

TRIBUNALE DI VERONA

Esecuzione immobiliare

Giudice Dott. Attilio Burti

1

Promossa da

Contro

R.G.E. Nr. 424/2021

INTEGRAZIONE ALL' ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Massimo Bertolini

Iscritto all'albo degli architetti di Verona al nr. 1886

Cf.: BRTMSM69T09L781G

P.Iva: 03615530239

Con studio in Verona Via Cesena, 22

Telefono 3395357509

e-Mail: arch.bertolini@hotmail.com

Pec: massimo.bertolini@archiworldpec

MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Sommario

Scopo dell'integrazione:	2
Premessa:	2
Iter pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di esecuzione:.....	3
Analisi degli atti di compravendita	18
Atto di compravendita del capannone artigianale foglio 11, part. 109 sub. 10	18
Atto di compravendita dell'ufficio identificato al foglio 11, part. 109 sub. 11 ora sub 13	23
Conclusioni.	28
Allegati	33

Scopo dell'integrazione:

Lo scrivente, arch. Massimo Bertolini, nominato perito estimatore in relazione al pignoramento immobiliare R.G.E. N. 424/2021, pendente presso il Tribunale di Verona sezione Esecuzioni Immobiliari promosso da _____ con sede in _____, contro il Sig. _____,

_____ , dopo aver effettuato il sopralluogo e reperiti i relativi atti di acquisto delle unità immobiliari contigue all'immobile oggetto di esecuzione, redige la presente integrazione sullo stato degli accessi e sui titoli edilizi effettivamente relativi al bene, come disposto dal Giudice nel verbale di udienza del 14.02.2024.

Premessa:

L'immobile oggetto di esecuzione fa parte di un iniziale progetto volto alla costruzione di un " *capannone per la produzione di mobili d'arte e annessa abitazione del custode e servizi* " come riportato nella concessione edilizia nr. 8 del 1979.

Di seguito si descriverà tutto l'iter delle pratiche edilizie comunali che hanno portato all'attuale conformazione degli immobili ed in particolare quelle relative agli immobili confinanti col bene oggetto di esecuzione immobiliare.

MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Gli immobili in questione sono identificati catastalmente come sotto:

- Appartamento oggetto di esecuzione immobiliare identificato al foglio 11, part. 109 sub. 8
- Ufficio confinante con appartamento, identificato al foglio 11, part. 109 sub 13 (ex sub 11)
- Laboratorio artigianale - capannone identificato al foglio 11, part. 109 sub 10

3

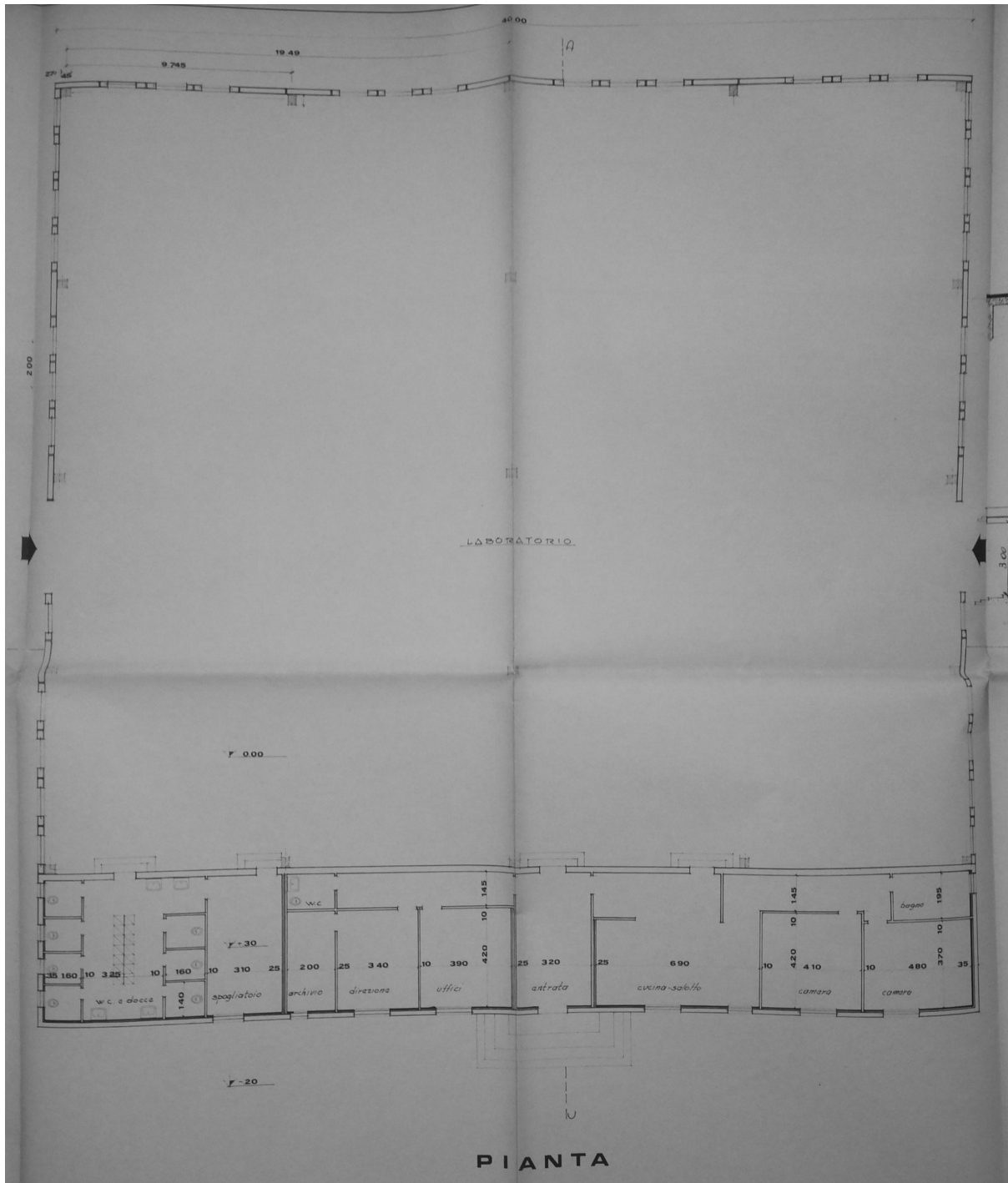
Iter pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di esecuzione:

Come già accennato, l'immobile oggetto di esecuzione fa parte di un iniziale progetto volto alla costruzione di un " *capannone per la produzione di mobili d'arte e annessa abitazione del custode e servizi* " come riportato nella concessione edilizia nr. 8 del 1979.

Il progetto prevedeva infatti la costruzione di un capannone artigianale con il fronte sull'attuale via Bussè tutto dedicato a destinazione uffici per l'attività artigianale e all'abitazione del custode.

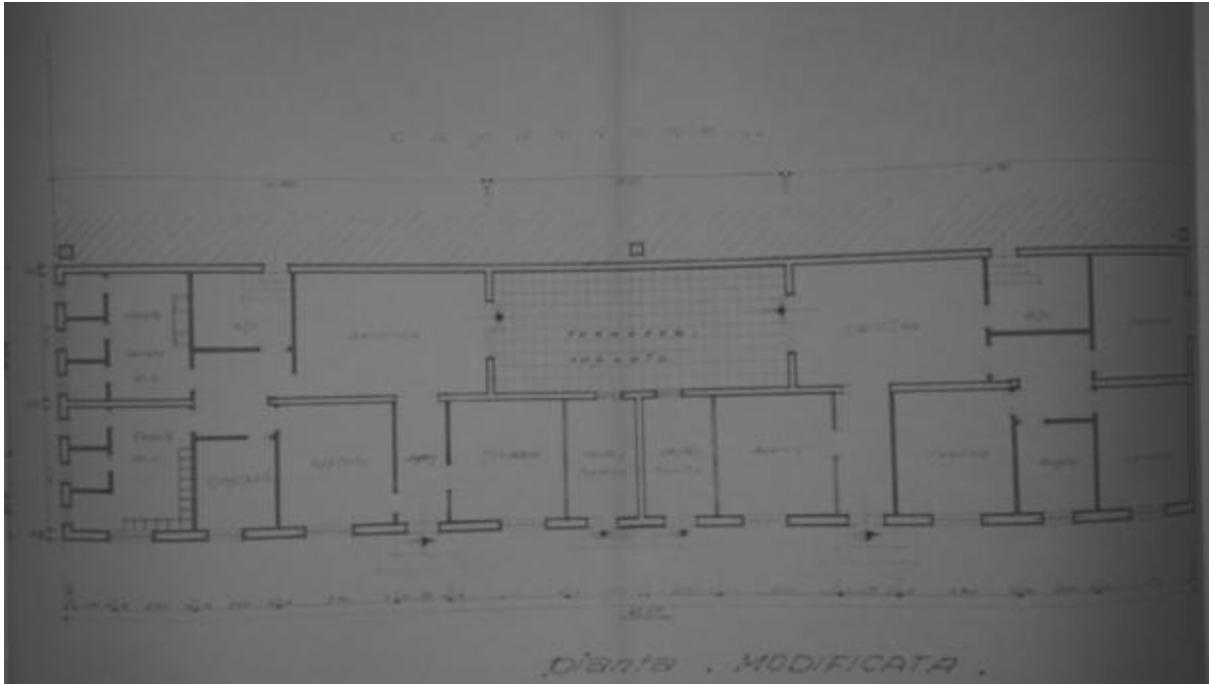
Si riporta la planimetria di progetto sotto per meglio identificare l'immobile.

MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO



Come si vede tutto il progetto era finalizzato alla produzione artigianale che avveniva all'interno del capannone e gli uffici e l'abitazione avevano il solo scopo di supportare l'attività artigianale svolta.

