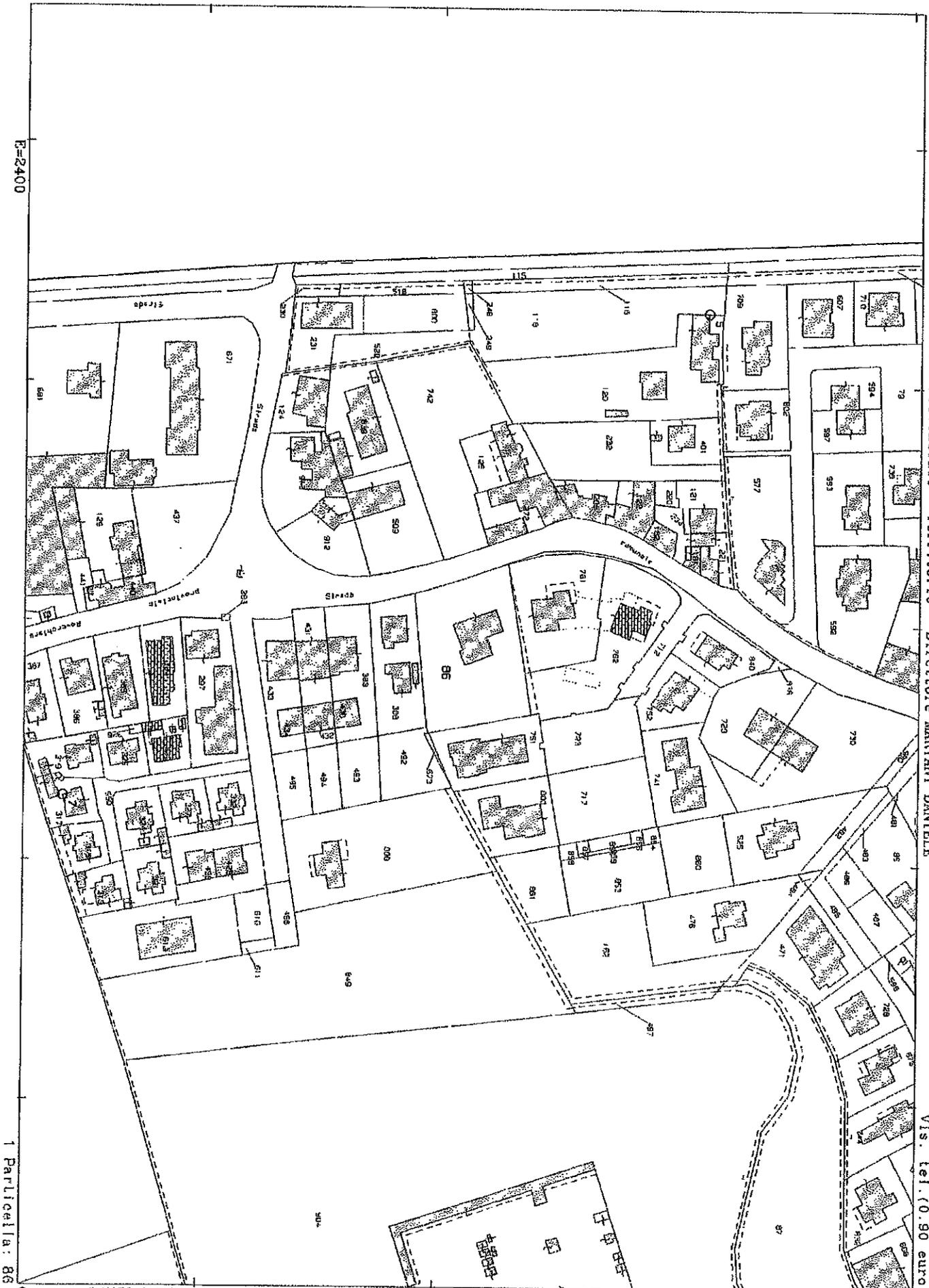


N=8100

E=2400

Direzione Provinciale di Verona Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore MARIANI DANIELE

Vis. tel. (0.90 euro)



1 Particella: 86

Comune: ROVERCHIARA
Foglio: 7

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

18-Set-2021 11:0:39
Prot. n. T44091/2021





STUDIO TECNICO
Geom. Enrico Cani

via G. Marconi n. 46
37122 Verona
Tel. 045 597074
enrico.cani@studiocani.com
enrico.cani@geopec.it
C.F. CNA NRC 84527 M172Q
P.IVA 03644400230

Allegato n. 6

SCHEMA GRAFICO

CON PUNTI PRESA CONI OTTICI



TRIBUNALE C.P. DI VERONA

Giudice Dott.ssa Virginia Manfroni

Causa Civile R.G. 6777/2020

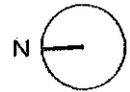
Attori:

[REDACTED]

Convenuto: [REDACTED]

**SCHEMA GRAFICO
PLANIMETRIA CON PUNTI PRESA CONI OTTICI**
IMMOBILE SITO IN ROVERCHIARA VIA ROMA n. 57
ROVERCHIARA Fg. 7 m.n. 86 sub. 1 - 2 - 3

nota: la planimetria è tracciata fuori scala al solo scopo di documentare
la distribuzione planimetrica e destinazioni d'uso degli ambienti

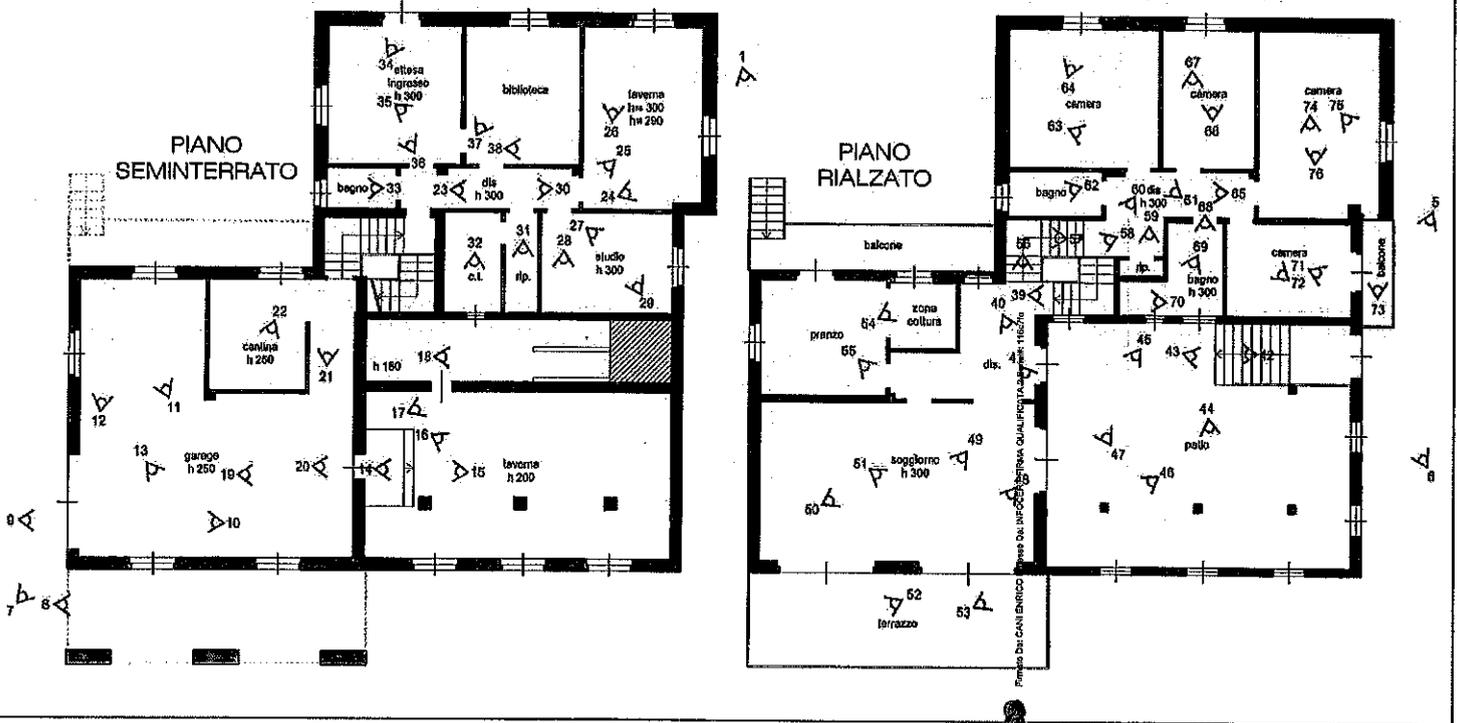


PIANO TERRA

PIANO PRIMO

PIANO SEMINTERRATO

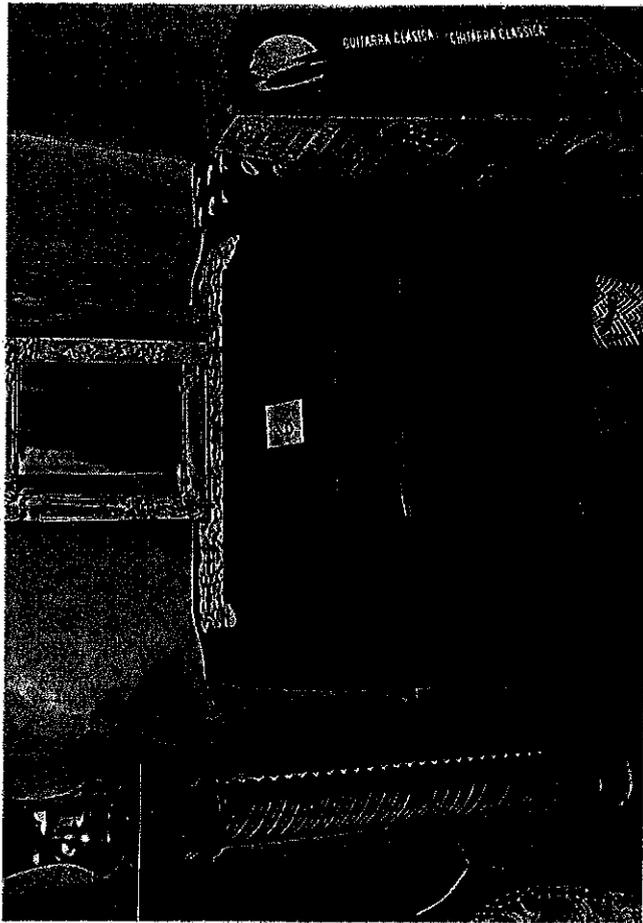
PIANO RIALZATO



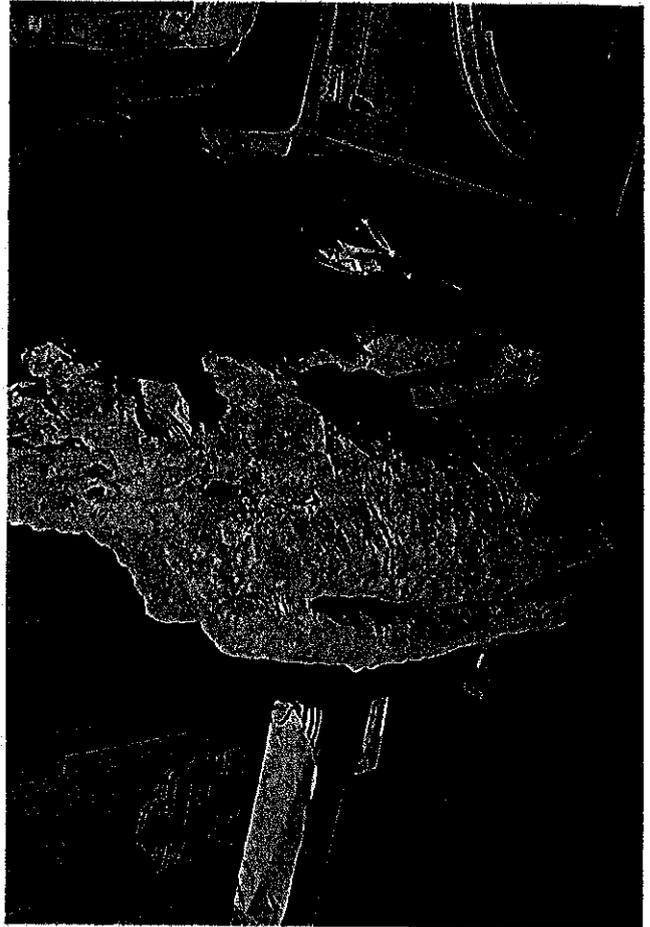
**INVENTARIO BENI DEFINITO IN CONTRADDITTORIO TRA LE PARTI
DURANTE L'INCONTRO PERITALE DEL 13.10.2022**

N.	TIPOLOGIA / DESCRIZIONE	APPARTENENZA ALL'ASSE EREDITARIO	
		CONCORDATA TRA LE PARTI	NON CONCORDATA TRA LE PARTI
1		X	
2	Beni stralciati in fase di elencazione in accordo tra le parti	X	
3		X	
4		X	
5		Piano Terra locale cucina: n. 1 lampadario in ferro battuto	X
6	Piano Terra locale soggiorno: n. 1 cassettera con ribaltina	X	
7	Piano Terra locale soggiorno: n. 1 cassapanca	X	
8	Piano Seminterrato locale garage: n. 1 statua in pietra	X	
9	Piano Seminterrato: n. 1 pannello in rame cesellato a bassorilievo	X	
10	Piano Terra/Rialzato zona soggiorno: n. 1 quadro	X	
11	Piano Terra/Rialzato zona soggiorno: n. 1 quadro	X	
12	Piano Terra/Rialzato zona soggiorno: n. 3 volumi sacra Bibbia, n. 1 vassoio con sottobicchieri in bambù, n. 2 statue in legno, n. 1 posacenere in ferro	X	
13	Piano Terra/Rialzato zona soggiorno: n. 1 spada	X	
14	Piano Terra/Rialzato Ingresso: n. 1 cassapanca in legno e orologio di bronzo	X	
15	Piano Terra/Rialzato zona cucina/pranzo: n. 1 tavolo in legno con n. 8 sedie legno e tessuto	X	
Da 16 a 22	n. 1 servizio piatti ceramica Bavaria decoro blu ed oro con n. 28 piatti tesi, n. 10 piatti fondi, n. 9 piatti frutta, n. 2 vassoi piccoli, n. 3 piatti portata (di cui n. 2 ovali e n. 1 tondo), n. 1 saliera, n. 2 zuppiere (di cui n. 1 piccola e n. 1 grande), n. 1 insalatiera	X	
	n. 1 servizio fonduta con n. 6 piatti piccoli e n. 12 accessori fonduta	X	
	n. 1 servizio fonduta con n. 12 piatti grandi e n. 6 accessori fonduta	X	
	n. 1 servizio Tognana ceramica bianca con decoro oro con n. 13 piatti dolce, n. 13 piatti fondi, n. 9 piatti tesi	X	
	n. 1 vassoio ovale metallo (Marinella Milano)	X	
	n. 2 telere in ceramica, n. 1 zuppiera in ceramica a fiori rossi	X	
	n. 1 caffettiera e n. 1 lattiera in ceramica a fiori	X	
	n. 1 servizio da birra sardo costituito da n. 6 boccali e n. 1 brocca	X	
	n. 1 servizio piatti bianco con uva nera costituito da n. 12 piatti frutta	X	
	n. 6 piatti dolce decoro menestrello	X	
n. 11 piatti dolce flore blu centrale	X		
n. 6 piatti decorativi a tema vario	X		
23	Piano Primo camera piccola: n. 1 armadio a sei ante e n. 2 moduli libreria tipo svedese	X	
24	Piano Primo corridoio: n. 1 scarpiera con cassetti in legno e n. 1 porta aglio in ceramica	X	
25	Piano Primo camera letto grande: n. 1 giradischi Stereorama con n. 2 casse	X	
26	Piano Primo camera letto grande: n. 3 stampe bronzi di Riace con cornice in legno	X	
27	Piano Primo camera letto grande: n. 1 giradischi Telefunken	X	
28	Piano Primo camera letto grande: n. 1 cassettera con ribaltina	X	
29	Piano Primo camera letto grande: n. 1 quadro sacra famiglia	X	
30	Piano Primo camera letto grande: n. 1 camera completa con armadio a 6 ante, letto matrimoniale, due comodini con ripiani in marmo, n. 1 toilette con ripiano in marmo rotto.	X	
31	Piano Primo camera letto grande: n. 1 carrello in legno portavivande	X	
32	Piano Primo camera letto grande: n. 2 strumenti musicali (chitarra e mandolino)	X	
33	Piano Primo camera piccola: n. 1 armadio a due ante e n. 1 comò a tre cassetti con specchio rotto	X	

