

- b) [...] si invita il Perito Stimatore a chiarire quanto indicato al punto 2, a pag.3 del ricorso ex art. 591-ter c.p.c. ovvero:
- se la porzione della corte sub 10 antistante la corte esclusiva ai subb. 3 e 4 di cui al Lotto 1 sia stata ceduta gratuitamente al Comune o se la stessa consenta effettivamente l'accesso ai fabbricati abitativi, ma semplicemente non sia recintata, e analogamente a chiarire se anche la porzione di corte sub 10 antistante la cancellata d'ingresso ai fabbricati artigianali di cui al Lotto 2 sia da ritenersi compresa nella corte comune o sia stata ceduta gratuitamente al Comune, e all'esito modificare l'elaborato planimetrico del mappale 21 di conseguenza, con l'attribuzione anche ai subalterni 3 e 4 del diritto alla corte sub. 10 se necessario o alternativamente indicare al sottoscritto notaio se precisare l'inesattezza in avviso di vendita [...].*

In risposta alle suddette richieste, acquisendo l'opportuna documentazione, il CTU si pregia di redigere la presente relazione integrativa.

V.S. concedeva termine sino a 90 giorni dalla richiesta di precisazioni notificata il 14.04.2020, per il deposito dell'integrazione dell'elaborato peritale e per l'invio delle copie alle parti.

Pertanto, in merito al **punto a)** il CTU precisa che la scelta di formare due lotti nasce innanzitutto dalla natura non omogenea dei beni oggetto di pignoramento: il *lotto 1* è composto da un immobile residenziale costituito da un'unità abitativa, un garage ed un terreno pertinenziale, indipendenti rispetto al compendio artigianale confinante (*lotto 2*); il *lotto 2* è costituito invece da un compendio artigianale. Dopodiché anche la considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato residenziale che ne fanno un bene discretamente commerciabile, hanno inciso sulla scelta del sottoscritto CTU di suddividere il compendio oggetto di pignoramento in due lotti. Alla luce delle considerazioni suddette ha inciso poi l'errore del tecnico incaricato alla regolarizzazione catastale, nell'ambito della presente procedura, che ha omesso di indicare il diritto di proprietà dei subb. 2-3-4 sul sub. 10 portando la sottoscritta a considerare i beni del *lotto 2* totalmente autonomi rispetto a quelli del *lotto 1*.

Pertanto, considerando quanto segue:

- l'errore catastale effettuato dal tecnico incaricato, ma corretto in data 09.07.2020 con pratica di Variazione catastale n. prot. VR0098622 del 09.07.2020;
- quanto giustamente sollevato dal notaio delegato nell'istanza ex art. 591 c.p.c., ovvero che i subb. 13 e 17 (ex sub. 14), essendo stati costituiti sul sub.10 (bene comune non censibile) dovranno essere trasferiti agli eventuali acquirenti dei rispettivi lotti, per la proporzionale quota di proprietà,



- determinando quindi una situazione di comunione tra i potenziali differenti acquirenti dei lotti.
- che nelle visure storiche catastali non è precisato a quali subalterni sia comune il *sub. 10* è invece chiaramente evidenziato in tutti gli elaborati planimetrici dal 2000 in poi;
 - che sono state effettuate le seguenti Variazioni catastali nell'ambito della presente procedura:
 - Voltura prot. n. VR0154860 del 30.10.2017 relativo al fg. 1 mn. 21 sub. 12 al fine di intestare correttamente la quota di 1/1 della piena proprietà a Mattioli Sandro;
 - Tipo Mappale prot. n. VR155624 del 31.10.2017 per l'inserimento in mappa della porzione di fabbricato identificata al fg. 1 mn. 21 sub. 14;
 - Pratica DOCFA prot. n. VR0158869/2017 per l'accatastamento della superfetazione (sub. 14) con la quale è stato soppresso il sub. 14 e costituito il sub. 17 a cui è stata assegnata la categoria F/4 (*in corso di definizione*);
 - il sottoscritto CTU ha provveduto, attraverso altro tecnico, a presentare una pratica DOCFA prot. n. VR0098622 del 09.07.2020 mediante la quale è stato corretto l'elenco subalterni relativamente al sub. 10 indicandolo comune anche ai sub. 3-4.

In merito invece al punto **b)**, premesso che non è stato possibile effettuare un rilievo completo del lotto e che pertanto è stata utilizzata un'ortofoto di Google Maps alla quale è stato sovrapposto l'ultimo elaborato planimetrico in atti (*all.d*) e che quindi tale sovrapposizione potrebbe risultare in alcuni punti imprecisa, il CTU sostiene che si evince chiaramente che la porzione antistante la corte esclusiva dei subb. 3-4 e la porzione antistante la cancellata della porzione artigianale, siano parte del sub. 10 anche se non recintati.

Si precisa altresì che da un'ulteriore ricerca ipo-catastale (*all. a-b*) effettuata sia sul *sub. 10* che sul *sub. 8* (subalterno da cui è derivato il sub. 10) non risultano cessioni gratuite e/o onerose a favore del Comune.

Tanto la sottoscritta espone e sottoscrive in esito all'incarico ricevuto.

Verona, 10.07.2020

Arch. Sonia Iorio De Marco.



Allegati:

- a) Visure storiche catastali;
- b) Ispezioni ipotecarie;
- c) Cronologia elaborati planimetrici 1986-2020;
- d) Sovrapposizione ortofoto-elaborato planimetrico;
- e) Comunicazioni.

Verona, 10.07.2020

Arch. Sonia Iorio De Marco.