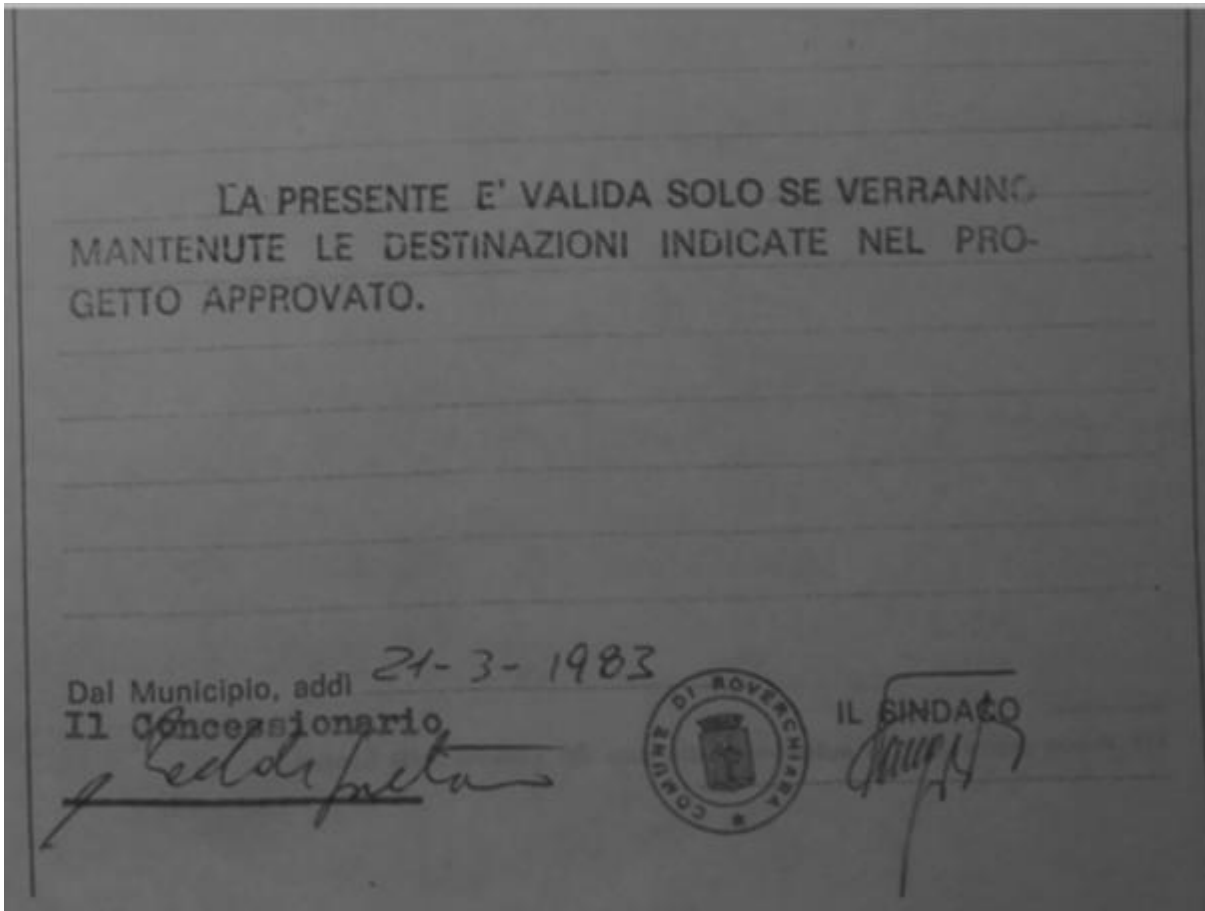
Successivamente con la variante nr 20 del 1983 si procedeva ad un aumento della superficie dedicata agli uffici e all'abitazione relativi al capannone artigianale e ad una diversa distribuzione degli spazi interni degli stessi.



Dalla pianta sopra si può vedere che gli ingressi degli uffici e dell'abitazione erano sempre collegati col capannone retrostante, vista la loro funzione di accessori all'attività artigianale.

In particolare la concessione edilizia veniva rilasciata a patto che venissero mantenute le destinazione d'uso dei locali.

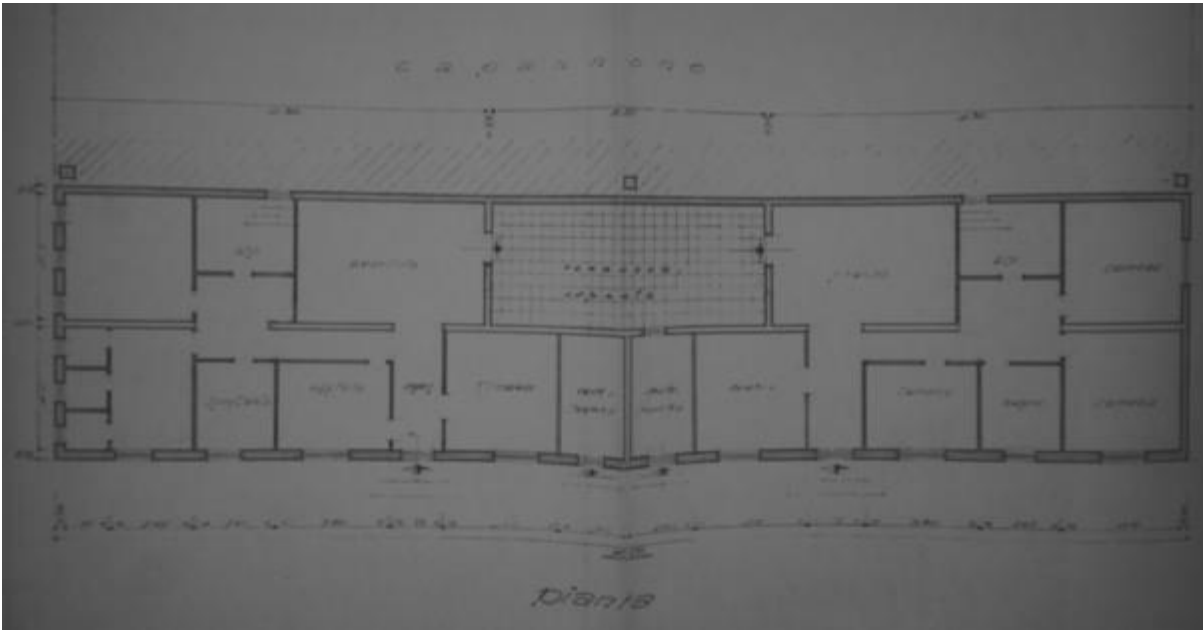
MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO



6

Successivamente veniva presentata una domanda di condono/sanatoria nr. 1155 del 28.03.1986 per " *opere abusive consistenti in tettoia, varianti prospettiche riferite sia agli uffici che all'alloggio* " che portano quasi all'attuale conformazione degli immobili.

MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO



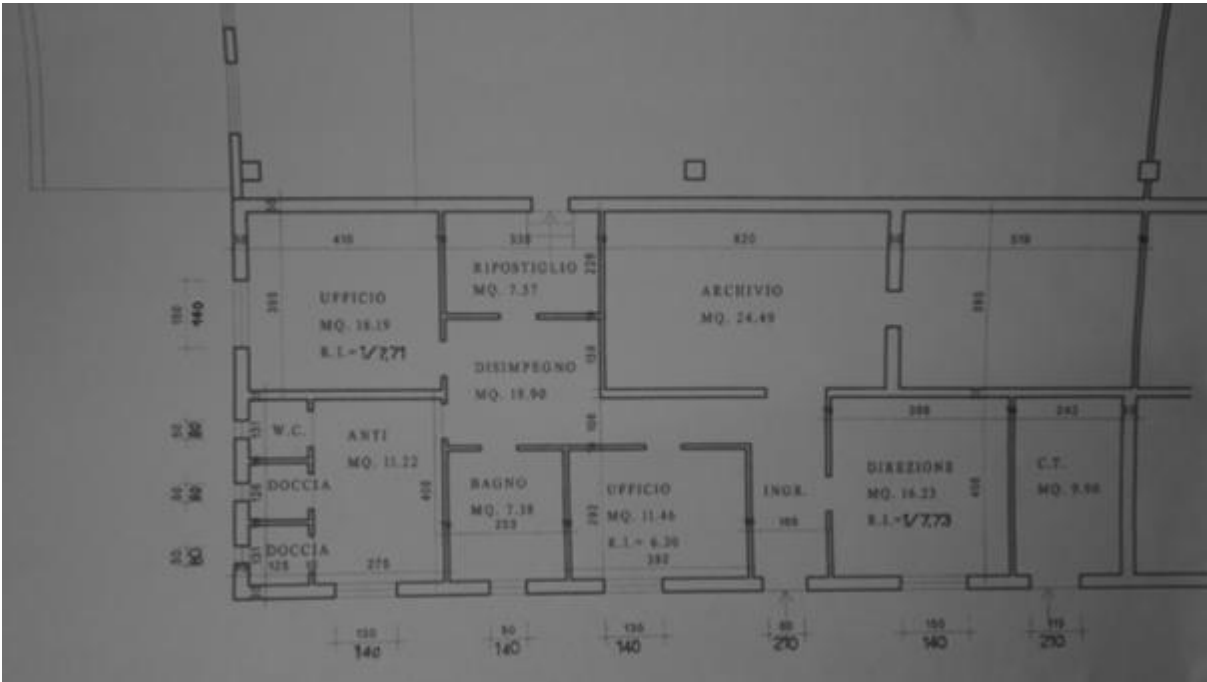
Il condono riceve successivamente in data 05.05.1994 il certificato di agibilità/abitabilità.

In data 10.12.2003 con prot. 5673 veniva presentata concessione edilizia per cambio d'uso da direzionale a civile abitazione con parere favorevole della commissione edilizia.