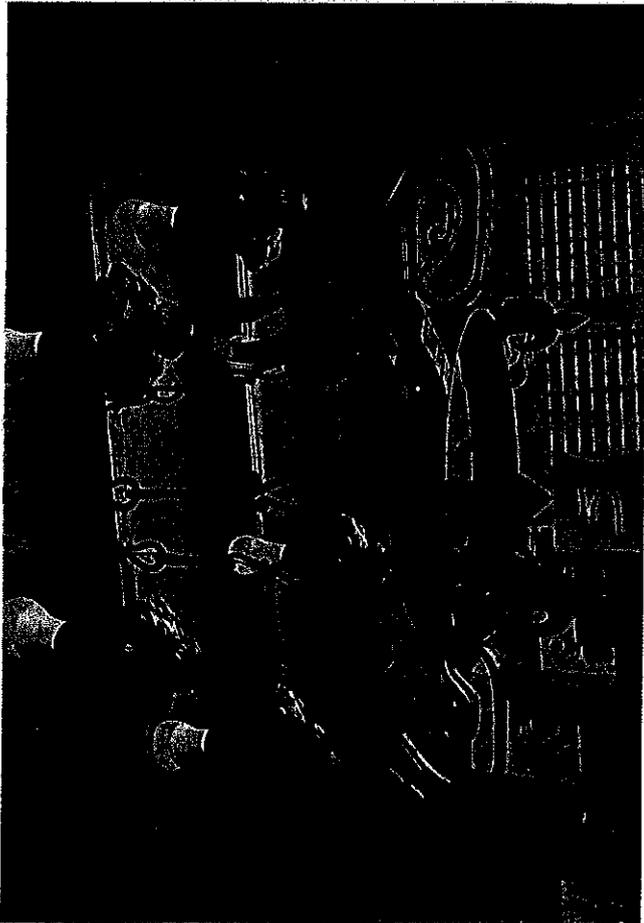




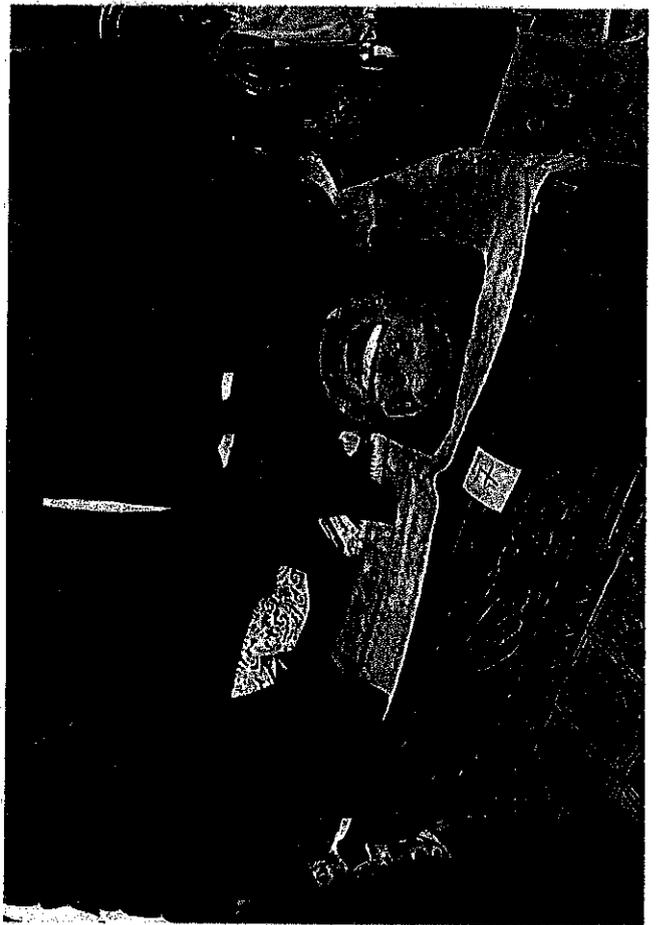
BENE INVENTARIATO N. 6



BENE INVENTARIATO N. 8

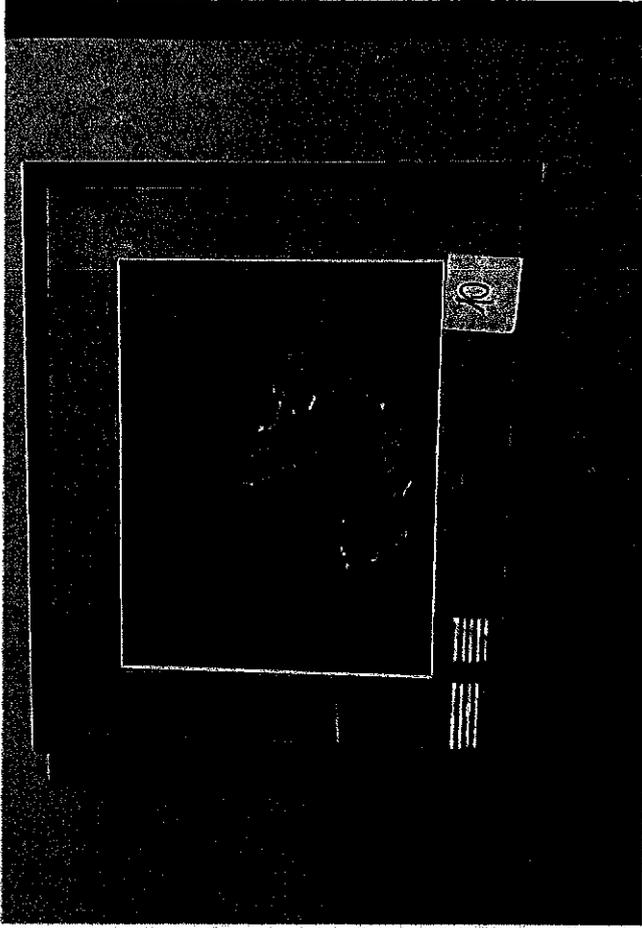


BENE INVENTARIATO N. 5

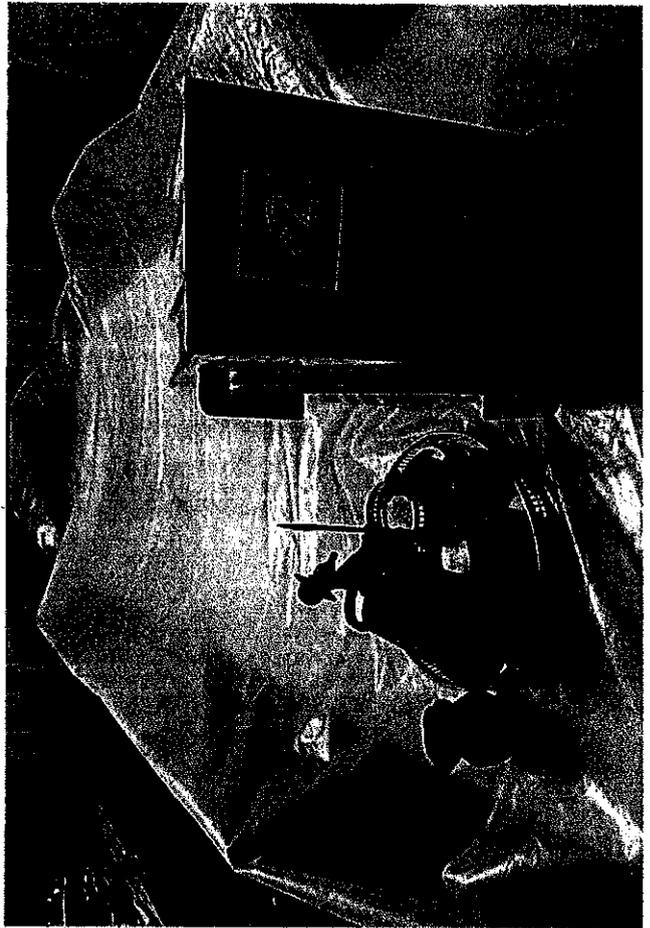


BENE INVENTARIATO N. 7

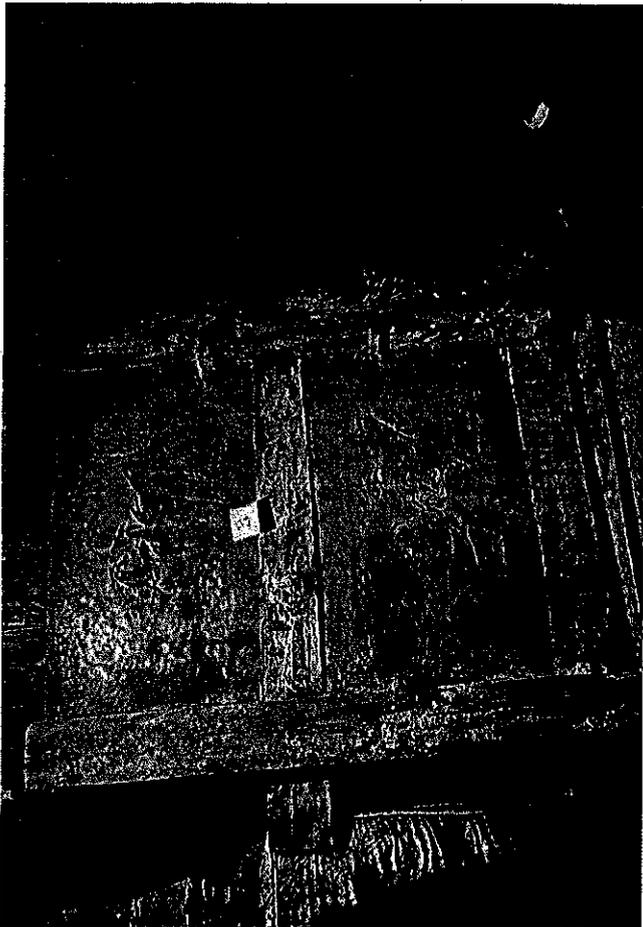




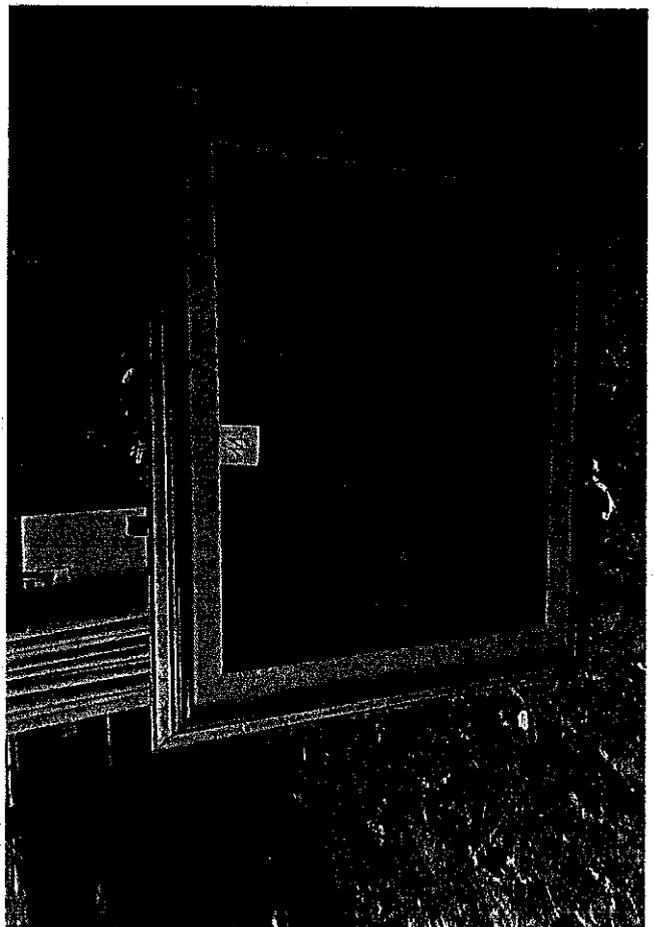
BENE INVENTARIATO N. 10



BENE INVENTARIATI N. 12

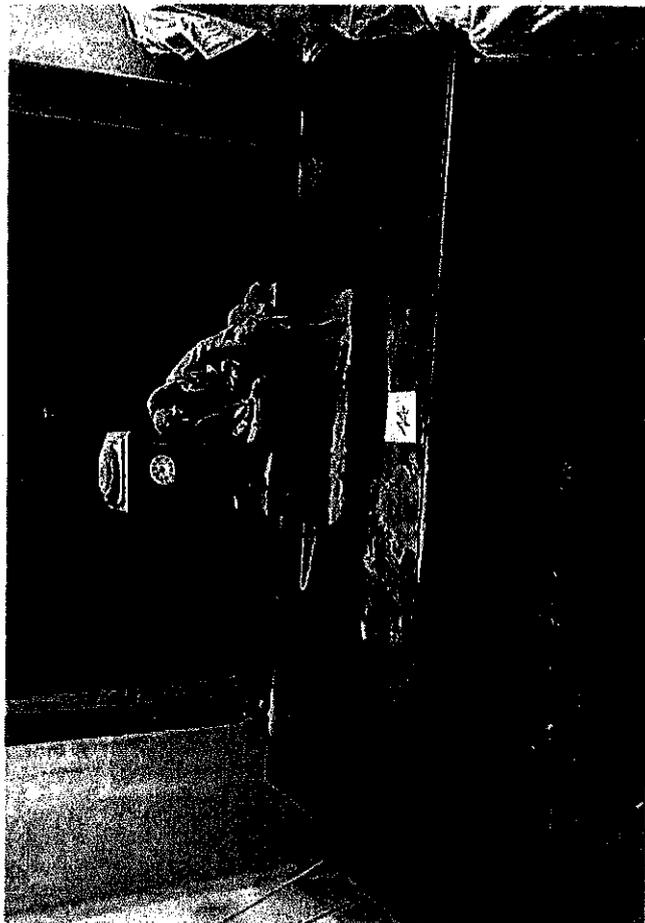


BENE INVENTARIATO N. 9



BENE INVENTARIATO N. 11

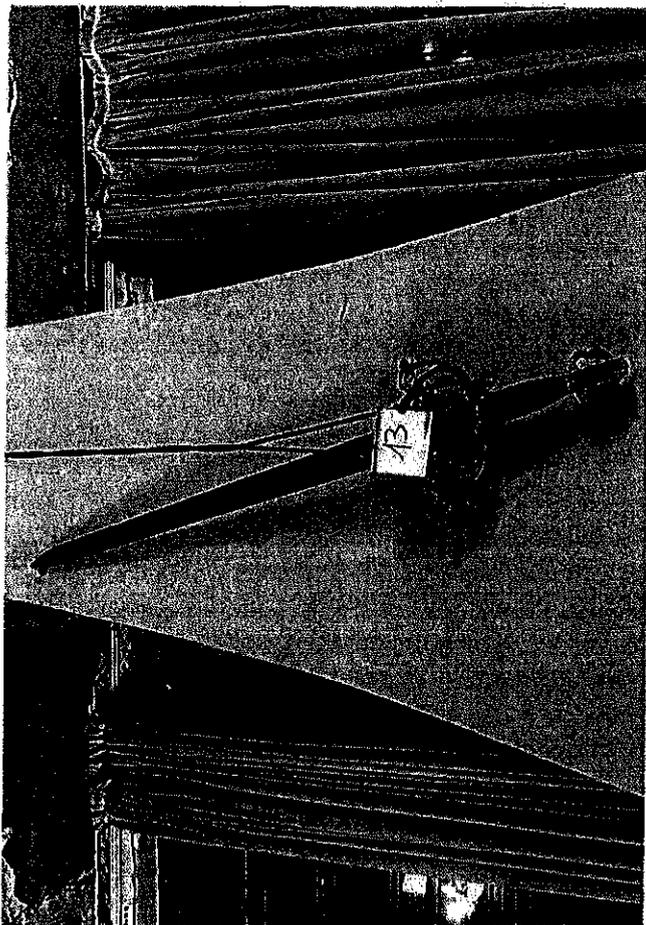




BENI INVENTARIATI N. 14



BENI INVENTARIATI DAN. 16 A. N. 22 (servizio piatti Bavaria)