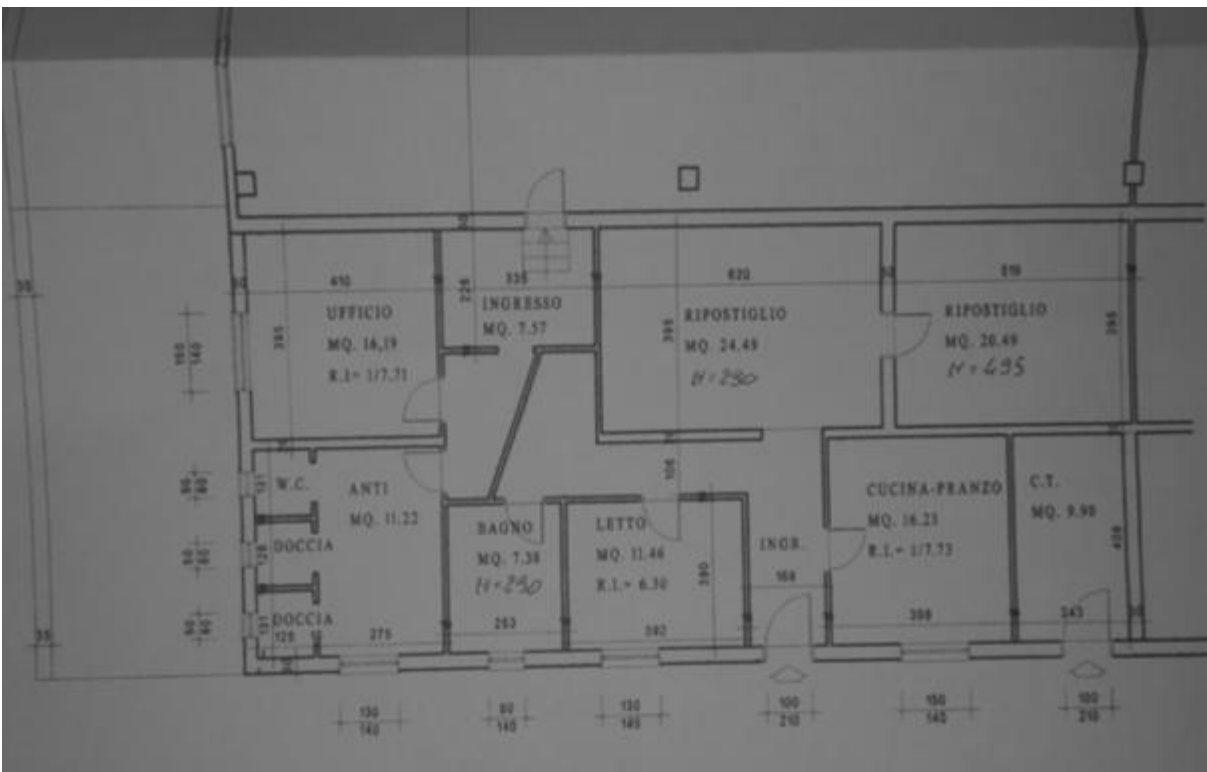
Il cambio d'uso vedeva la costituzione dell'attuale abitazione oggetto di esecuzione immobiliare.

Il progetto, allegato sotto, prevede la divisione tramite una parete diagonale dell'unità oggetto di cambio d'uso dalla restante parte che rimane ad uso uffici.

MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO



Qui sopra la rappresentazione dello stato di fatto prima del cambio d'uso. Segue, sotto, lo stato di progetto



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

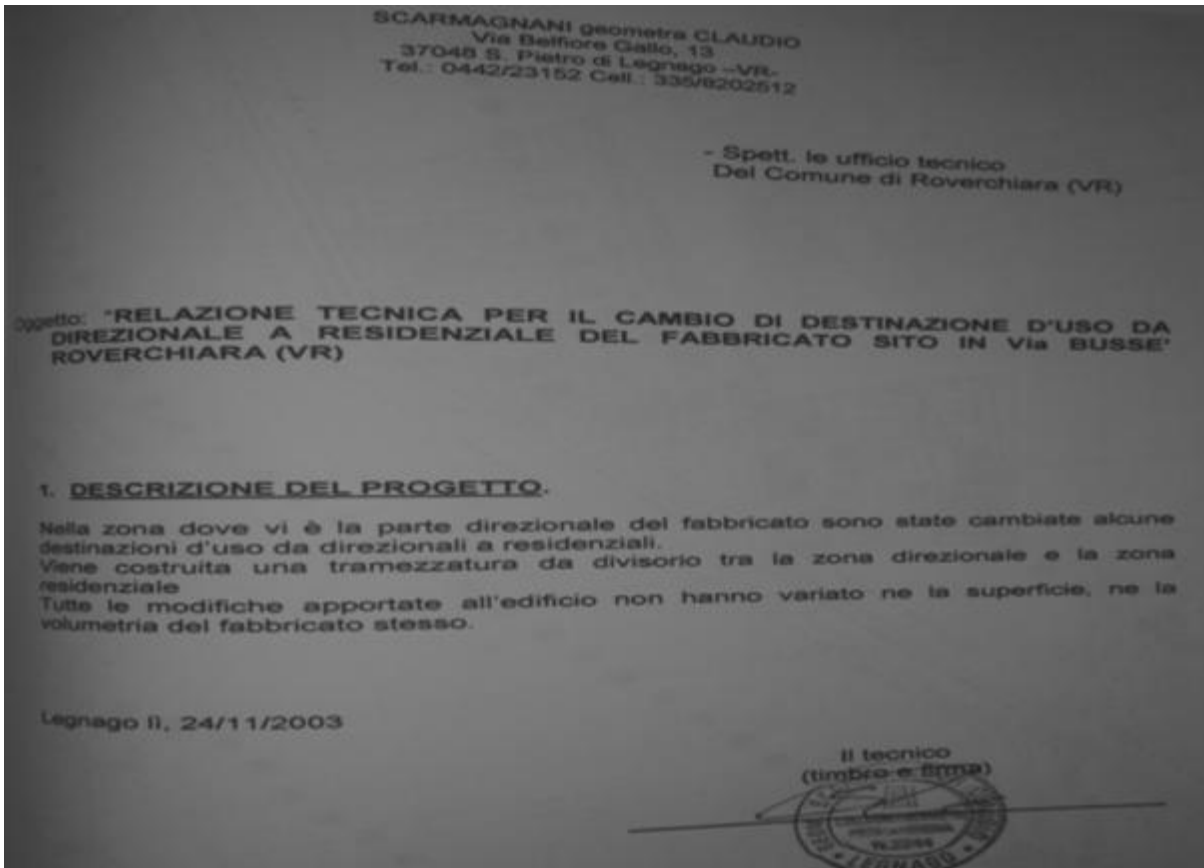
Dal disegno a progetto sopra si nota che l'appartamento, oggetto di cambio d'uso, presenta l'ingresso in basso verso la via Bussè, mentre la rimanente parte ad uso ufficio ha l'accesso tramite il capannone di cui è accessorio.

Anche il progetto della legge 13, inerente la fruibilità dell'appartamento da parte di persone diversamente abili presenta i medesimi ingressi e disposizioni interne.



La relazione tecnica del progettista attesta nuovamente che verrà costruita una parete divisoria tra zona direzionale e zona residenziale, come si legge dall'estratto sotto.

MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO



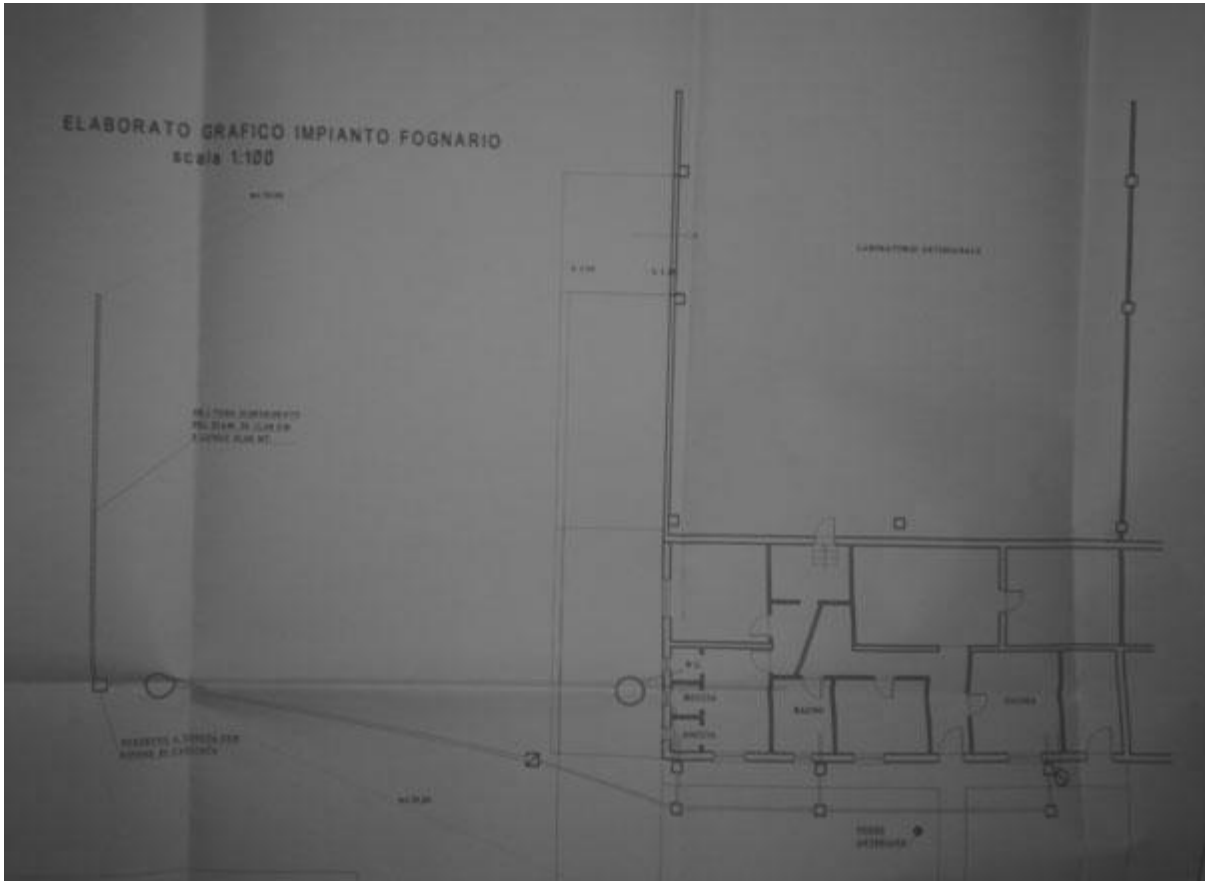
Tutti i prospetti e le sezioni corrispondono allo stato attuale e vengono anche allegate delle foto a tale data, dalle quale si vede la conformità allo stato attuale.

MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Successivamente In data 05.03.2010 viene presentata una DIA per la realizzazione dell'impianto fognario in cui si rappresenta la medesima distribuzione interna del cambio d'uso precedente:



12

Planimetria allegata al progetto

Infine in data 30.06.2011 viene presentata una comunicazione di inizio lavori per edilizia libera ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. 380/2001 come modificato dalla L. 22.05.2010 nr. 73 per la chiusura dell'accesso degli uffici verso il capannone e l'apertura dell'accesso degli uffici verso l'abitazione.

MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Spett.le
COMUNE DI ROVERCHIARA

OGGETTO: COMUNICAZIONE DI INIZIO DEI LAVORI PER ATTIVITA' DI EDILIZIA LIBERA - Ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. n. 380/01 come modificato dalla L. 22.05.2010 n. 73.

Il sottoscritto _____

in nome proprio

in qualità di legale rappresentante della società:
immobiliare _____
Con sede legale in _____
telefono/ fax _____
partita IVA n. _____
codice fiscale _____

COMUNE DI ROVERCHIARA
UFFICIO PROTOCOLLO
30 GIU 2011
3616 06 03

In qualità di amministratore delegato
(proprietario, committente, affittuario, altro)

Relativamente all'immobile sito in via Bussè n. 28/a
Ad uso laboratorio artigianale individuato al catasto del comune di Roverchiara
Con: Fog. 11, mappale n. 109 sub. 8 - 10 - 11

COMUNICA CHE

che a partire dal giorno (data) 30/06/2011 sull'immobile sopra descritto

ESEGUIRÀ

HA IN CORSO DI ESECUZIONE (previo pagamento della dovuta sanzione amministrativa pari ad € 86,00)

il seguente intervento:

manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, comma 1, lett. b), ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici.
Gli interventi sono eseguiti dall'impresa _____
Con sede in _____, Via _____, n. _____
Cap. _____, iscritta alla Camera di Commercio di _____
Registro Imprese _____, P. IVA _____, di cui
si allega DURC in corso di validità in originale o in copia conforme.

Solo in questo caso, inoltre, si allega alla presente comunicazione, una relazione tecnica completa di data certa e corredata dagli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato, il quale dichiara preliminarmente di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa né con il committente e assevera sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e adottati e ai regolamenti edilizi vigenti e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo;

1

MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Come affermato anche dalla relazione tecnica depositata congiuntamente al progetto.

14

COMUNE DI ROVERCHIARA UFFICIO PROTOCOLLO		
30 GIU 2011		
3626	Cat. 06	Cl. 03

Spett.le
COMUNE DI ROVERCHIARA

**RELAZIONE TECNICA ASSEVERATA DEI LAVORI
PER ATTIVITA' DI EDILIZIA LIBERA**

Ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. n. 380/01 come modificato dalla L. 22.05.2010 n. 73

RELAZIONE DETTAGLIATA ASSEVERANTE LA CONFORMITA' DELLE OPERE DA REALIZZARE AGLI STRUMENTI URBANISTICI ADOTTATI O APPROVATI ED AI REGOLAMENTI EDILIZIA VIGENTI.

Nell'anno 2011 il giorno 29 del mese di giugno

Il sottoscritto _____ residente a _____
_____, C.F. _____
iscritto all'Albo Professionale Geometri della Provincia di Verona

Esperiti i necessari accertamenti sull'immobile di cui alla presente comunicazione e consapevole della responsabilità che con la presente dichiarazione assume in qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli art. 359 e 481 del Codice Penale,
DICHIARA preliminarmente di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa né con il committente,

ASSEVERA

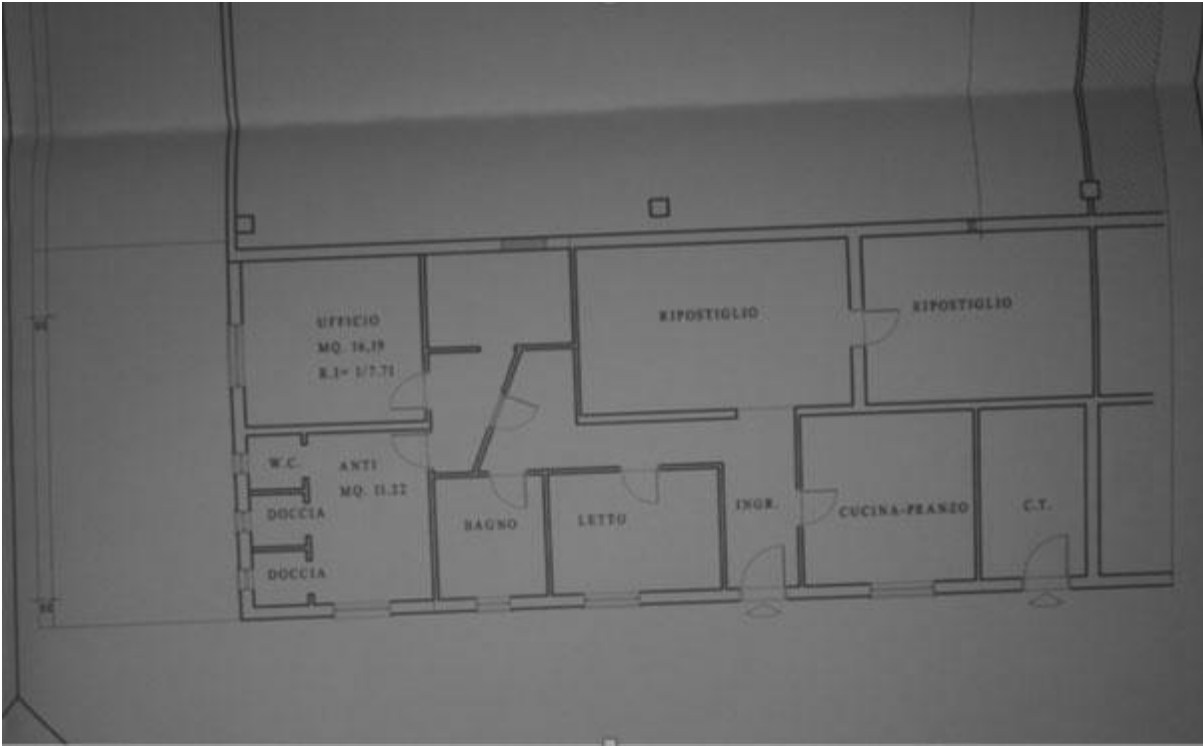
sotto la propria responsabilità che:

- i lavori da eseguirsi in corso di esecuzione eseguiti, **sono conformi** agli strumenti urbanistici approvati e adottati e ai regolamenti edilizi vigenti e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo;
- i lavori sono relativi all'immobile ubicato in Roverchiara, Via:
Bussè n. 28/a
con destinazione d'uso laboratorio artigianale identificato catasto terreni
catasto fabbricati
con il Fog. 11, mappale n. 109, sub. 8 - 10 - 11
- L'intervento edilizio rientra nei casi di **manutenzione straordinaria** di cui all'art. 3, comma 1, lett. b), ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;
- L'intervento CONSISTERA':
DESCRIZIONE ANALITICA DELL'INTERVENTO EDILIZIO:
chiusura di una porta da laboratorio artigianale ad uffici
Apertura porta interna

1

MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

La rappresentazione grafica del progetto viene riportata come sotto:



15

Come si nota, in questo modo, l'ufficio viene svincolato dal capannone di cui è sempre stato accessorio e viene costituito un ingresso all'interno di un'unità abitativa, cosa che non si potrebbe fare.

Il Comune, vista la tipologia di pratica "edilizia libera" probabilmente non ha neanche verificato queste problematiche e si è limitato a protocollare il tutto.

Attualmente, dai sopralluoghi eseguiti, lo scrivente ha potuto appurare che la porta di comunicazione dell'ufficio verso il capannone è stata effettivamente murata, mentre il muro divisorio diagonale dell'ufficio verso l'abitazione con rappresentata l'apertura della nuova porta non esiste.

Bisogna infatti considerare che mentre il capannone è stato venduto a terzi, l'ufficio è stato ceduto al figlio dell'attuale intestatario dell'appartamento.

Per chiarezza si riportano sotto alcune note relative alle pratiche di edilizia libera istituite nel 2010.

MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

“La pratica di edilizia libera, è attività libera esclusivamente ai fini edilizi e non esime dalla necessità di osservare le norme urbanistiche e regolamentari vigenti nel Comune nonché altre normative collaterali aventi incidenza sotto l'aspetto edilizio e dal richiedere eventuali conseguenti assensi di soggetti pubblici aventi titolo.

Non necessita infatti di assenso o titolo abilitativo espresso di tipo edilizio ma:

1) *non è applicabile in modo indifferenziato su tutto il territorio essendo sottoposta a possibili limitazioni derivanti dalla strumentazione urbanistica comunale, dalle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia ed in particolare, dalle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, da quelle relative all'efficienza energetica nonché dalle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 .*

2) *è sottoposta, a seconda della tipologia d'intervento, alle seguenti diverse procedure attuative:*

a) *nessun obbligo di comunicazione;*

b) *obbligo di comunicazione del solo inizio lavori;*

c) *obbligo di trasmettere congiuntamente alla comunicazione di inizio lavori i dati identificativi dell'impresa esecutrice ed una relazione tecnica provvista di data certa corredata dagli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato, il quale dichiara preliminarmente di non avere rapporti di dipendenza né con l'impresa né con il committente e che asseveri, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo.*

In merito al tempo utile per conseguire il termine dei lavori ed alla sua necessità di segnalazione l'art. di Legge di riferimento(art.6 DPR 380/2001 smi) non si esprime.

Si ritiene applicabile la regola generale dei tre anni dall'inizio e la necessità di comunicazione di fine lavori per le comunicazioni di inizio attività aventi carattere obbligatorio a firma del professionista per i casi di M.S. e del proprietario od altro avente titolo negli altri casi.

Vi è comunque l'obbligo a fine lavori di presentare l'aggiornamento catastale e di comunicarlo nel più breve tempo al Comune.

• *l'interessato provvede, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale nel termine di cui all'articolo 34-quinquies, comma 2, lettera b), del D.L. 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80*

Il paragrafo, inerente la fine lavori, è una prassi che non tutti i comuni adottano:

In questo caso, il Comune di Roverchiara mi ha comunicato che non è stata protocollata una fine lavori e quindi dopo i tre anni dalla comunicazione, la pratica viene considerata conclusa. Per cui se i lavori sono stati eseguiti si considerano conclusi, se non sono stati eseguiti, la pratica è considerata decaduta e bisognerà presentare una nuova pratica edilizia per completare le lavorazioni.

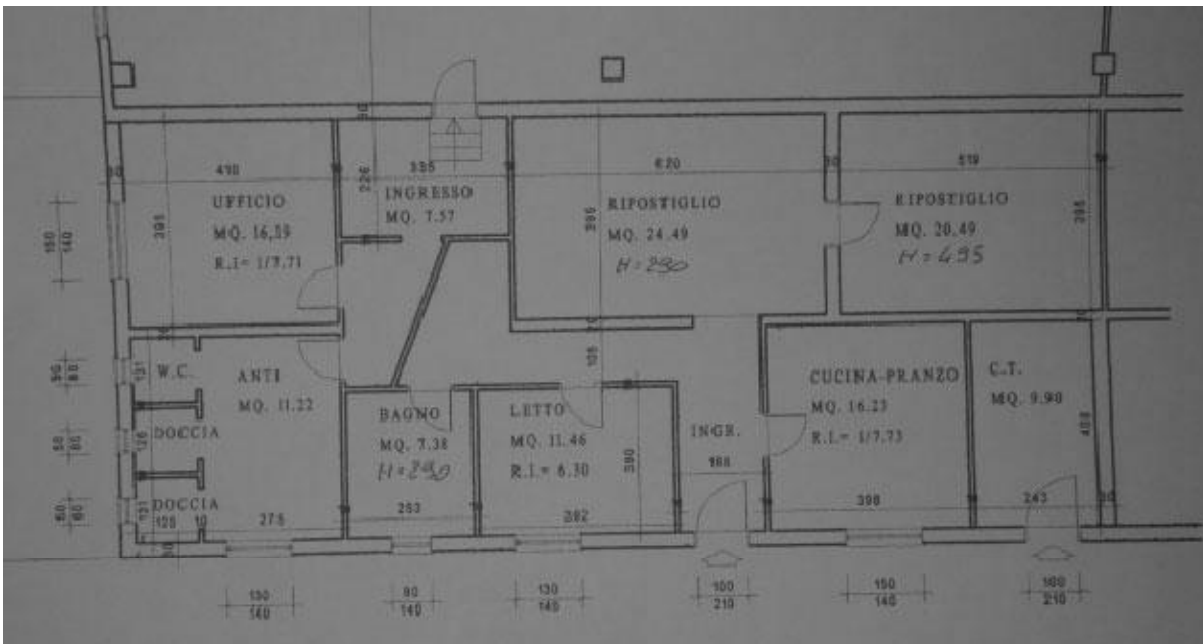
Riferimenti normativi:

art. 6 D.P.R. 380/2001 e smi “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia” come sostituito integralmente dalla L. 22/5/2010, n.73”

MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Premesso quanto sopra, allo stato attuale, l'immobile oggetto di esecuzione non è conforme ai progetti edilizi depositati in quanto manca completamente la parete divisoria diagonale tra l'ufficio e l'abitazione. La parete dovrà essere quindi ricostruita, supportata da una pratica edilizia che la conformi a quanto assentito in Comune. Considerato che l'ultima CIL del 2011 è decaduta, quindi l'ultimo titolo edilizio valido, conforme alle normative edilizie, è il cambio d'uso del 2003, considerato che la porta di ingresso dell'ufficio non si può fare verso l'abitazione; la parete andrà ricostruita senza la porta, come da disegno sotto.

17



L'ufficio sub 13 attiguo in questo modo si troverà intercluso in quanto l'accesso verso il capannone artigianale è stato murato in sede di vendita.

MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Analisi degli atti di compravendita.

Atto di compravendita del capannone artigianale foglio 11, part. 109 sub. 10

18

Categoria catastale D7 ovvero fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

Dall'analisi degli atto di compravendita reperito, si evidenzia che l'alienazione del capannone artigianale sub 10 e della relativa corte pertinenziale sub. 12 è avvenuto in data 14.10.2011.

Nel rogito viene dichiarata la conformità catastale delle planimetrie allegate come da estratto sotto:

- la parte alienante dichiara e la parte acquirente ne prende atto, che i dati catastali e la planimetria sono conformi allo stato di fatto e in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa;

Inoltre nell'atto si dichiara;

sotto la lettera d)

d) che è stata presentata al Comune di Roverchiara in data 30 giugno 2011 comunicazione di inizio lavori per attività edilizia libera relativi a manutenzione straordinaria, lavori in corso di esecuzione e da completare a cura e spese della società venditrice come la stessa qui si impegna;

MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Riferendosi all'ultima dichiarazione di inizio lavori di chiusura porta verso il capannone in questione e apertura nuova porta verso l'appartamento sub 8 oggetto di esecuzione immobiliare;

Sempre nell'atto in seguito si dichiara, sotto la lettera e)

e) è stata infine presentata al Comune di Roverchiara
in data 13 settembre 2011 n. 4766 domanda di permesso
di costruire relativa alla realizzazione dei seguenti

	159
interventi: costruzione di un ufficio, bagno e W.C. e	
apertura di tre finestre i cui lavori allo stato non	
sono stati nemmeno iniziati e saranno materialmente e-	
seguiti a cura e spese della parte acquirente, restan-	
do tutte le pratiche amministrative e tecniche, com-	
preso l'ottenimento dell'agibilità, in capo alla so-	
cietà venditrice, obbligo che la stessa qui si assume;	

A questa pratica lo scrivente non ha potuto accedere in quanto non intestata al bene oggetto di esecuzione; tuttavia dai sopralluoghi effettuati si è potuto constatare la presenza delle tre finestre citate, mentre non si è trovato traccia dei bagni, ma solo di un vano vuoto in concomitanza delle tre finestre.

Sempre dal sopralluogo effettuato lo scrivente ha potuto constatare l'effettiva chiusura della porta di comunicazione tra capannone sub 10 e l'ufficio sub 13.

MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO



20

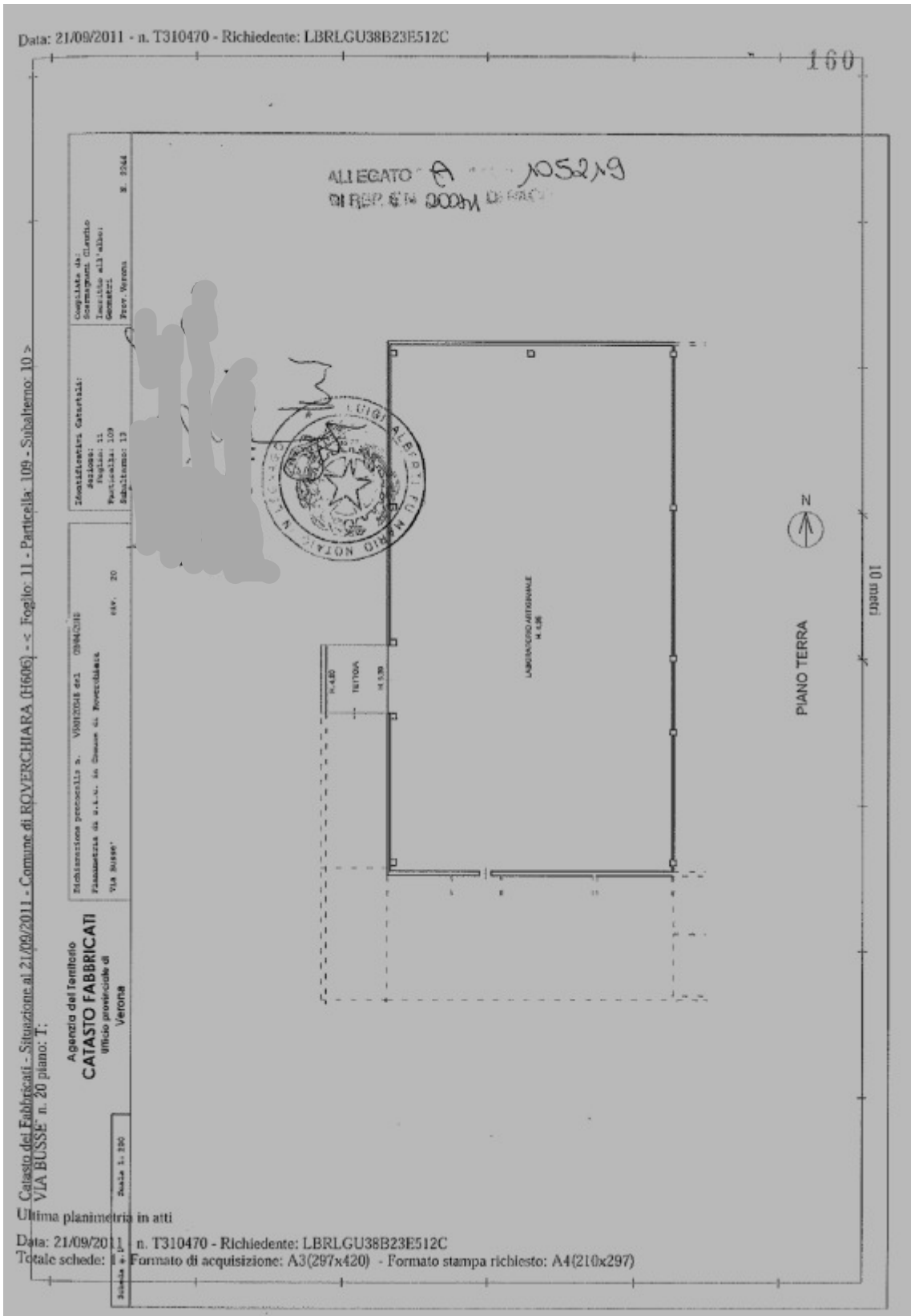
Foto della parete lato capannone con porta di comunicazione murata



Foto della parete lato capannone con sagoma della porta di comunicazione murata

Infine, sotto allegato A viene inserita nel rogito la planimetria catastale del capannone che però rappresenta ancora la porta di collegamento con l'ufficio sub 13 aperta, e non riporta traccia delle opere quali le finestre e il nuovo ufficio con bagno citati nella pratica edilizia sotto l'art. d)

MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

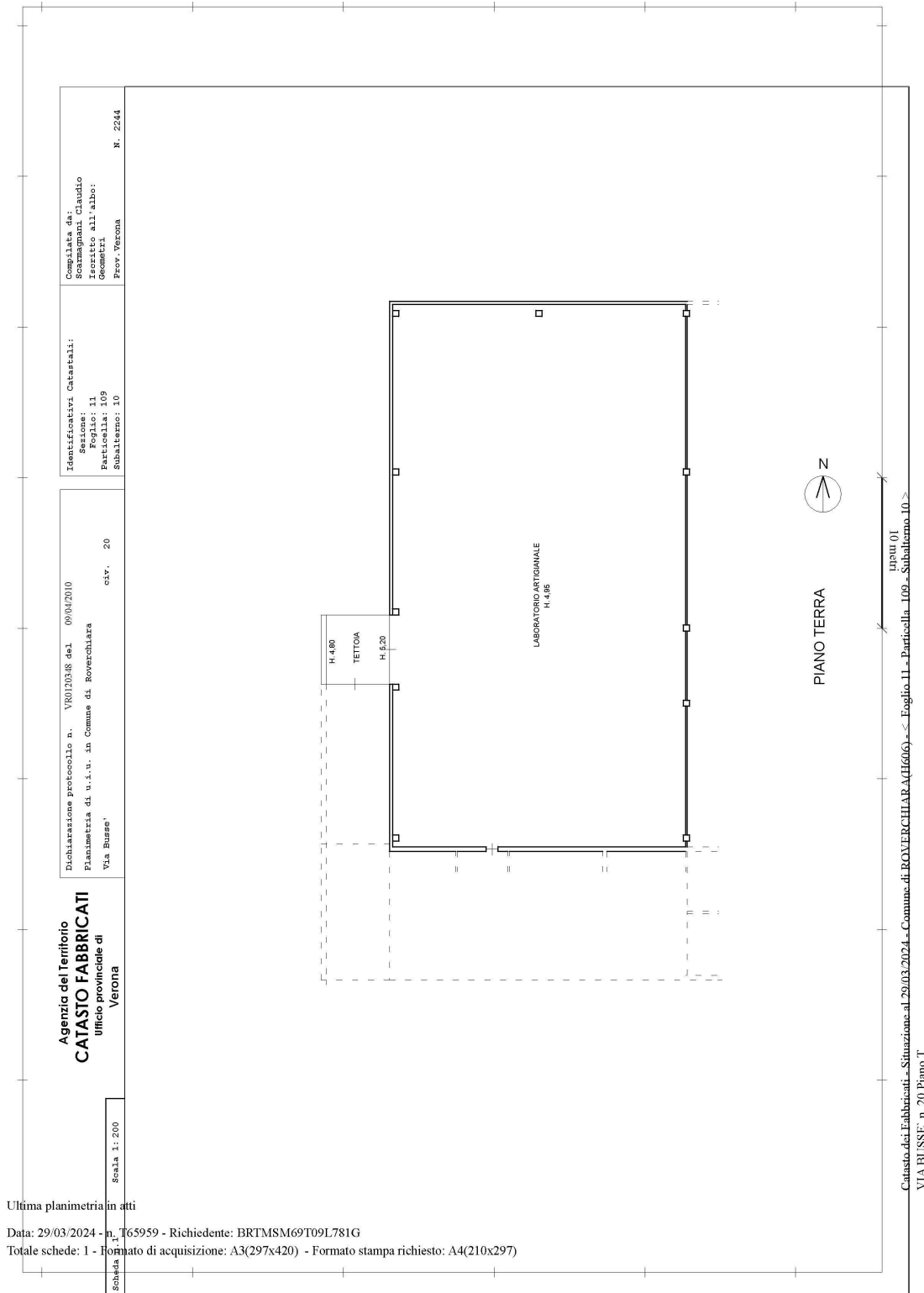


Planimetria catastale allegata al rogito sotto la lettera A

MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Da una visura catastale odierna il capannone è rappresentato con la medesima planimetria allegata al rogito.

Data: 29/03/2024 - n. T65959 - Richiedente: BRTMSM69T09L781G



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 ufficio provinciale di
 Verona

Dichiarazione protocollo n. VR0120348 del 09/04/2010
 Planimetria di n.i.u. in Comune di Roverchiara
 'Via Busse'
 c.tr. 20

Identificativa Catastali:
 Sezione: 11
 Foglio: 109
 Particella: 109
 Subalterno: 10

Completata da:
 Sottomag. Claudio
 Sottomag. all'Albo:
 Geometri
 Prov. Verona
 N. 2244

Ultima planimetria in atti
 Data: 29/03/2024 - n. T65959 - Richiedente: BRTMSM69T09L781G
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/03/2024 - Comune di ROVERCHIARA (VR06) - < Foglio 11 - Particella 109 - Subalterno 10 >
 VIA BUSSE n. 20 Piano T

Visura attuale del capannone

MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Sotto la lettera d) si dichiara che:

d) che successivamente sono state realizzate opere in base alla Denuncia di Inizio Attività n. 888 presentata in data 21 febbraio 2003 ed alla Denuncia di Inizio Attività presentata in data 30 giugno 2011;

24

e) che non sono state successivamente realizzate altre opere per le quali fosse necessario un provvedimento autorizzativo.

Riferendosi come ultimo alla pratica di comunicazione di inizio lavori per edilizia libera del 2011.

Viene dichiarato che trattasi di "ufficio strumentale" senza possibilità di cambio d'uso

Per l'immobile di cui alla lettera B), trattandosi di trasferimento di fabbricato strumentale per natura non suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni (categoria A/10) per il quale la parte venditrice intende avvalersi dell'opzione di cui all'Art. 10 primo comma n. 8 ter punto d) D.P.R. 633/72, chiedendo espressamente l'assoggettamento nel presente trasferimento ad IVA.

Infine viene allegata al rogito la planimetria catastale che non è conforme e che prevede ancora la porta di collegamento verso il capannone sub 10, nessuna porta di comunicazione verso l'appartamento oggetto di esecuzione sub 8 e un'uscita/ingresso dall'ufficio verso il terreno sub 12 intestato al capannone artigianale.

MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Data: 04/07/2011 - n. VR0279542 - Richiedente BERLINI

**Agenzia del Territorio
 CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Verona**

Dichiarazione protocollo n. VR0120348 del 09/04/2010
 Planimetria di u.f.u. in Comune di Roverchiara
 Via Busse' civ. 20

Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 11 Particella: 109 Subalterno: 11	Compilata da: Scamagnani Claudio Iscritto all'albo: Geometri Prov. Verona N. 2244
------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------

Scheda n. 1 Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/07/2011 - Comune di ROVERCHIARA (1606) - < Foglio: 11 Particella: 109 - Subalterno 11 >
 VIA BUSSE' n. 20 piano: T;

PIANO TERRA

Ultima Planimetria in atti
 Data: 04/07/2011 - n. VR0279542 - Richiedente BERLINI
 Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

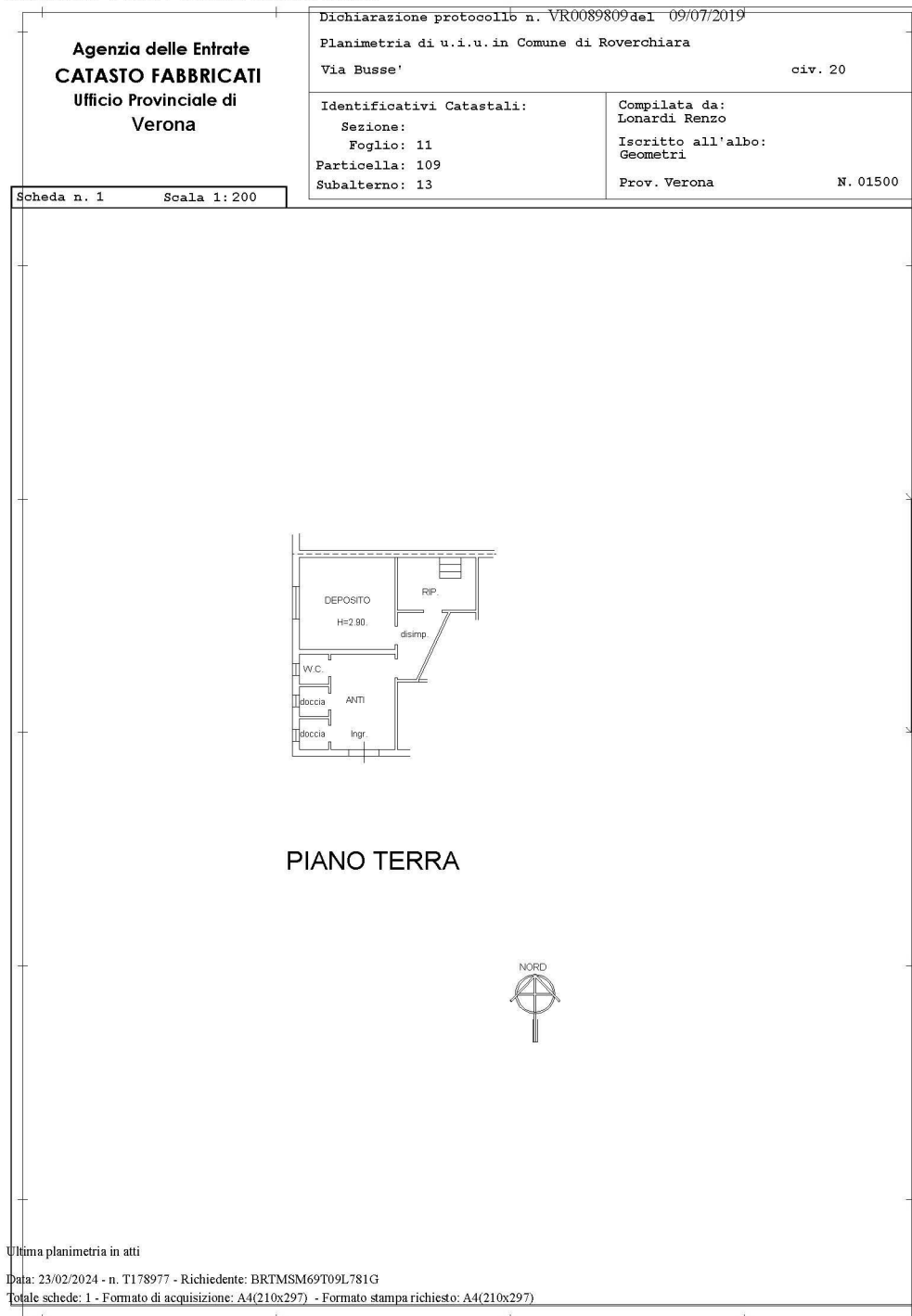
Planimetria catastale allegata al rogito

MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Da una visura attuale, all'immobile ad uso ufficio è stato attribuito il subalterno 13 e la sua planimetria catastale presenta un'uscita verso il giardino sub 8 dell'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare nonché una dicitura interna a deposito (al posto del precedente ufficio) non pertinente con la destinazione d'uso ad Ufficio (A/10).