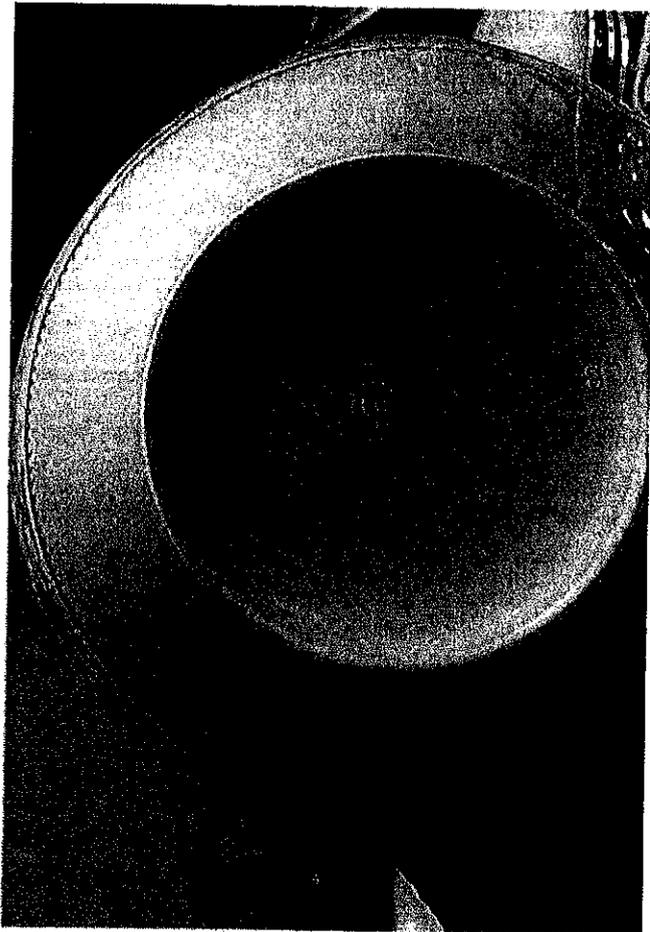


BENE INVENTARIATO N. 13

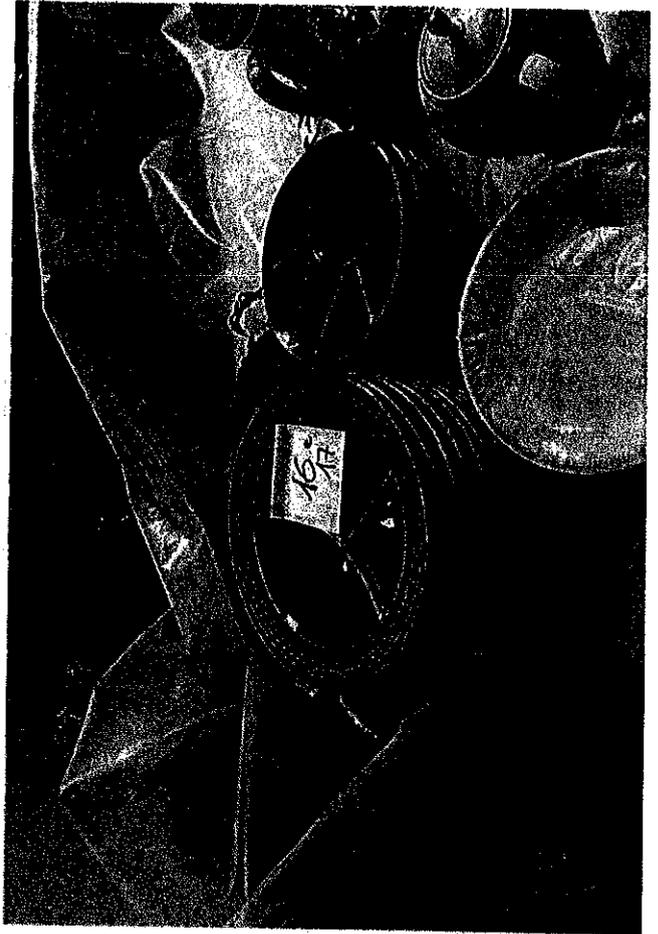


BENI INVENTARIATI N. 15

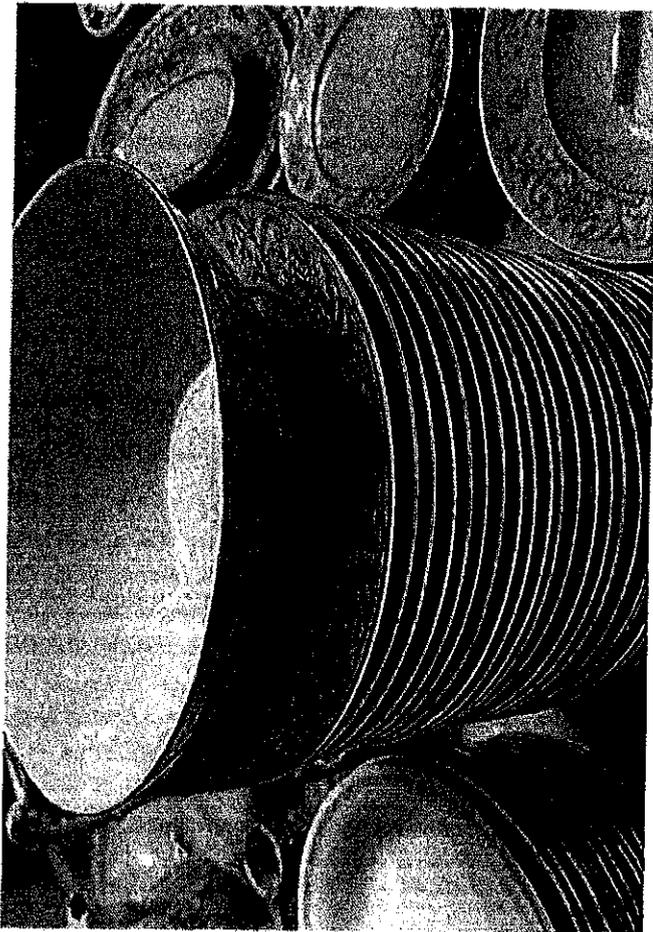




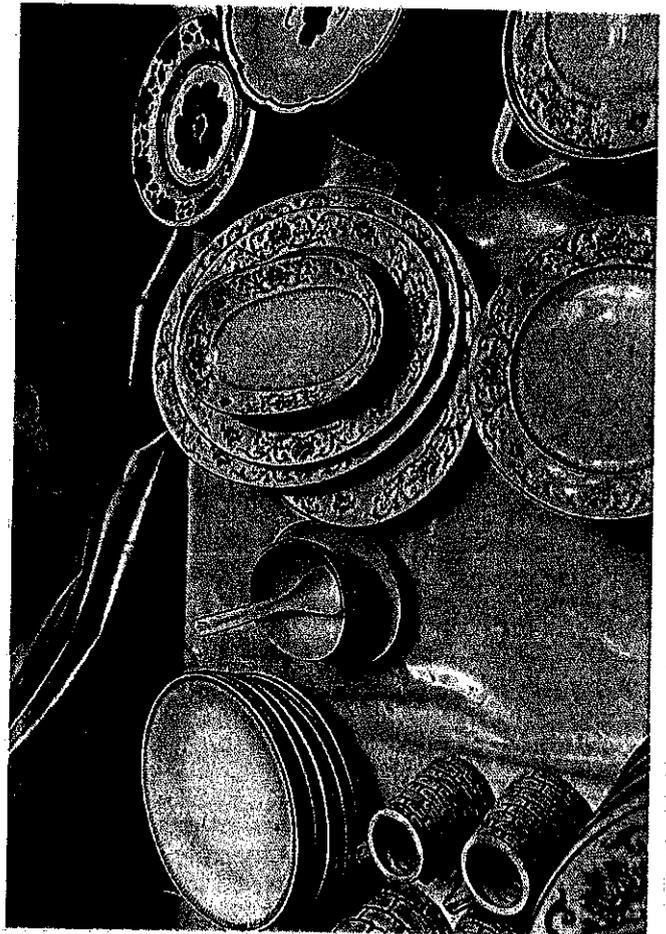
BENI INVENTARIATI DA N. 16 A N. 22 (servizio piatti Bavaria)



BENI INVENTARIATI DA N. 16 A N. 22 (servizio fonduta)

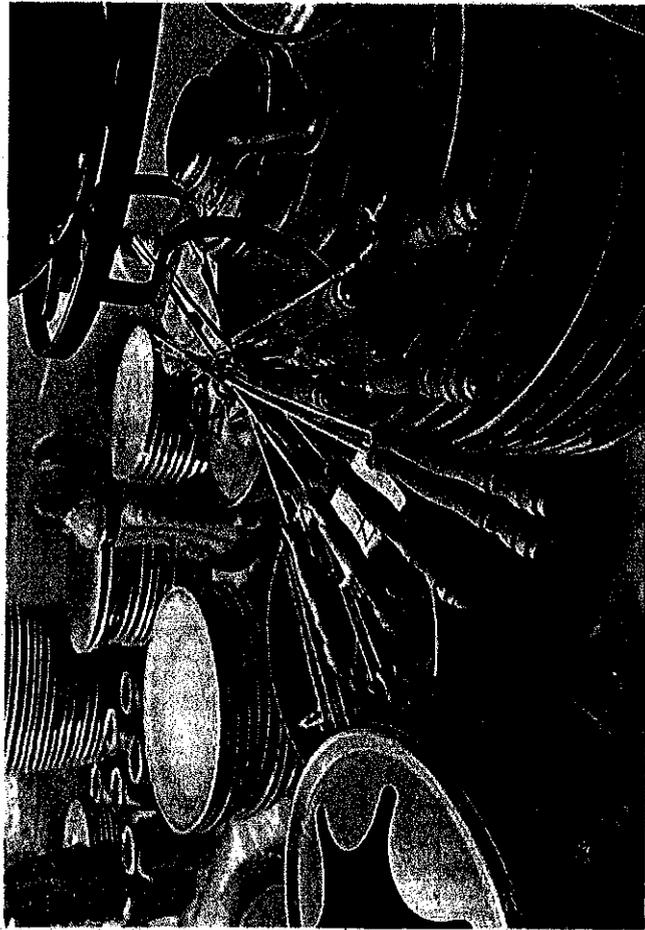


BENI INVENTARIATI DA N. 16 A N. 22 (servizio piatti Bavaria)

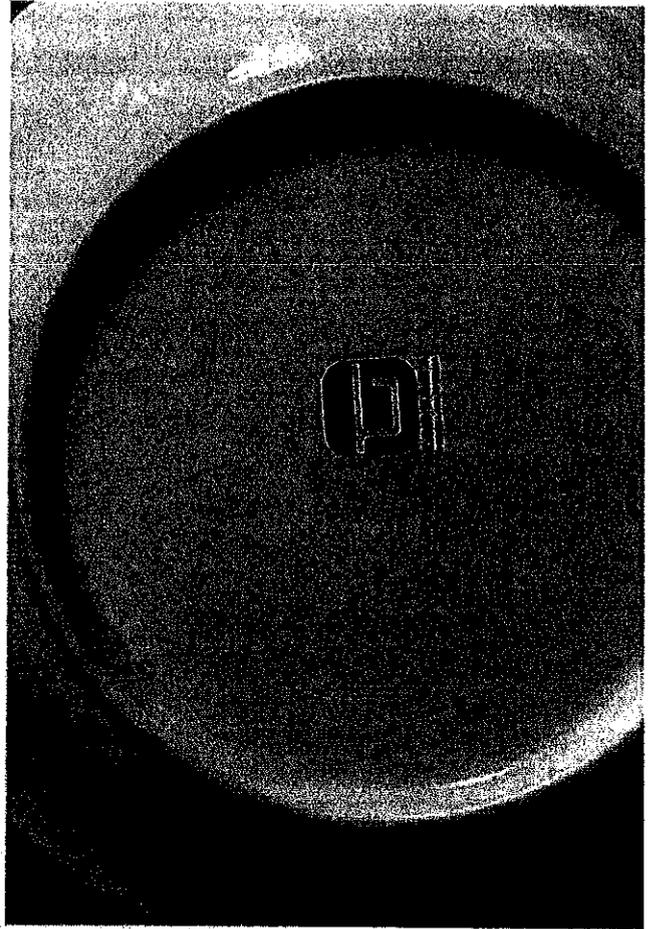


BENI INVENTARIATI DA N. 16 A N. 22 (servizio piatti Bavaria)

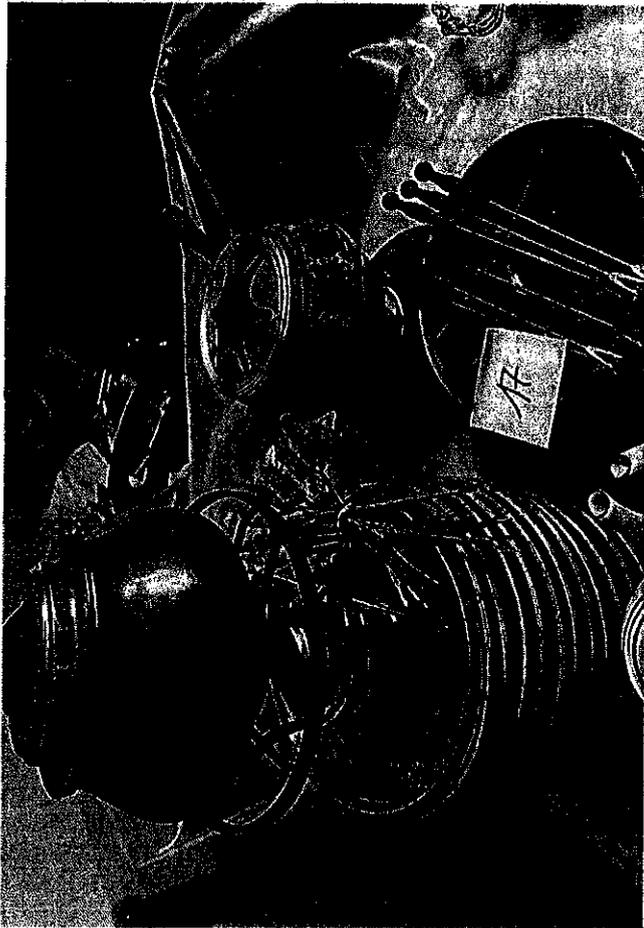




BENI INVENTARIATI DA N. 16 A N. 22 (servizio fonduta)



BENI INVENTARIATI DA N. 16 A N. 22 (servizio piatti Tognana)

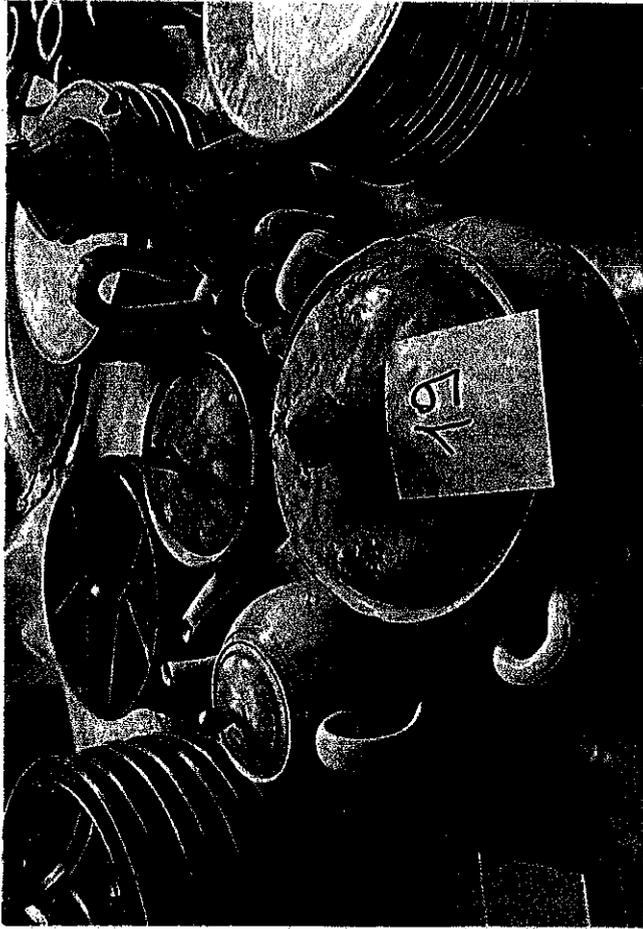


BENI INVENTARIATI DA N. 16 A N. 22 (servizio fonduta)

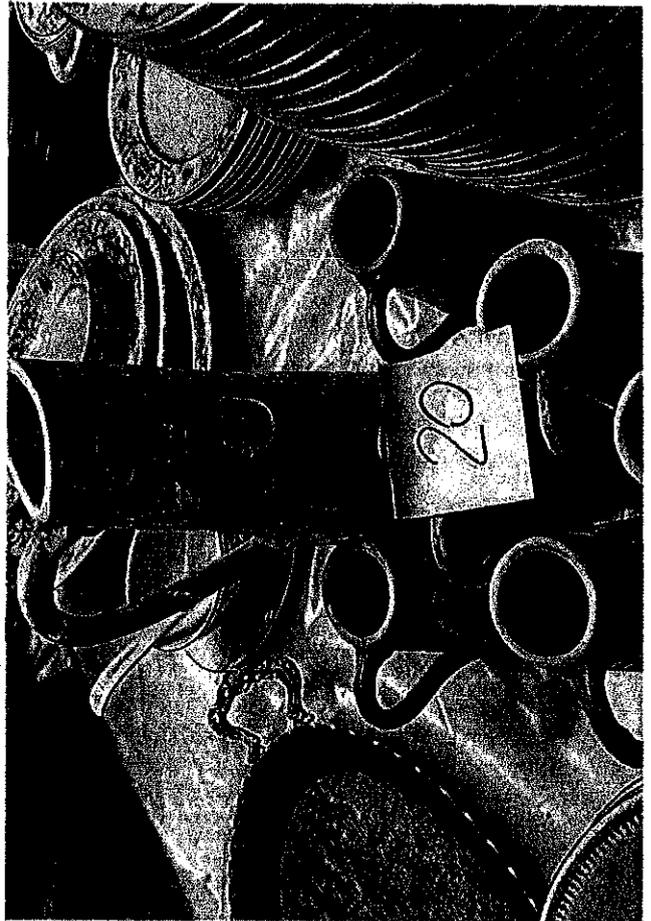


BENI INVENTARIATI DA N. 16 A N. 22 (servizio piatti Tognana)





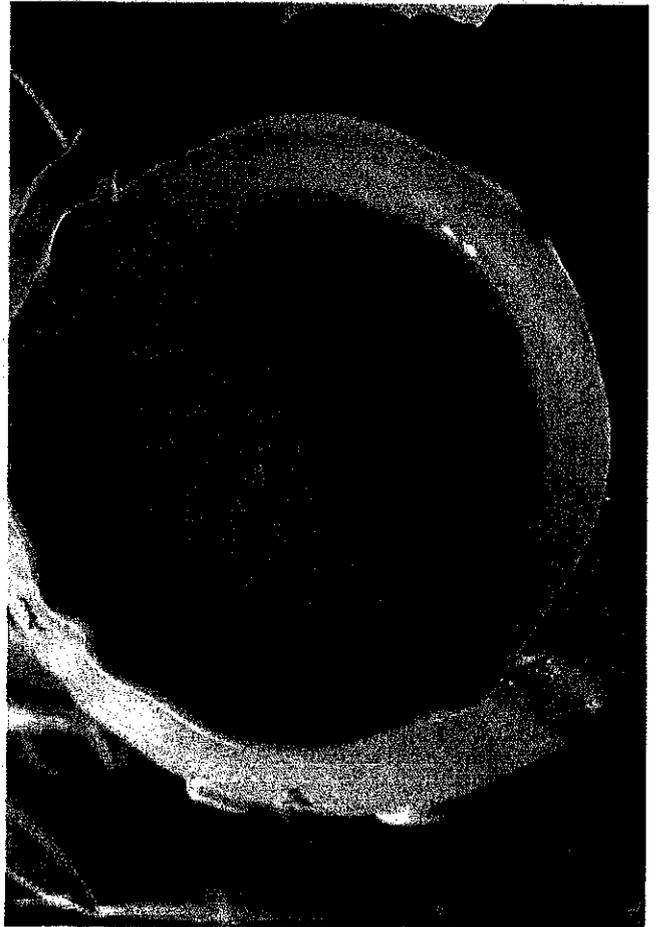
BENI INVENTARIATI DA N. 16 A N. 22 (telere e zuppiere)



BENI INVENTARIATI DA N. 16 A N. 22 (servizio da birra sardo)

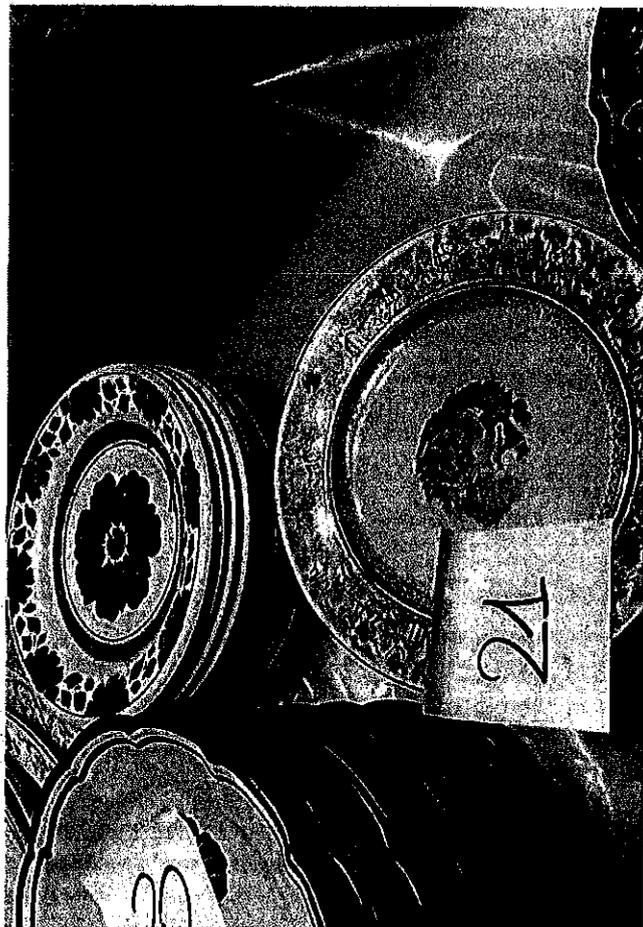


BENI INVENTARIATI DA N. 16 A N. 22 (vassoto ovale metallo)



BENI INVENTARIATI DA N. 16 A N. 22 (telere e zuppiere)





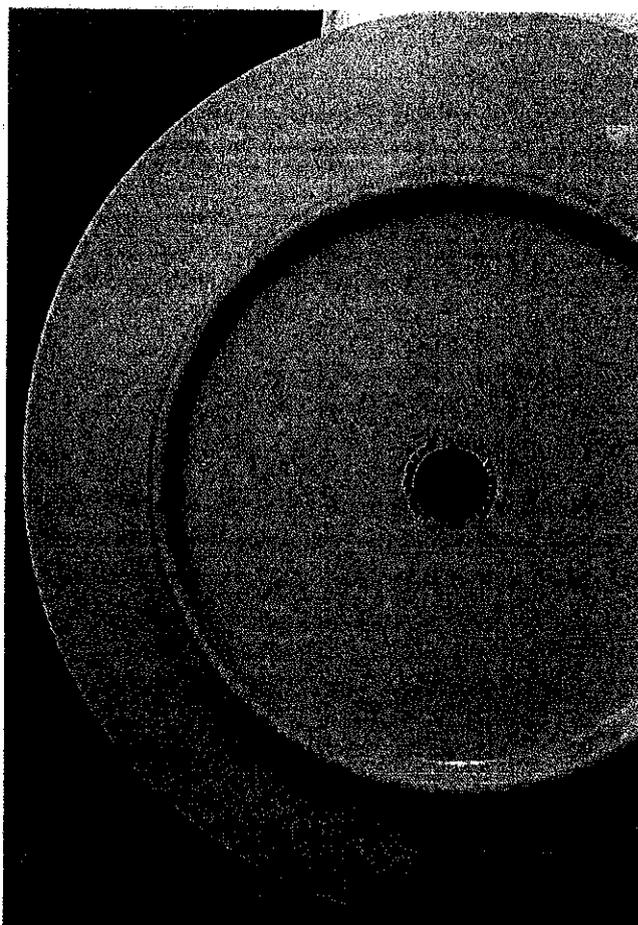
BENI INVENTARIATI DA N. 16 A N. 22 (piatti menestrello)



BENI INVENTARIATI DA N. 16 A N. 22 (piatti fiore blu)

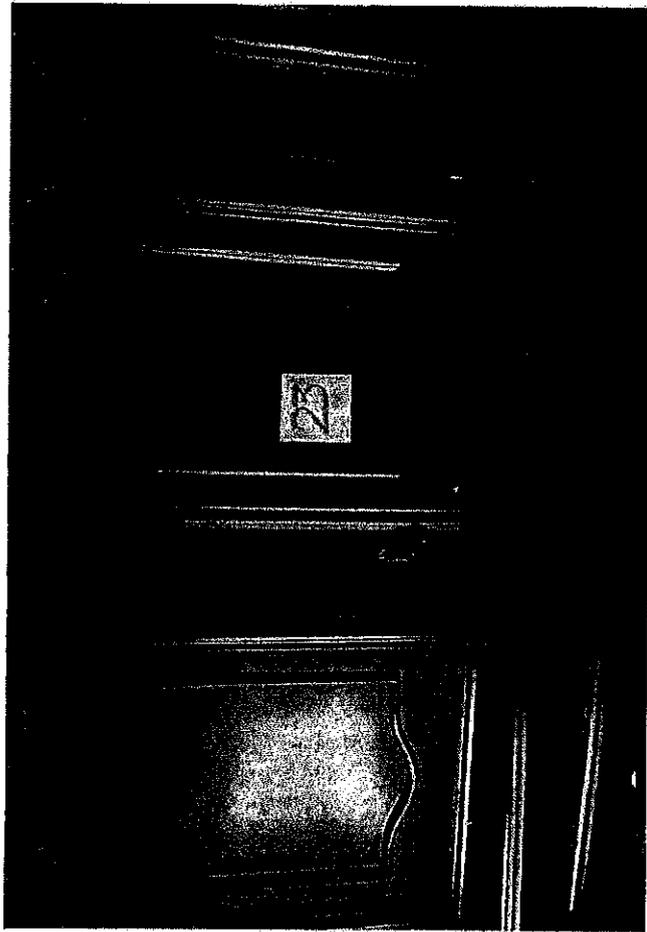


BENI INVENTARIATI DA N. 16 A N. 22 (servizio uva nera)

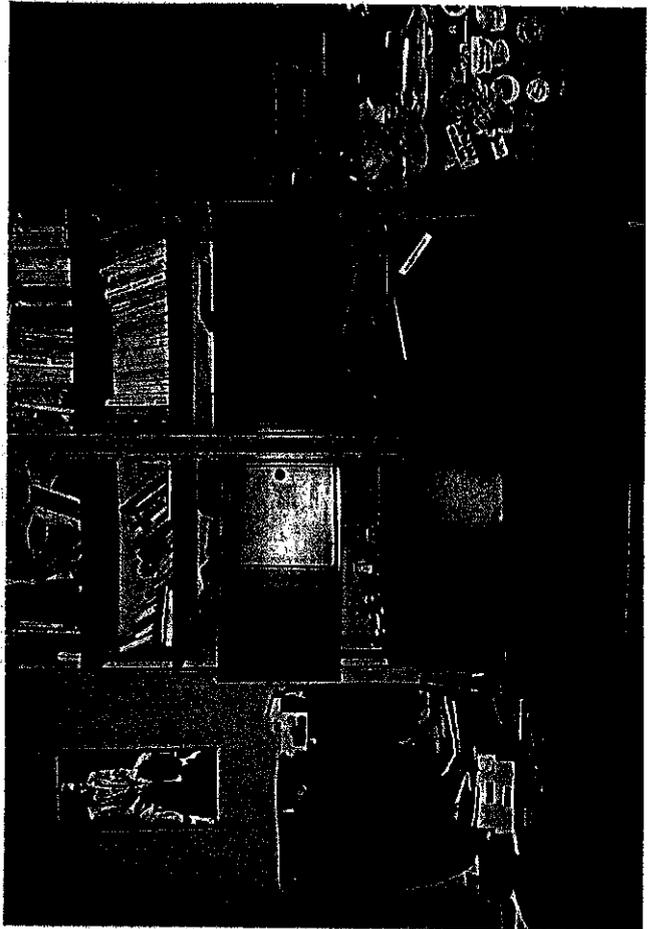


BENI INVENTARIATI DA N. 16 A N. 22 (piatti menestrello)

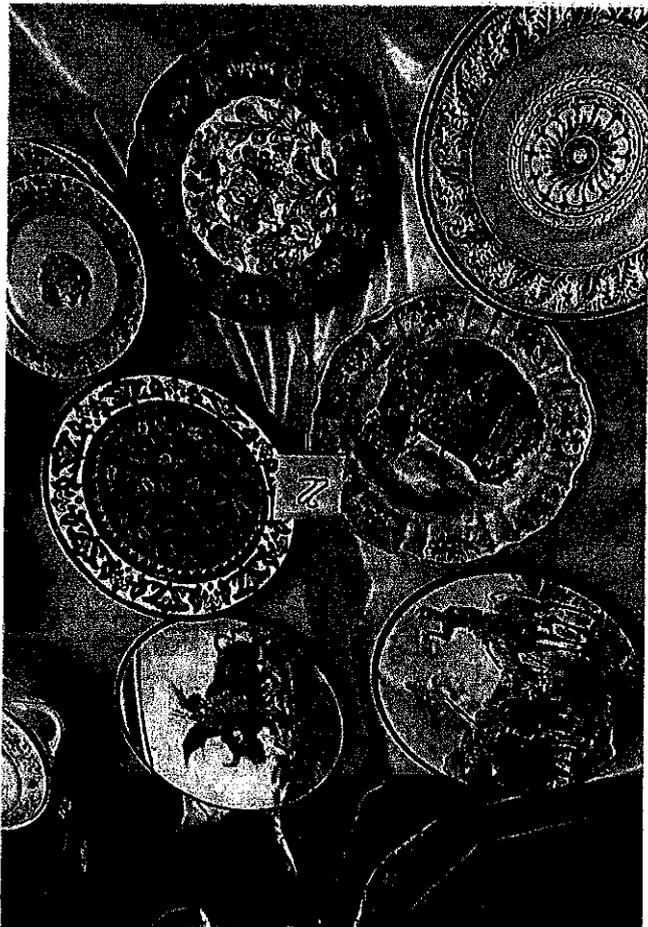




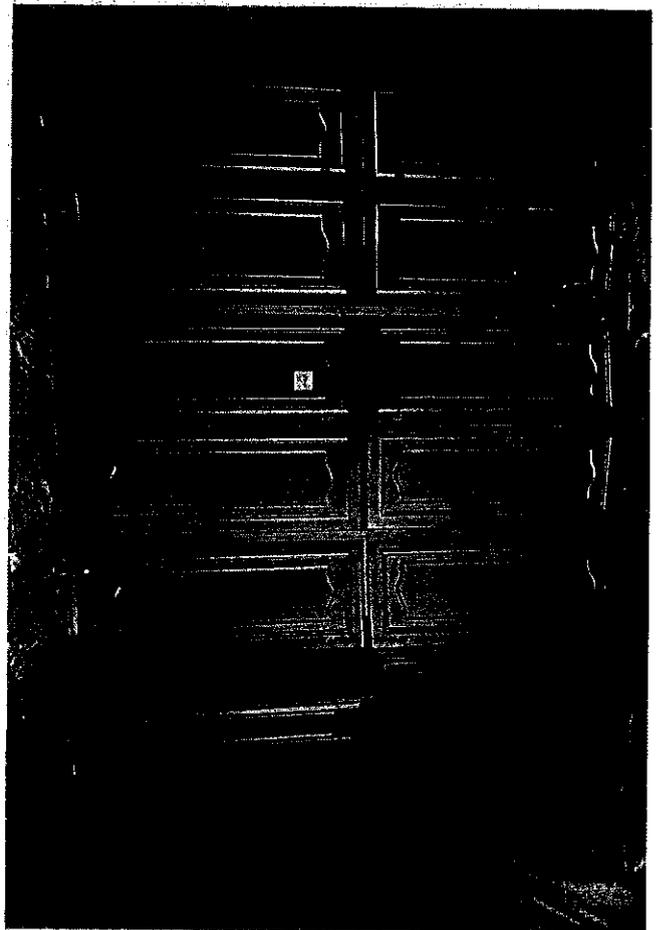
BENI INVENTARIATI N. 23 (armadio a sei ante)