26

Data: 23/02/2024 - n. T178977 - Richiedente: BRTMSM69T09L781G



Planimetria catastale odierna.

MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Dal sopralluogo, lo scrivente non ha rinvenuto alcun'uscita verso il giardino esclusivo come si può constatare anche dalle foto allegata sotto, dove è presente solo una finestra, conforme agli ultimi progetti validi depositati in Comune, ovvero il Pdc. Nr. 2 per cambio d'uso del 2003 e la DIA 8 del 5-03-2010 per l'impianto fognario.

27



Foto da cui si vede una finestra conforme al progetto; non un uscita con portafinestra come rappresentata in catasto.

MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Conclusioni.

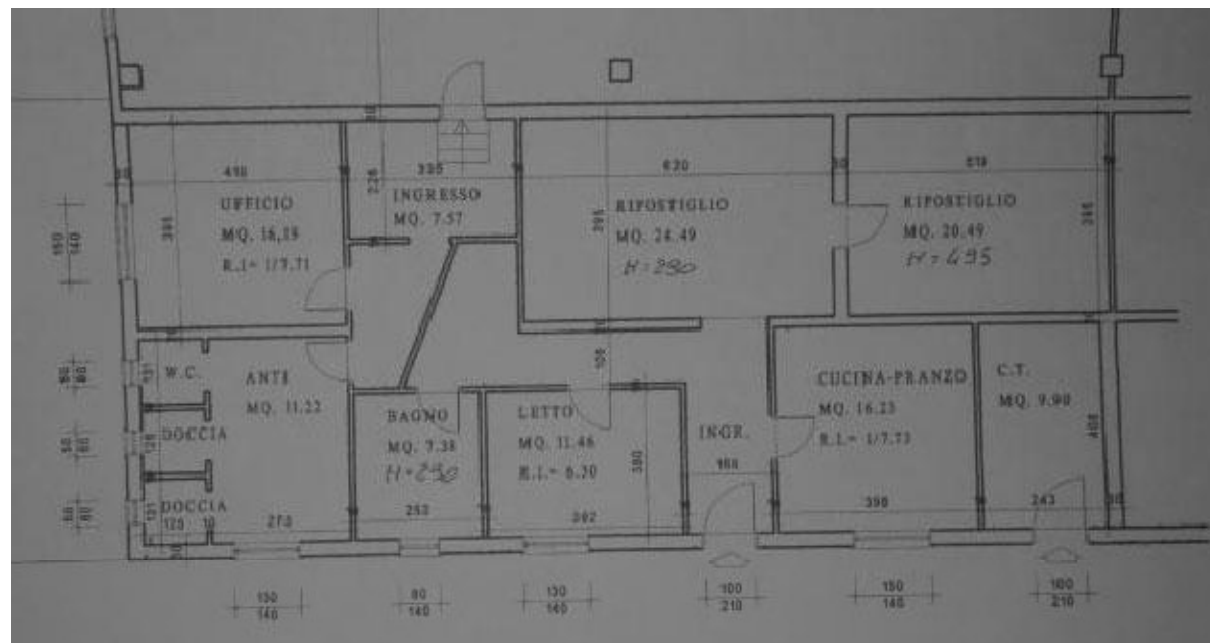
Premesso quanto sopra, allo stato attuale, l'immobile oggetto di esecuzione presenta tutte le caratteristiche di conformità ai progetti edilizi depositati ad eccezione della parete divisoria diagonale tra l'ufficio e l'abitazione che è mancante.

La parete dovrà quindi essere ricostruita, supportata da una pratica edilizia che la conformi a quanto assentito in precedenza Comune.

L'ultimo titolo edilizio valido, è la DIA 8 DEL 5-3-2010 per realizzazione impianto fognario che a sua volta deriva dal Pdc nr.2 per cambio d'uso del 2003, il tutto conforme alle normative edilizie.

Considerato che l'ultima CIL del 2011 è decaduta, la porta di ingresso dell'ufficio non si può certamente fare verso l'abitazione, anche perché contrario alla normativa.

La parete divisoria andrà ricostruita senza la porta, come da disegno sotto conformemente alla pratica di cambio d'uso da cui è estratto.



L'attuale ufficio sub 13 in questo modo si troverà intercluso in quanto l'accesso verso il capannone artigianale è stato murato in sede di vendita e non vi sono attualmente altri accessi utili.

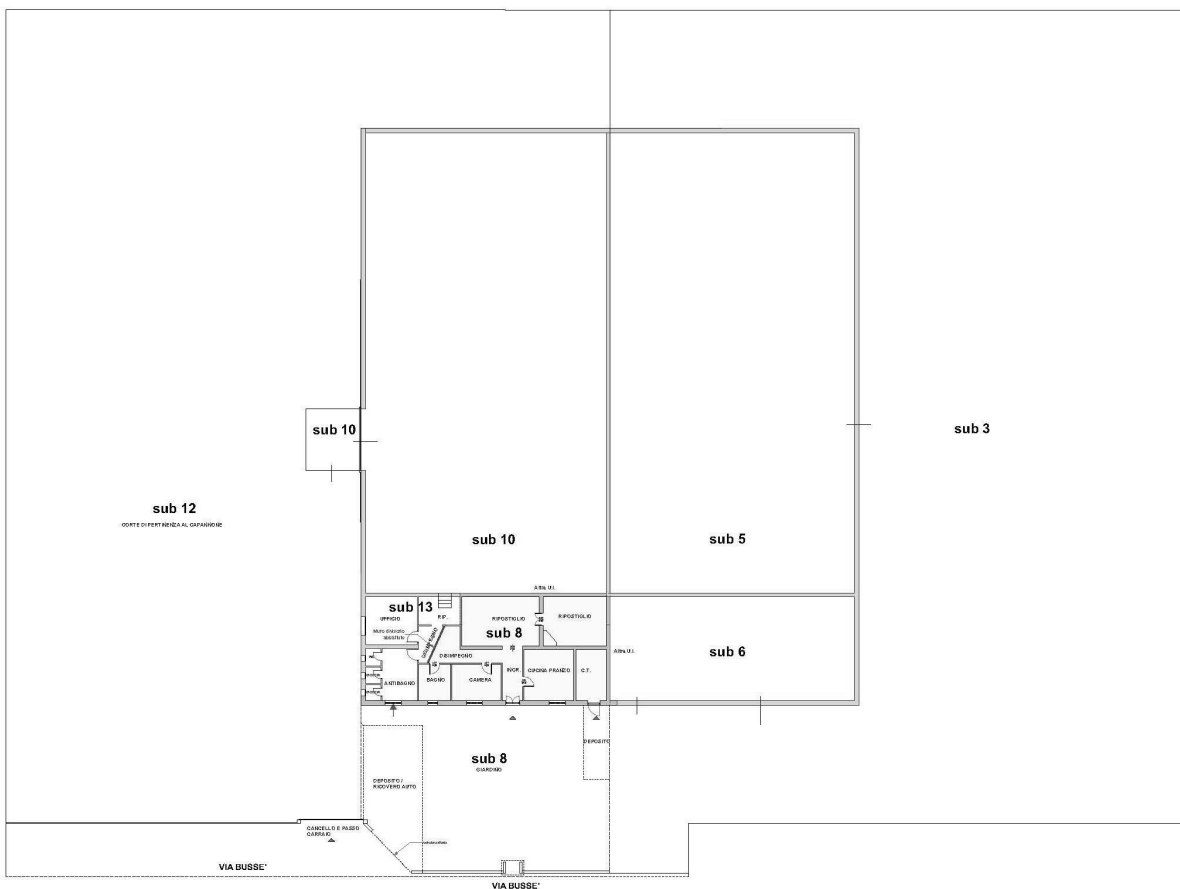
In considerazione del fatto che l'immobile ad uso ufficio non poteva certamente essere venduto senza un proprio accesso dall'esterno, l'unica soluzione è quella che il proprietario dell'ufficio sub 13, faccia una pratica edilizia di trasformazione da finestra a portafinestra che ne determini l'ingresso autonomo, supportata da una servitù di passaggio attraverso il fondo confinante.

MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

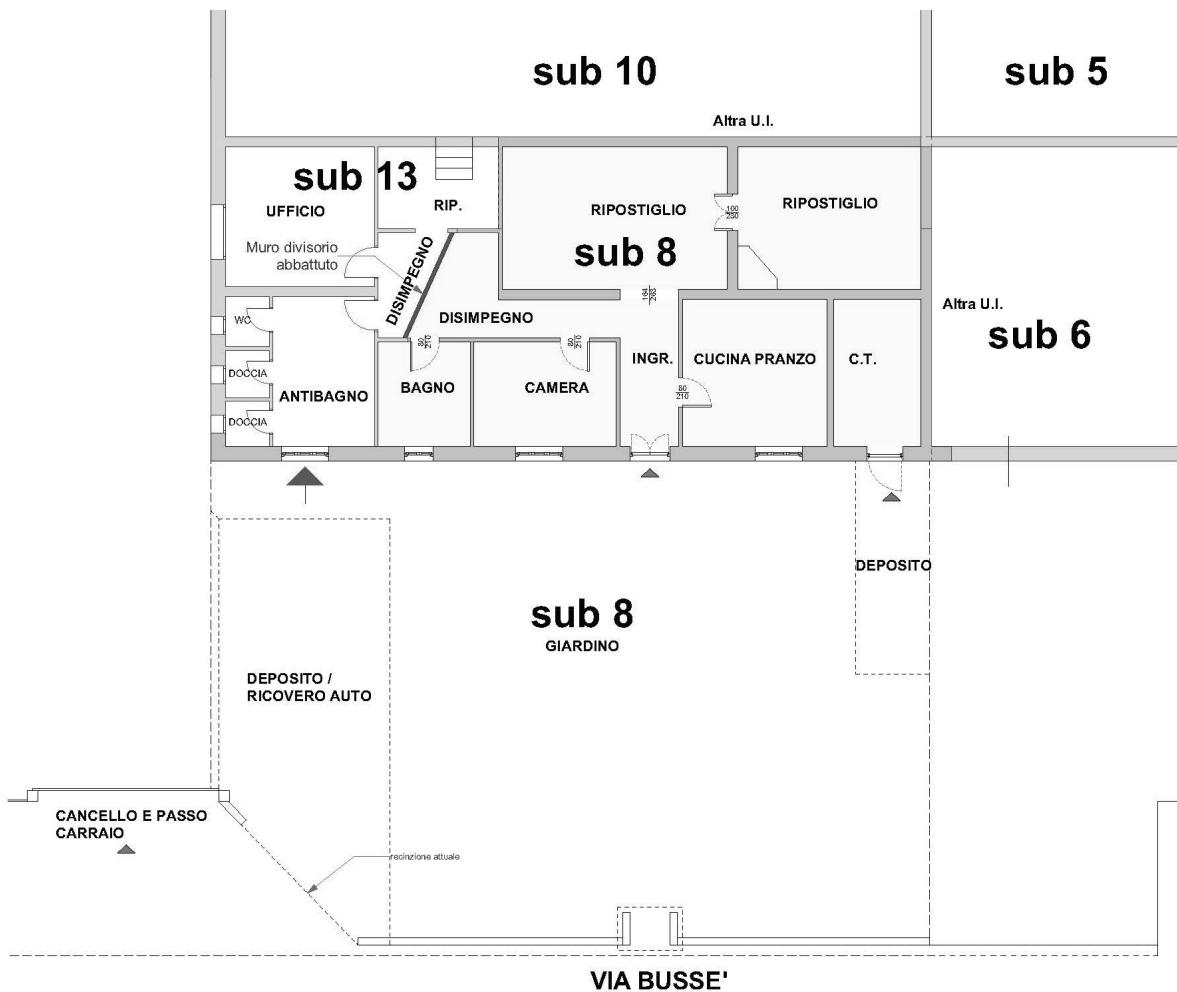
Le due possibilità sono:

- 1) creare una portafinestra al posto della finestra dell'antibagno con uscita sul giardino di proprietà esclusiva dell'appartamento sub. 8 dopo aver pattuito una servitù di passo attraverso il giardino.

Di seguito una rappresentazione grafica con in rosso il nuovo ingresso dall'esterno proposto



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

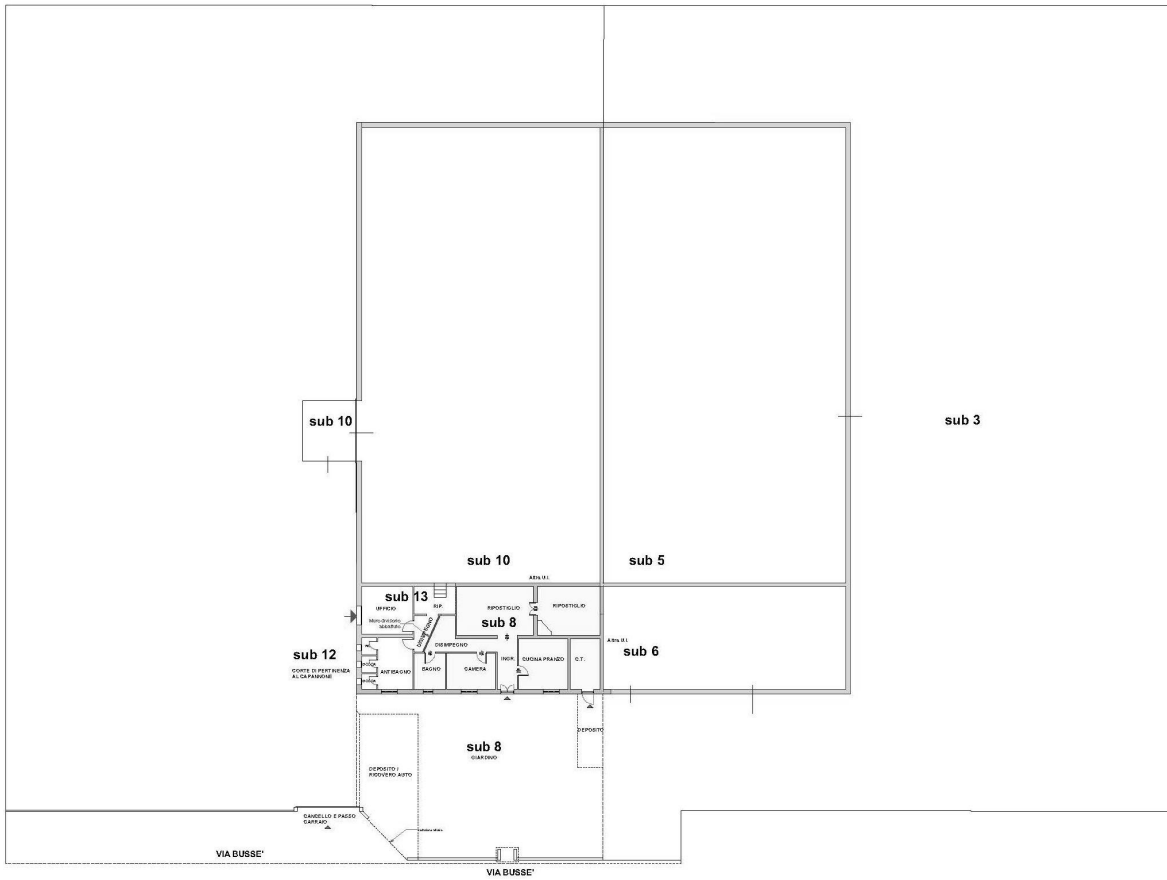


Particolare dell'ipotesi 1

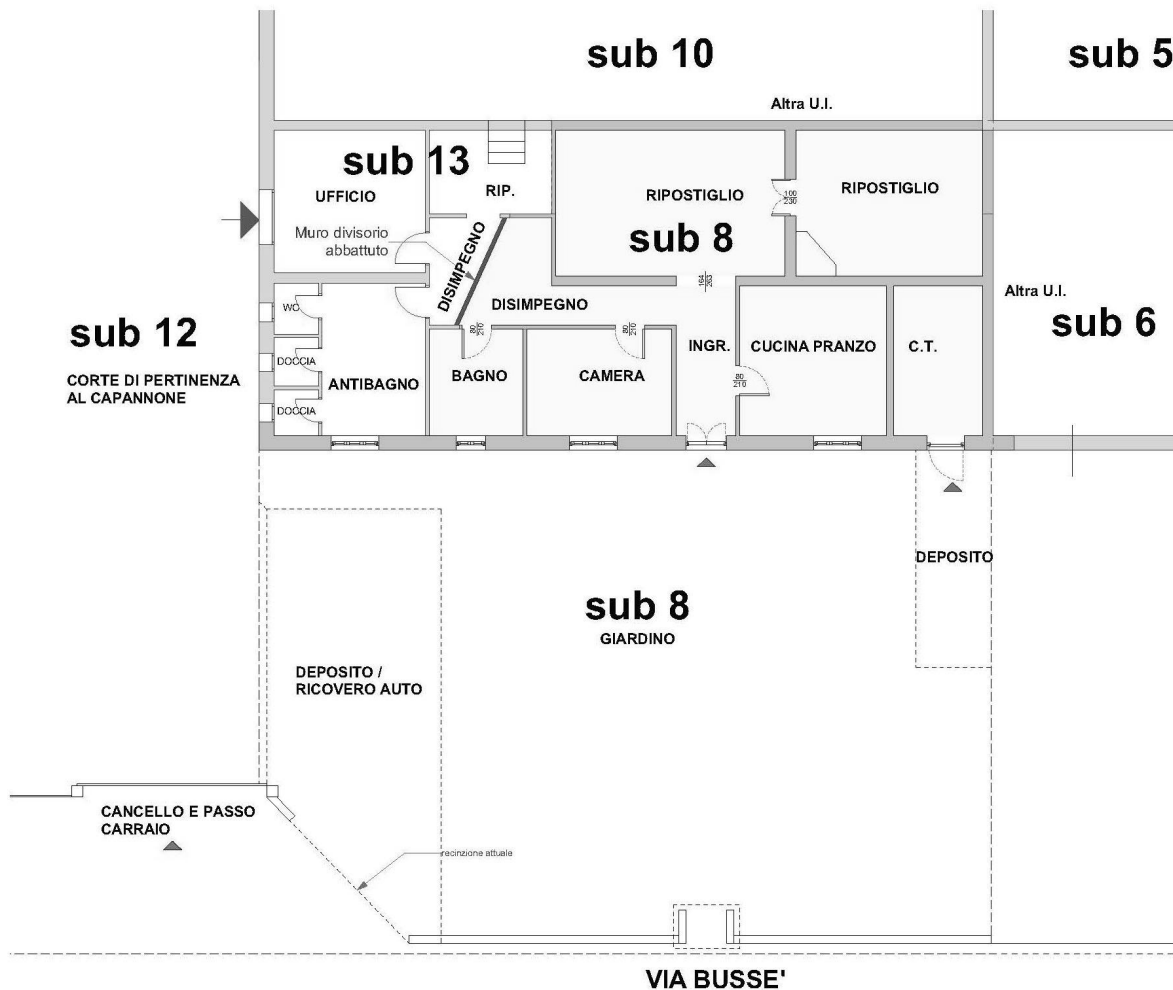
- 2) creare una portafinestra al posto della finestra dell'ufficio con uscita sulla corte sub. 12 di proprietà esclusiva del capannone sub 10 dopo aver pattuito una servitù di passo attraverso la suddetta corte.

Di seguito una rappresentazione grafica con in rosso il nuovo ingresso dall'esterno proposto nella seconda ipotesi

MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO



Particolare dell'ipotesi 2

Come si vede, la servitù proposta nella seconda ipotesi è molto meno gravosa di quella nr. 1 passante attraverso il giardino residenziale; considerando che l'ingresso avverrebbe nell'ufficio e non nell'antibagno, che lo spazio che ha a disposizione la corte del capannone è molto maggiore e quindi la servitù peserebbe meno; che l'uscita verso via Bussè è servita da un grande cancello carraio e che la distanza per raggiungerlo è 15 metri rispetto i 19 dell'altra ipotesi.

Si tenga anche presente il fatto che l'ufficio è sempre stato collegato al capannone per sua funzionalità intrinseca per destinazione d'uso.

In aggiunta il capannone attualmente non ha più nessuna funzione artigianale e viene utilizzato come deposito di macchinari: per queste ragioni, lo scrivente ritiene che una servitù di passo come l'ipotesi 2 risulterebbe probabilmente più economica.

MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Allegati

- A: Atto di compravendita sub 13
- B: Atto di compravendita sub 10
- C: Ricevute invio alle parti

33

Verona 29.03.2024

arch. Massimo Bertolini