BENI INVENTARIATI N. 23 (moduli libreria tipo svedese)



BENI INVENTARIATI DA N. 16 A N. 22 (piatti decorativi)

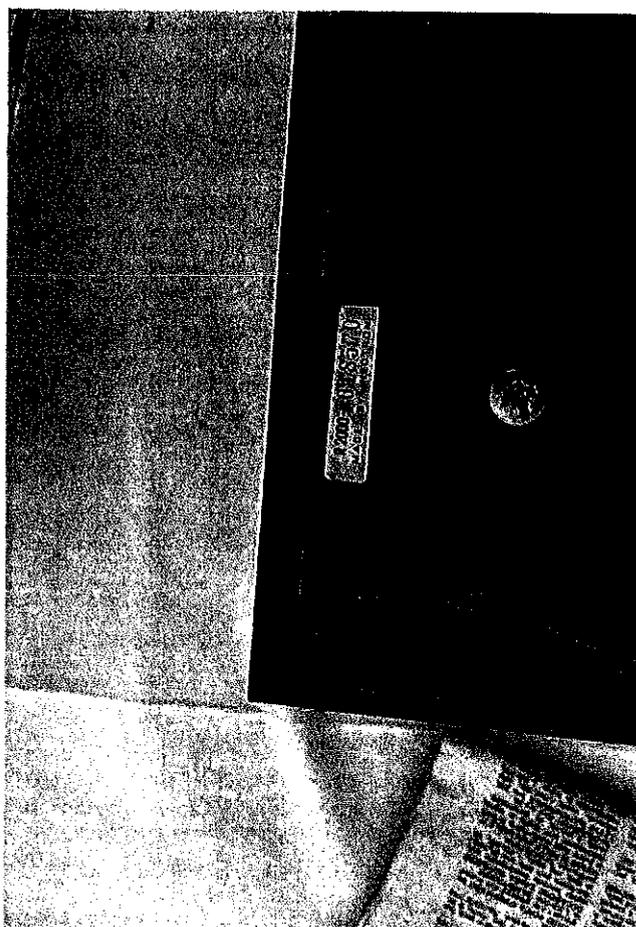


BENI INVENTARIATI N. 23 (armadio a sei ante)

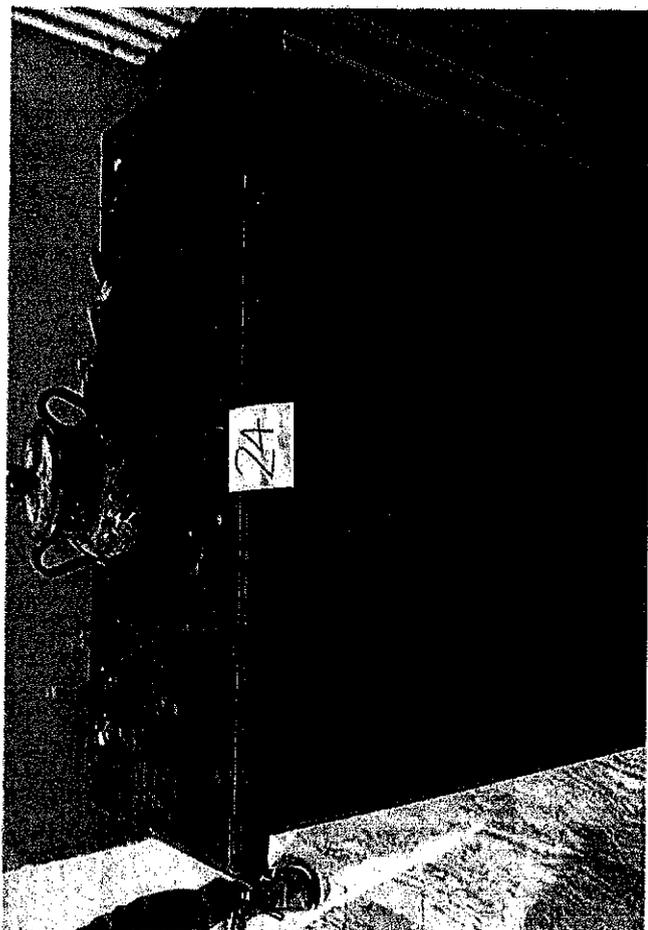




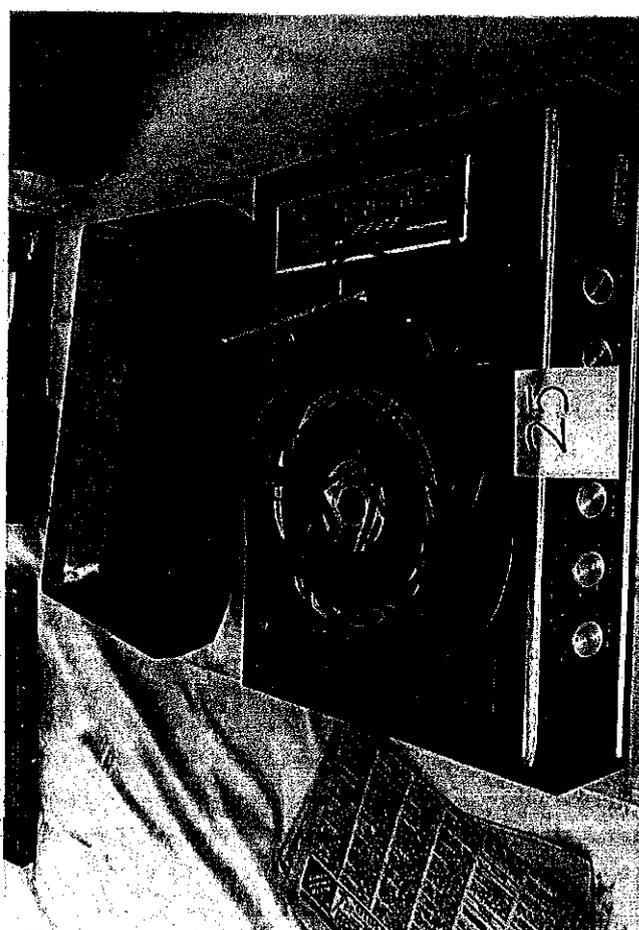
BENI INVENTARIATI N. 24 (porta ago)



BENI INVENTARIATI N. 25 (gradischi Stereorama)

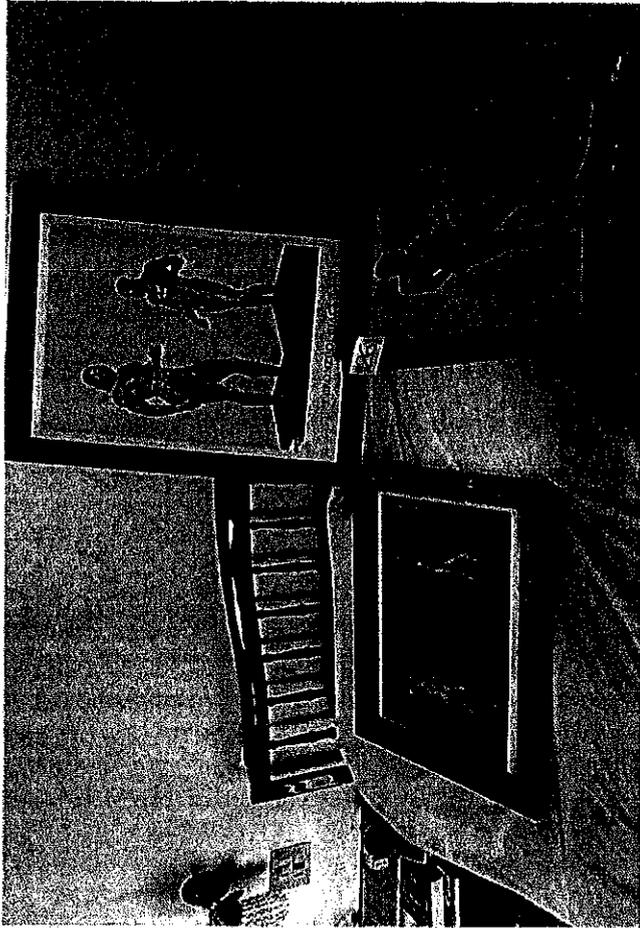


BENI INVENTARIATI N. 24 (scarpiera e porta ago)

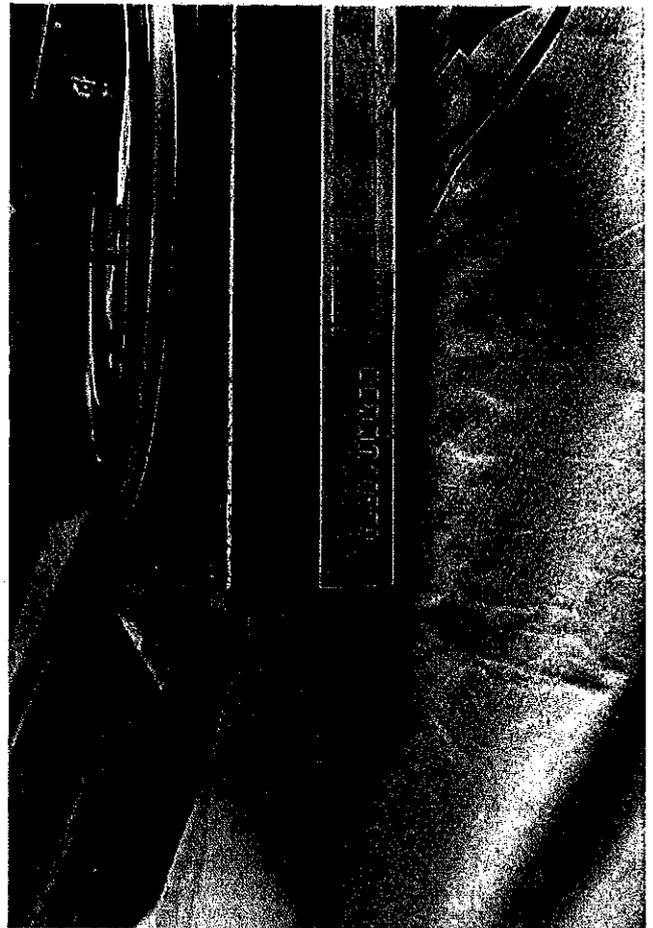


BENI INVENTARIATI N. 25 (gradischi Stereorama)

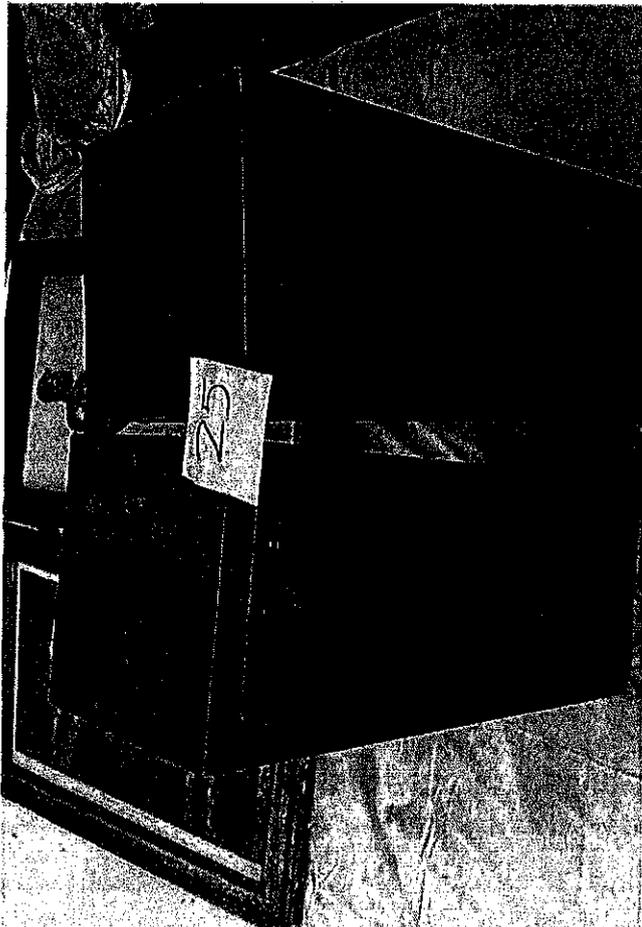




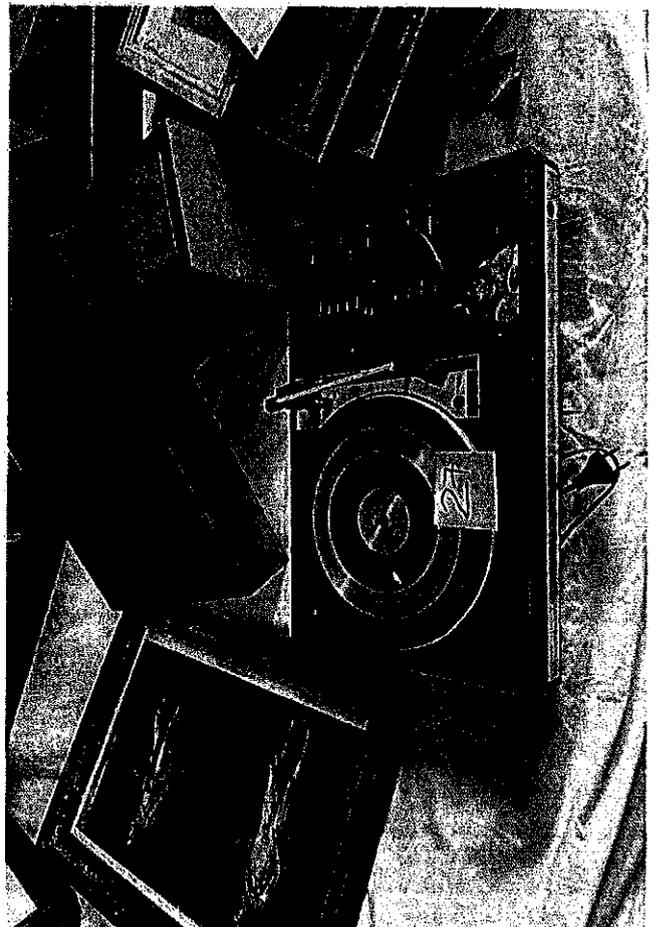
BENI INVENTARIATI N. 26



BENE INVENTARIATO N. 27 (giradischi Telefunkon)

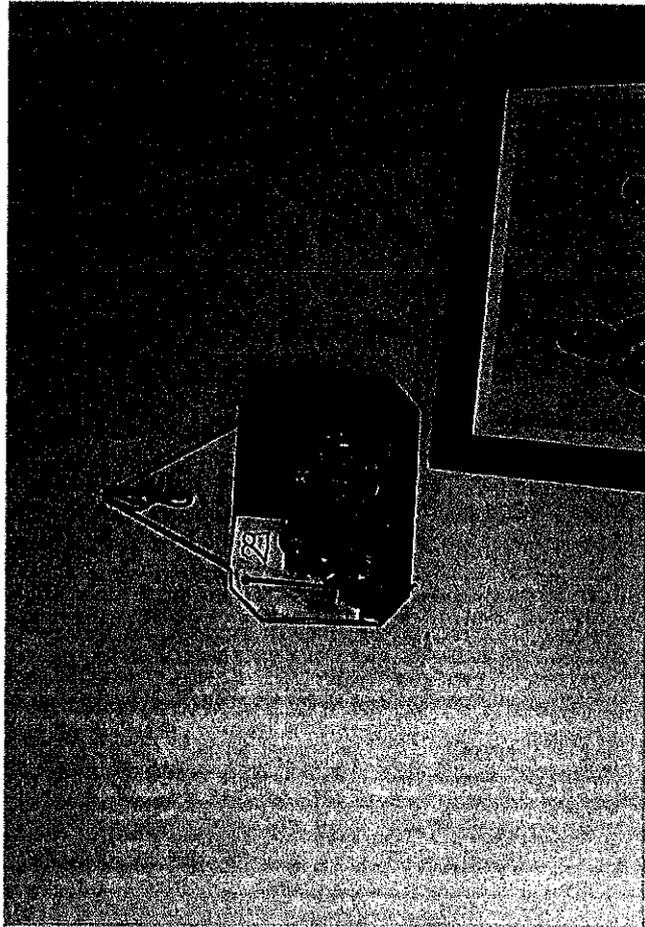


BENI INVENTARIATI N. 25 (giradischi Stereorama casse)

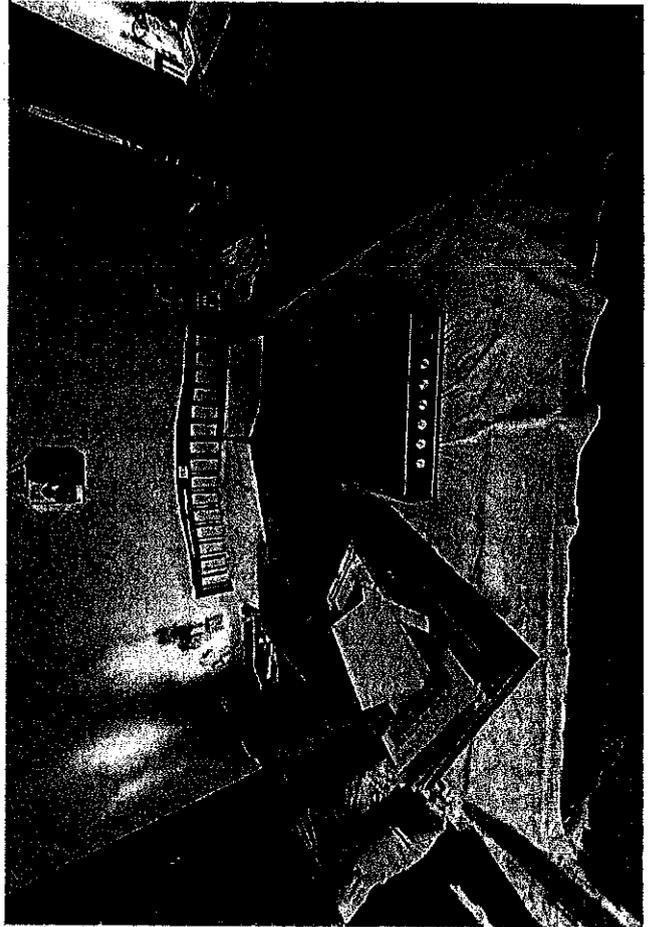


BENE INVENTARIATO N. 27 (giradischi Telefunkon)





BENE INVENTARIATO N. 29



BENE INVENTARIATI N. 30 (fetto matrimoniale)

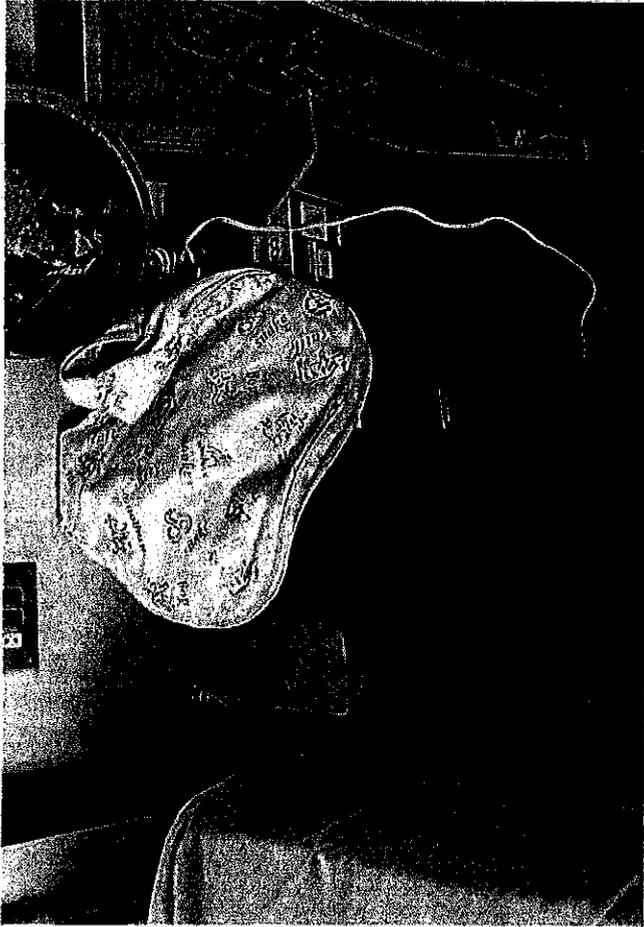


BENE INVENTARIATO N. 28

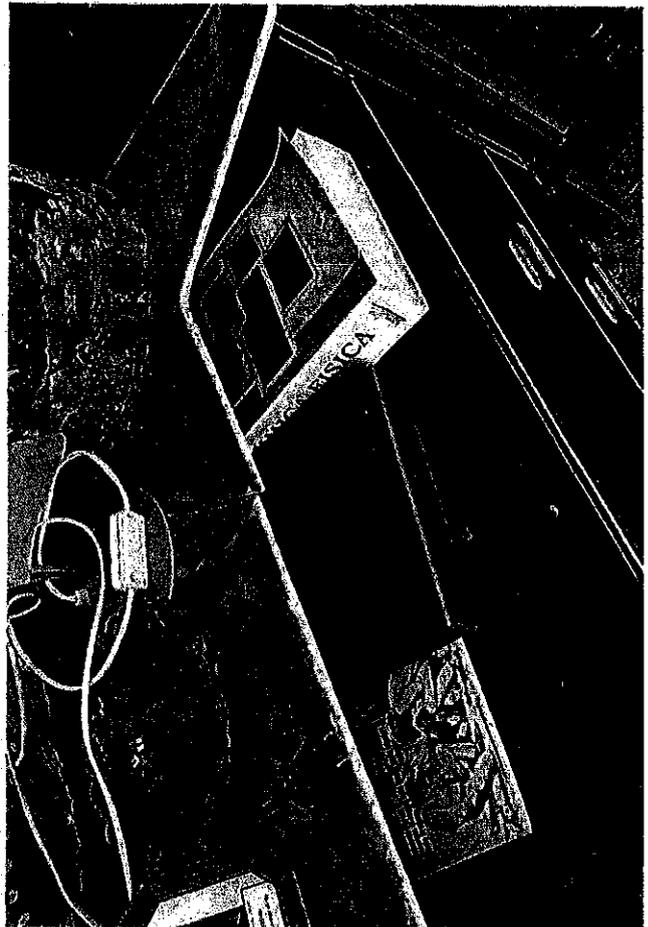


BENE INVENTARIATI N. 30 (armadio a sei ante)

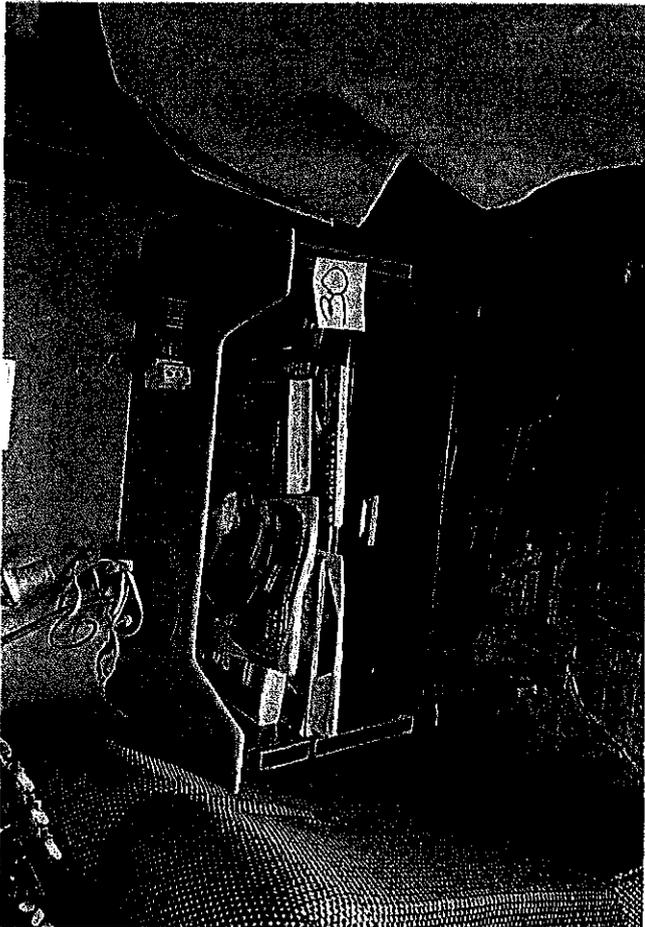




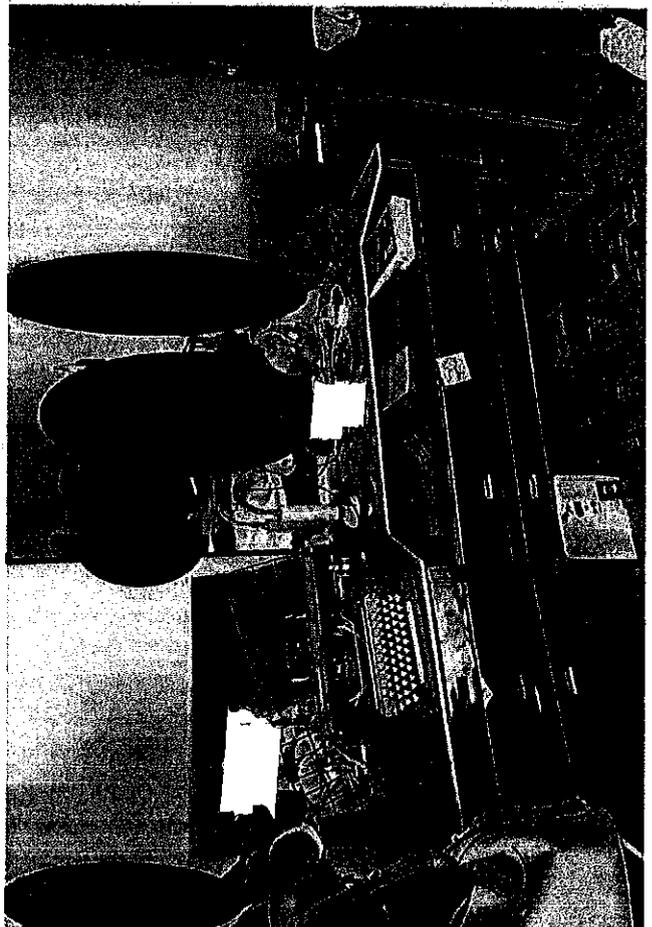
BENI INVENTARIATI N. 30 (camodino)



BENI INVENTARIATI N. 30 (toiletta)

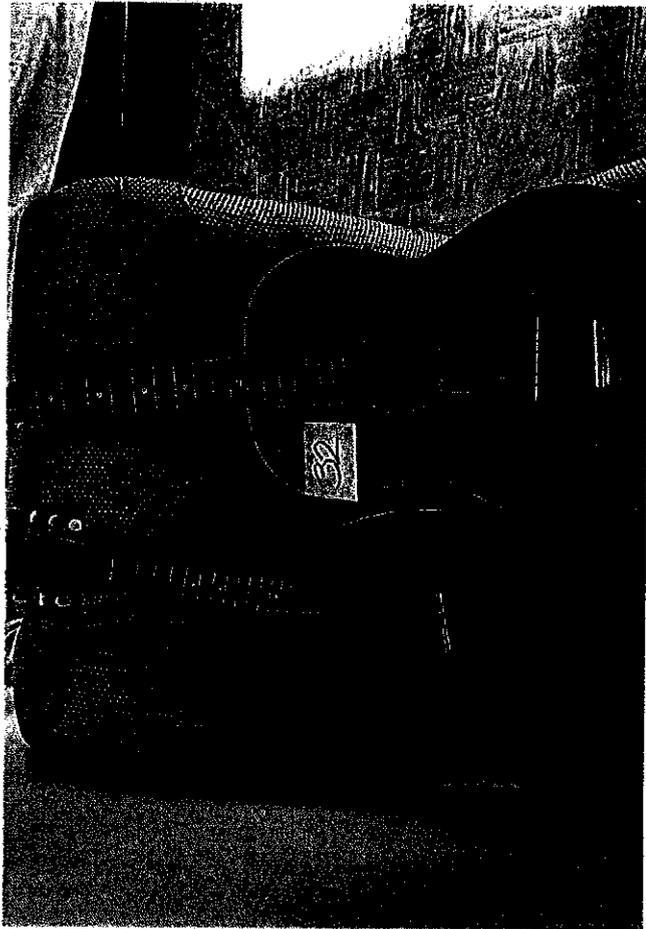


BENI INVENTARIATI N. 30 (camodino)

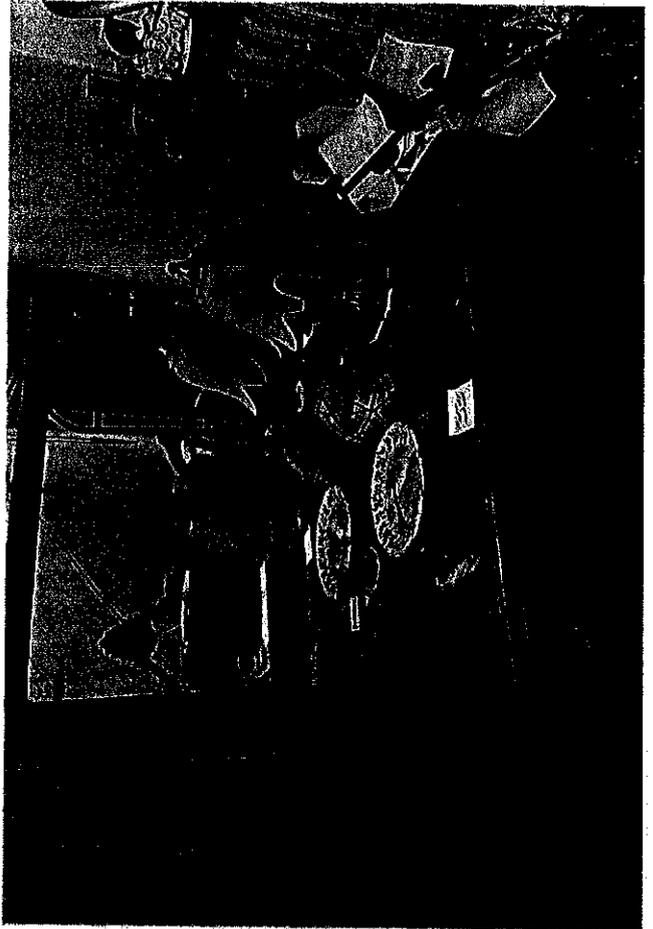


BENI INVENTARIATI N. 30 (toiletta)

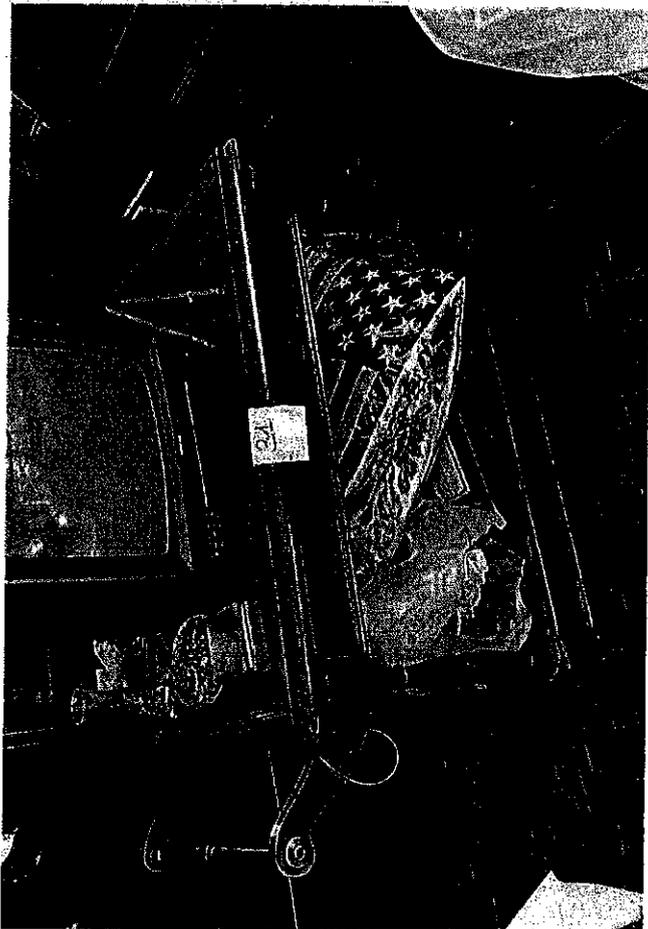




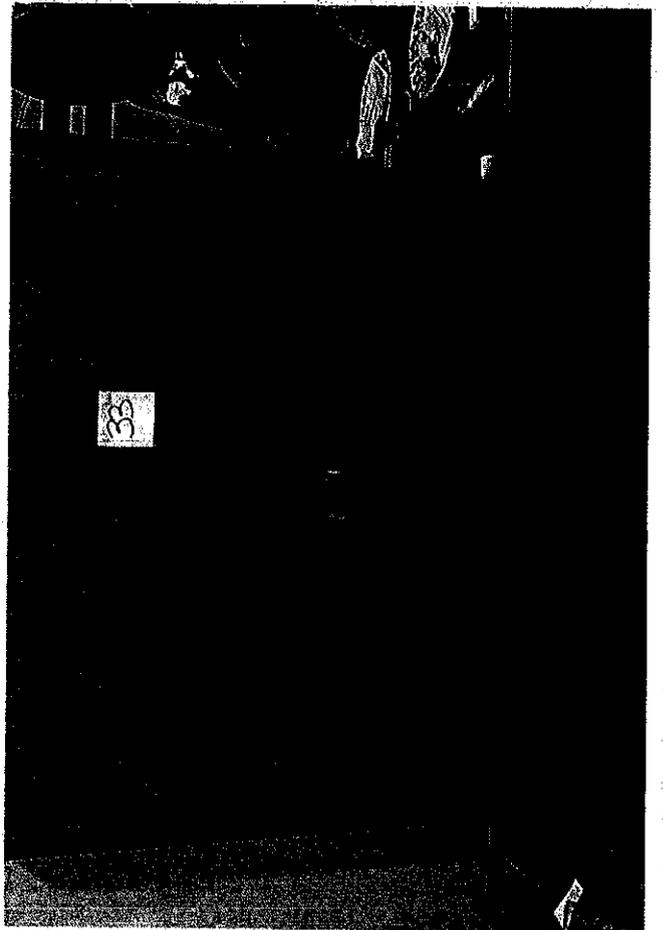
BENI INVENTARIATI N. 32



BENI INVENTARIATI N. 33 (corno a tre cassetti con specchio)



BENE INVENTARIATO N. 31



BENI INVENTARIATI N. 33 (armadio a due ante)





STUDIO TECNICO
Geom. Enrico Cani

via G. Marconi n. 46
37122 Verona
Tel. 045 597074
enrico.cani@studiocani.com
enrico.cani@geopec.it
C.F. CNA NRC 84527 M172Q
P.IVA 03644400230

Allegato n. 8

OSSERVAZIONI TECNICHE DI PARTE



Studio Tecnico

[REDACTED]
[REDACTED] n. 5
[REDACTED] R)
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Spett.le C.T.U.

CANI geom. ENRICO

Via Guglielmo Marconi n. 46

37122 Verona

OGGETTO: osservazioni di Parte Attrice a vs. Consulenza Tecnica d'Ufficio

Causa Civile R.G. 5777 / 2020

[REDACTED]
CONTRO

[REDACTED]

Il sottoscritto C.T.P. [REDACTED] iscritto al Collegio dei Geometri di Verona al [REDACTED] quale tecnico incaricato da Parte Attrice nella causa civile citata in oggetto, in riferimento alla vs. bozza di Consulenza Tecnica d'Ufficio ricevuta in data 29.11.2022, con la presente, per portare alla vs. cortese attenzione alcuni aspetti e considerazioni che si ritengono fondamentali per il buon esito della controversia.

Nel merito, all'udienza del 28/10/2021 la difesa degli attori [REDACTED] chiesto al Giudice di affidare al nominato C.T.U. – oltre al quesito formulato con il provvedimento del 24/06/2021 – anche l'incarico di rispondere ai quesiti formulati al punto A) della memoria ex art.183 n.2 c.p.c. di parte attrice del 19/03/2021 (concernenti l'accertamento di eventuali danni e/o minor valore dovuti alla assenza o carenza di opere di manutenzione ordinaria o a modifiche apportate negli anni ai beni in comproprietà; nonché la quantificazione della indennità di occupazione esclusiva dei beni, di cui si dovrà necessariamente tenere conto nella formazione delle porzioni e/o dei conguagli), e precisamente:

"A) Si chiede che sia disposta consulenza tecnica:

...

- per l'accertamento e la stima dei danni cagionati agli immobili e/o del quantum dell'eventuale minor valore degli immobili dovuti alla assenza e/o carenza di opere di manutenzione ordinaria e/o dovuti a



modifiche apportate negli anni ai beni in comproprietà, negli ultimi 13/14 anni in cui gli immobili sono stati nella disponibilità ed occupazione esclusiva della convenuta [REDACTED]

- per la quantificazione della indennità di occupazione, a far data da maggio 2008 fino a tutt'oggi, dovuta dalla convenuta [REDACTED] (proprietaria della quota di 1/5) agli attori [REDACTED] [REDACTED] (proprietari congiuntamente della quota di 4/5), per l'utilizzo ed occupazione esclusiva degli immobili in comproprietà".

Il Giudice Dott.ssa Manfroni, con il provvedimento comunicato il 28/10/2021, ha assegnato al C.T.U. l'incarico di rispondere al quesito di cui al verbale d'udienza del 24/06/2021 "rappresentando che nel quesito è già stato conferito l'incarico di determinare il valore d'uso degli immobili che potrebbe servire per decidere in ordine alla domanda di indennità di occupazione e che nella descrizione degli immobili è ovviamente ricompreso l'individuazione dello stato degli stessi rilevante per la determinazione del valore".

A parere dello scrivente C.T.P. e di Parte Attrice, in sostanza l'Ill.mo Sig. Giudice non ha negato in alcun modo l'integrazione del quesito, bensì invece lo ha rafforzato indicando che quanto richiesto risultava implicito nel quesito originario e per questo motivo si chiede di integrare il vs. elaborato tenendo conto delle osservazioni che si riportano di seguito.

Ciò posto, quindi, SI CHIEDE cortesemente al C.T.U.:

- a) di quantificare anche il valore d'uso (e quindi l'indennità di occupazione) in relazione all'intero compendio in comproprietà (e non soltanto alla superficie di mq. 170,03 che si ritiene esser stata occupata dal [REDACTED]) considerato che la convenuta ha avuto la disponibilità esclusiva dell'intero immobile di mq. 443,00 come stimati (e lo ha di fatto occupato ed utilizzato per intero in via esclusiva, almeno da maggio 2008 a tutt'oggi

Ciò viene chiesto per i seguenti motivi:

- Come evidenziato dalla S.V., Parte Convenuta ha provveduto a far scollegare gli impianti tecnologici sulla porzione di immobile non utilizzata dalla stessa Parte Convenuta, rendendolo inabitabile ed inutilizzabile per se e per Parte Attrice;
- Sulla stessa porzione di edificio reso inabitabile privo di impianti, Parte Convenuta ha continuato nel tempo ad immagazzinare oggetti di vario tipo e natura di propria proprietà esclusiva (tale circostanza si è potuta riscontrare durante l'ultimo incontro eseguito presso i luoghi di causa) mentre per quanto riguarda Parte Attrice, gli oggetti/mobilio presenti all'interno degli stessi locali, risultavano essere stati stoccati sin da tempi immemorabili (con tutta probabilità prima dell'anno 2008).



In sintesi, lo scrivente C.T.P., chiede alla S.v., di voler integrare il calcolo del valore d'uso dell'intero immobile, tenendo conto delle considerazioni sopra riportate.

- b) di quantificare il minor valore degli immobili dovuti alla assenza e/o carenza di opere di manutenzione ordinaria (con riscontrato gravissimo stato di degrado ed abbandono e correlato pericolo per l'igiene, la sicurezza ed il decoro) e/o dovuti a modifiche apportate negli anni ai beni in comproprietà, negli ultimi 13/14 anni in cui gli immobili sono stati nella disponibilità ed occupazione esclusiva della convenuta  indicando quale sarebbe stato il valore degli immobili all'attualità, se non vi fosse stato il grave stato di abbandono e degrado di gran parte del compendio interno ed esterno.

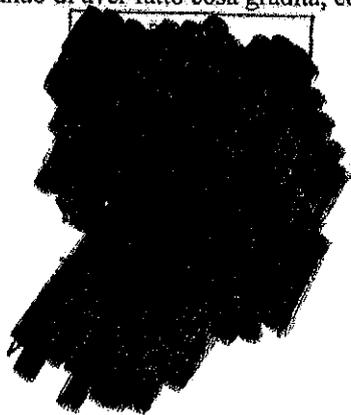
Nel merito, secondo lo scrivente C.T.P. e secondo Parte Attrice, l'immobile oggetto di doglianza (detenuto in toto per i motivi indicati al punto precedente) da Parte Convenuta sin dall'anno 2008, avrebbe dovuto essere gestito e condotto secondo il criterio del "buon padre di famiglia" che evidentemente stante le gravi condizioni statiche e manutentive verificate, è invece venuto a mancare. Risulta quanto più evidente che lo stesso immobile, alla data odierna, è stato carente anche di interventi di manutenzione ordinaria (in capo all'utilizzatore dello stesso bene) e che gli stessi interventi non eseguiti, aggravandosi nel tempo si sono trasformati in interventi di manutenzione straordinaria e quindi ora a carico di tutti i comproprietari con conseguente aggravio delle spese.

Inoltre, il tema "impianti tecnologici" gioca un ruolo fondamentale nella valutazione dell'immobile. Tale decisione presa arbitrariamente da Parte Convenuta, ha reso inutilizzabile ed inabitabile la maggior parte dell'edificio esistente, obbligando quindi ad un eventuale ripristino ex-novo di tutti gli impianti tecnologici con conseguente aggravio di spese.

Per quanto sopra, pur condividendo quanto riportato nella bozza di relazione dalla S.V., ovvero che il valore attuale dell'immobile sia pari ad € 150.000,00, si chiede al C.T.U. di voler indicare quale sarebbe stato il valore dell'immobile, ipotizzando che lo stesso fosse stato oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e quindi quale sia l'importo di valore da addebitare all'assenza di manutenzione.

Ringraziando sin d'ora della vs. disponibilità, sperando di aver fatto cosa gradita, con l'occasione si porgono cordiali saluti.

Legnago (VR), il 11.01.2023



[REDACTED]

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1

Causa Civile R.G. 5777/2020

Dott.ssa Virginia Manfroni

Attori:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

con Avv. [REDACTED]

Convenuto:

[REDACTED]

con Avv. [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]



[REDACTED]

RELAZIONE TECNICA

CONTENENTE LE OSSERVAZIONI E LE ISTANZE DI PARTE CONVENUTA ALLA C. T. U.

(ex artt. 194-195 C.p.c.)

con invito al Consulente Tecnico d'Ufficio a voler cortesemente prendere posizione in ordine alle tematiche affrontate in risposta alla bozza di elaborato d'ufficio trasmessa in data 29/11/2022.

OSSERVAZIONI DI PARTE CONVENUTA [REDACTED] ALLA BOZZA DI PERIZIA DEL C.T.U.

Il sottoscritto arch. [REDACTED]
[REDACTED] libero professionista con studio [REDACTED]

nominato C.T. di parte convenuta, dimette le seguenti osservazioni alla bozza di memoria preventivamente inoltrata dal C.T.U. Geom. Enrico Cani.

PREMESSA

Il quesito sottoposto al Geom. Cani, incaricato all'udienza del 24.06.2021 dal Giudice, dott.ssa Virginia Manfroni, quale CTU nel procedimento civile Rg. n. 5777/2020, è stato da questi interamente riportato nella bozza.

Ad esso, come anche alla bozza di CTU, si farà perciò puntuale riferimento, trascrivendone per comodità solo stralci utili a meglio specificare alcune osservazioni in merito.

[REDACTED] m

[REDACTED] m



[REDACTED]

PRIMA OSSERVAZIONE:

3

SUL CAPITOLO 2 : Svolgimento operazioni peritali e tentativi di conciliazione

In relazione al cpv. (capoverso 6) a pagina 9 dove il CTU afferma:

"In data 18.04.2022 [REDACTED] comunicava che la sua cliente era interessata a partecipare alla trattativa con le altre parti per la definizione del contenzioso e considerava inoltre trascurabile il valore totale dei beni mobili citati nell'inventario e prodotto in atti"

Nel confermare il fatto di cui sopra, si precisa che dopo vari incontri di discussione ed il conseguente sopralluogo di inventario e stima per la quantificazione del valore dei mobili è risultato un importo di circa € 3.000,00: cifra evidentemente trascurabile, come già previsto, specie a fronte dell'aggravio dei tempi e dei costi di Ctu che ciò ha comportato.

Si osserva in aggiunta che il quesito posto al Ctu in ordine ai beni mobili da dividere, esula dalle domande poste dagli attori con la citazione che è relativa ai soli beni immobili.

SECONDA OSSERVAZIONE:

Sempre sul **SUL CAPITOLO 2 : Svolgimento operazioni peritali e tentativi di conciliazione**

Relativamente al capoverso 3, pagina 13 dove il CTU riferisce:

"In data 12.08.2022 perveniva comunicazione pec direttamente da parte della convenuta, [REDACTED] che con modi discutibili riversava la responsabilità del mancato accordo in capo al C.T.U. ed infine ribadendo la sua indisponibilità all'accettazione della proposta conciliativa avanzata dal C.T.U. nei termini formulati, chiarendo che un eventuale accordo non avrebbe potuto basarsi sulla citata proposta conciliativa."

Sul punto merita precisare che la sig. [REDACTED] non è un tecnico e come tale non sa come rapportarsi al Ctu.

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

Tramite lo scrivente intende scusarsi dei toni della sua missiva che possono essere stati fraintesi a causa della sua difficoltà a spiegarsi con maggiore chiarezza. In effetti la [REDACTED] ha confermato che non intendeva addebitare al CTU il mancato accordo, bensì ai fratelli ritenuti responsabili di voler allargare il contenzioso, mentre progredivano le trattative, pretendendo beni, oggetti e mobili inesistenti o da tempo ceduti, in modo da aumentare i valori in gioco ed inaspando così il contenzioso.

4

TERZA OSSERVAZIONE:

Sempre sul SUL CAPITOLO 2 : Svolgimento operazioni peritali e tentativi di conciliazione

In relazione al capoverso 2 di pagina 14, dove il CTU afferma:

"In data 02.09.2022 perveniva comunicazione da parte dell' [REDACTED], previo confronto con il legale e l' [REDACTED] informava della volontà della stessa di non voler più acquistare la casa in oggetto liquidando le quote ai fratelli adducendo sopraggiunte analisi in merito all'onerosità dell'operazione."

Pare doveroso ricordare che le mutate condizioni socio politiche, come la guerra in Ucraina, hanno fatto aumentare in maniera esponenziale il costo delle materie prime e dell'energia; a tal proposito si precisa che la decisione è stata presa dopo un incontro con il responsabile bancario; con riferimento alla richiesta di finanziamento, questi prospettava alla S. [REDACTED] ulteriori condizioni economiche generali più onerose e con tassi di interesse più elevati e tali da non consentirle di sostenerne l'onere. Per tale motivo ella si è vista costretta a non proseguire nella trattativa per pervenire all'accordo di divisione proposto dal CTU.

QUARTA OSSERVAZIONE E ISTANZA:

Ancora sul SUL CAPITOLO 2 : Svolgimento operazioni peritali e tentativi di conciliazione

In relazione al capoverso 3 di pagina 14 dove il CTU riferisce:

[REDACTED]na
[REDACTED].com

[REDACTED]9



[REDACTED]

"Lo scrivente, recepita la comunicazione di parte convenuta e valutato che la stessa non intendeva più proseguire con l'accordo bonario né tantomeno aveva comunicato una proposta alternativa per definire il contenzioso come richiesto dal C.T.U., comunicava alle parti che il tentativo di conciliazione era da intendersi esperito e concluso."

5

Si precisa in proposito che la sig. [REDACTED] non ha ritenuto di dover comunicare una proposta alternativa che sarebbe stata identica a quella da lei formulata in fase di mediazione e poi riproposta anche in sede processuale; la stessa riportata anche dal Ctu nella sua bozza a pag. 10, primo capoverso e, comunque già rifiutata dai fratelli.

Ha perciò ritenuto preferibile non far perdere altro tempo al Ctu, ben sapendo che fratelli non avrebbero mutato parere in merito.

QUINTA OSSERVAZIONE E ISTANZA:

SUL CAPITOLO 3 : Verifica stato di fatto e di diritto del compendio immobiliare e verifica esistenza trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli

In precisazione al capitolo 3:

Si ribadisce in proposito che la sig.ra [REDACTED] si è accollata la responsabilità di onorare tutti i debiti contratti dalla madre sgravando i fratelli da questa incombenza ed angoscia, considerando anche il fatto che ella si è posta quale garante personale per fidejussione ai debiti contratti.

SESTA OSSERVAZIONE:

CAPITOLO 3 : verifica stato di fatto e di diritto del compendio immobiliare e verifica esistenza trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli

Sul punto 3.a e 3.b VERIFICA ESISTENZA TRASCRIZIONI O ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

In ordine alle ipoteche tuttora iscritte, anche se scadute e non rinnovate, si sottopone all'esame la questione inerente all'evocazione in giudizio dei creditori ipotecari, stante l'assenza dei

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

provvedimenti di cancellazione in riferimento alle ipoteche citate a pag. 18 e 19 della bozza del Ctu.

SETTIMA OSSERVAZIONE:

6

SUL CAPITOLO 4 : descrizione del compendio immobiliare e verifica regolarità dello stesso sulla base della normativa urbanistico edilizia

Sul punto 4.a – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI, il CTU afferma:

"La distribuzione così individuata a piano terra, dotata di suo accesso indipendente dal retro del fabbricato, individua di fatto la porzione di immobile occupato dalla [REDACTED] quale abitazione, pur non essendo autorizzata con questa destinazione d'uso come meglio specificato di seguito. "

Si sottolinea che, come giustamente osserva il Ctu, [REDACTED] nasce di una porzione dell'immobile non adibita ad abitazione mentre le zone abitative della villa sono rimaste totalmente libere e a completa disposizione dei fratelli.

E poi proseguendo, sempre a pagina 22 il Ctu afferma che:

"L'intervento eseguito ha comportato la sostituzione parziale dell'originaria pavimentazione per permettere il passaggio della nuova linea di distribuzione dell'impianto termico.

A tal proposito si ribadisce che tutti gli interventi di manutenzione sono stati eseguiti a cura e spese della sig. [REDACTED]

In particolare, oltre agli interventi sugli impianti idraulici, la sig. [REDACTED] ha fatto fronte anche alla richiesta di allacciamento alla fognatura comunale oltre che a manutenzioni varie del giardino, compresa la potatura di alberi pericolosi per la casa.

Il tutto come documentato in atti nei documenti da nr. 10 a nr. 17 e nr 20, 21, per un totale sommato di € 7 675,94

Si chiede al CTU di voler tenere conto di tali lavori, da computarsi come spese sostenute ed anticipate dalla sig. [REDACTED] l'immobile comune e di modificare di conseguenza le quote relative a ciascun erede.

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

OTTAVA OSSERVAZIONE E ISTANZA:

SUL CAPITOLO 4 : descrizione del compendio immobiliare e verifica regolarità dello stesso sulla base della normativa urbanistico edilizia

Sempre sul punto 4.a – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI, il CTU afferma:

7

"In particolare per quanto riguarda il tetto si rilevano importanti sfondellamenti che hanno interessato l'intradosso dell'intero sbalzo di gronda rappresentando condizioni di pericolo per l'incolumità dei fruitori."

Il Ctu ha correttamente analizzato il grave stato di degrado in cui versa il fabbricato rilevandone lo stato di pericolo per l'incolumità dei fruitori, senza però evidenziare l'ovvia conseguenza che un immobile in quello stato risulta non affittabile e non utilizzabile.

Non si comprende quindi come possa il Ctu attribuire ad un immobile pericoloso ed in tali condizioni un concreto valore di uso: la cifra indicata in € 600 mensili risulta perciò incongrua e fuori mercato sia per l'intrinseca infruibilità sia per l'utilizzabilità solo parziale dell'immobile a scopo abitativo.

I vani occupati dalla [REDACTED] sono infatti identificati come vani accessori (taverna, biblioteca, studio, ingresso /attesa) mentre vi sono esclusi quelli principali abitativi quali la cucina, il soggiorno, le camere da letto.

Si consideri poi che la zona di Roverchiara è notoriamente molto depressa dal punto di vista immobiliare.

A tal proposito si allegano le quotazioni immobiliari di affitto pubblicate dal borsino immobiliare per gli immobili in centro a Roverchiara, che indicano un prezzo minimo di € 3.24 al mq fino ad un massimo di € 3.85 per Ville e Villini abitabili, ciò che non è l'immobile ove risiede la sig.ra [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]





Quotazioni Immobiliari di Zona

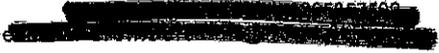
Quotazioni di Vendita		Quotazioni di Affitto	
 Quotazioni Abitazioni & Ville	 Quotazioni Uffici & Negozi	 Quotazioni Box & Posti auto	 Quotazioni Locali & Capannoni
Quotazioni di Vendita Quotazioni di Affitto			
 G & G	Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di abitazioni in stabili di qualità superiore in fascia di zona		
Valore massimo €/mq 2,32	Valore medio €/mq 3,06	Valore minimo €/mq 3,86	Valore medio quanto annuale
 G & G	Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di abitazioni in stabili di qualità nella media di zona		
Valore massimo €/mq 1,70	Valore medio €/mq 2,26	Valore minimo €/mq 2,83	Valore medio quanto annuale
 G & G	Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di abitazioni in stabili di qualità inferiore alla media di zona		
Valore massimo €/mq 1,43	Valore medio €/mq 1,81	Valore minimo €/mq 2,19	Valore medio quanto annuale
 G & G	Ville & Villini Quotazioni di Ville e Posti auto		
Valore massimo €/mq 3,34	Valore medio €/mq 3,54	Valore minimo €/mq 3,85	Valore medio quanto annuale

Alla luce di quanto sopra si chiede rispettosamente al Ctu di rivedere la stima d'uso, considerando i reali valori immobiliari di zona e le condizioni di inutilizzabilità dei vani finora occupati come abitazione.

Nella fattispecie considerando il degrado dell'immobile, si suggerisce il valore minimo al metro quadro per abitazioni di fascia media, pari a **1.70 €/mq**.

In tal modo il valore d'uso corrisponderebbe ad **€ 3.469,56 annui** (€ 1.70 x 170.08= € 289,13 mensili) che si ritiene essere una stima più adeguata, cui va detratta la quota di 1/5 di appartenenza a Paola, con residuo di valore d'uso pari ad **€ 2.775,64**

Si chiede quindi rispettosamente al CTU di voler correggere la propria valutazione, tendo conto di quanto sopra esposto.



NONA OSSERVAZIONE E ISTANZA:

SUL CAPITOLO 4 : descrizione del compendio immobiliare e verifica regolarità dello stesso sulla base della normativa urbanistico edilizia

9

Sempre sul punto 4.c – VERIFICA REGOLARITA' SULLA BASE DELLA NORMATIVA URBANISTICO EDILIZIA:

In proposito il Ctu rileva che l'immobile presenta delle difformità edilizie e conclude affermando che:

"L'unità abitativa dovrà pertanto essere regolarizzata sulla base delle indicazioni normative urbanistico edilizie sopra riportate mediante opportuni lavori edili, oltre a successivo aggiornamento catastale. I costi stimati per tali lavorazioni/prestazioni risultano pari ad € 5.000,00 circa, esclusi oneri, sanzioni, bolli e diritti amministrativi."

Ritiene questo Ctp che sia dovere del CTU indicare, oltre ai costi dei lavori edili, anche quelli della necessaria pratica edilizia di regolarizzazione, comprensivi di sanzioni, bolli e diritti amministrativi, che incidono riducendo il valore complessivo dell'immobile.

A titolo indicativo si ritiene che i costi per la pratica edilizia in sanatoria siano almeno pari ad € 2.500,00 + iva e oneri accessori (per un totale di circa € 3.150,00) e ad € 1.000,00 per la sanzione minima amministrativa.

Infine si ricorda che l'immobile è soggetto anche all'obbligo di allaccio alla rete fognaria (richiesto già da tempo dal Comune di Roverchiara) che comporta un insieme di lavori di demolizione, scavo, posa di tubazioni e rinterro per un tratto molto consistente del giardino.

I lavori in questione sono già stati stimati per un importo di € 7000,00 oltre iva

Si chiede rispettosamente che il Ctu evidenzi tali costi nella sua relazione e li detragga dal valore complessivo dell'immobile.



DECIMA OSSERVAZIONE E ISTANZA: capitolo 6) VALORE DI MERCATO ALL'ATTUALITA'.

Sul punto, 6.b – VALUTAZIONE DI MERCATO BENI IMMOBILI

10

Il CTU afferma: *"il valore degli immobili all'attualità è determinato in complessivi € 150.000,00."*

In base alle precedenti osservazioni, si chiede al Ctu che, detratti i costi da sostenere per la sanatoria edilizia con la relativa sanzione amministrativa almeno pari ad € 4.150,00; detratti i costi di manutenzione sostenuti in via anticipata dalla sig. [redacted] pari ad € 7.675,94 e detratti i costi per l'allacciamento alla fognatura comunale pari ad € 7000,00

voglia indicare il valore totale dell'immobile, arrotondato, non superiore ad € 131.174,00

Si ritiene comunque che tale valore non abbia alcuna appetibilità sul mercato immobiliare per gli elevati costi di radicale ristrutturazione necessari e per la ridottissima domanda di acquisto e locazione immobiliare della zona di Roverchiara, sia per la non appetibilità della zona, defilata rispetto ai centri abitati provinciali, sia per le dimensioni esuberanti del fabbricato rispetto alle esigenze della famiglia media.

UNDICESIMA OSSERVAZIONE: Sul punto 6.c – VALUTAZIONE DI MERCATO BENI MOBILI

Sul punto il Ctu conclude che: *"Alla luce delle ricerche di mercato eseguite il valore dei beni mobili all'attualità è determinato in complessivi € 3.085,00."*

Lo scrivente rammenta che sin dall'inizio era stato ritenuto e dichiarato dalla sig. r. [redacted] [redacted] trascurabile il valore complessivo di mobili e arredi.

Il loro calcolo analitico è stato preteso dalle controparti con l'esito di far naufragare la definizione bonaria e di aumentare i costi della perizia oltre ad allungarne i tempi di redazione e di consegna.

[redacted]
[redacted]

e - [redacted]



[REDACTED]

DODICESIMA OSSERVAZIONE: Sul capitolo 8) VALORE D'USO

Si contesta la valutazione indicata dal Ctu perché, come già detto, il piano terra occupato dalla sig.ra [REDACTED] non ha destinazione abitativa essendo indicato, anche catastalmente, come taverna, biblioteca studio e locali accessori; mancano la cucina, le camere ed altri locali correlati all'uso abitativo.

11

Non si capisce quindi come il Ctu possa valutare in € 600 mensili l'occupazione di tale tipologia di vani, tenuto anche conto del loro stato di degrado che li rende al momento inutilizzabili.

Inoltre l'utilizzabilità dei vani è anche soggetto alla fruibilità degli stessi.

La villa come affermato dal Ctu versa in pessime condizioni e in alcuni casi presenta anche pericolosità evidenti. Si pensi allo sfondellamento delle gronde e dei solai che fanno precipitare al suolo calcinacci vari da altezze elevate.

L'utilizzabilità e il valore dei vani quindi deve essere subordinata alla messa in sicurezza degli stessi.

Ne consegue che i € 600 mensili indicati dal Ctu per una Villa tipo, in normali condizioni, non sono applicabili alla situazione di fatto della casa dei Princivalle e in particolare, ai vani occupati dalla sig.ra [REDACTED]

Si ribadisce quindi la rispettosa richiesta di ridurre la soprastante stima nella misura indicata dallo scrivente all'osservazione n. 7, ossia ad € 289,00 mensili, più consona al mercato e alla situazione in cui versa di fatto l'immobile, detraendo la quota di 1/5 di appartenenza [REDACTED]

Inoltre si evidenzia che i 170,08 mq che il Ctu attribuisce come utilizzo alla signora Paola Princivalle non sono ad uso esclusivo, prova ne è anche il fatto che i mobili contenuti all'interno dei suddetti vani, rientrano nell'inventario stilato dallo stesso Ctu come beni mobili caduti in eredità e di uso comune; in effetti gli stessi mobili sono inseriti anche negli elenchi forniti dalla controparte e rivendicati come comuni a tutti i fratelli e risultano posizionati in tutte le stanze e i vani dell'abitazione.

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

Sulla base delle soprastanti osservazioni si chiede rispettosamente al CTU di voler aggiornare la Sua perizia nei seguenti punti:

1. Quantificazione e aggiornamento del valore totale dell'immobile tenendo conto delle spese di sanatoria;
2. Quantificazione e aggiornamento delle quote di divisione ereditaria tenendo conto del nuovo valore e dei costi sostenuti dalla sig. [REDACTED] per i lavori eseguiti e da eseguirsi;
3. Quantificazione e aggiornamento del valore d'uso tenendo conto delle reali condizioni dei vani abitati dalla sig. [REDACTED]

12

Si confida che il C.T.U. vorrà prendere atto dei rilievi che precedono (per brevità non vengono qui riportati) e che provvederà di conseguenza a modificare il proprio elaborato nei termini sopra specificati, correggendone i punti elencati.

Con osservanza

Verona 10/01/2023

il C. [REDACTED]
[REDACTED]