

TRIBUNALE DI VERONA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO - INTEGRAZIONE

Causa civile	1192/2020
Giudice	Dott. Attilio Burti
Attore	[REDACTED]
Convenuti	[REDACTED]



Esperto Stimatore

ARCH. FRANCESCA PIANTAVIGNA francesca.piantavigna@unares.com - 045 596835

Custode Giudiziario

AVV. PADOVANI ROBERTO padovani@padovanistudiolegale.it – 045 8031077

Francesca Piantavigna
ARCHITETTO
Via San Rocchetto, 13
37121 Verona
C.F. PNTFNC74C55L781H
P. IVA 03172440236
M: +39 348 8815424
T: +39 045 596835
www.unares.com
francesca.piantavigna@unares.com
francesca.piantavigna@archiworldpec.it



UNARES

PREMESSA

In data 31/01/2024 la sottoscritta in qualità di consulente procedeva alla consegna dell'elaborato peritale relativo alla causa N. R.G. 1192/2020.

In data 01/02/2024 il Giudice comunicava quanto in seguito riportato:

“N. R.G. 1192/2020

Il Giudice Attilio Burti, esaminata la c.t.u.,

Tribunale di Verona SECONDA SEZIONE

ritenuto che le informazioni e valutazioni presenti rispetto alla conformità urbanistica ed edilizia dell'immobile debbano essere approfondite;

ritenuto, infatti, che il c.t.u. debba verificare se sia possibile risalire alla data di costruzione dell'edificio dell'immobile facendo una valutazione dei materiali e delle tecniche costruttive impiegate e collocandole storicamente, nonché acquisendo – se disponibili – le foto aeree della zona eventualmente presenti presso gli archivi pubblici;

ritenuto che il c.t.u., rispetto alla data di presumibile costruzione dell'immobile, debba dire se, rispetto alla disciplina urbanistica vigente esso sia o meno abusivo in termini univoci;

P.Q.M.

- assegna giorni 45 per supplemento di c.t.u.

Si comunichi. Verona, 01/02/2024

Il Giudice

Attilio Burti”



Per quanto riguarda il fabbricato principale attualmente censito al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Albaredo d'Adige, foglio 32, particella 130, sub 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 11 vani, superficie catastale 195 mq, rendita Euro 653,32.

La scrivente procedeva quindi a compiere ulteriori indagini presso i registri cartacei di Agenzia delle Entrate rilevano un'annotazione del 01/01/1962 indicante "Impianto degli atti di conservazione".

Non sono presenti planimetrie allegate. Dalla dicitura riportata è possibile comprendere che l'immobile è costituito da piano terra e primo e ha una consistenza pari a 5 vani. La consistenza attuale risulta pari a 11 vani. Si segnala tuttavia che variazioni di distribuzione interna possono condurre all'incremento dei vani senza necessario aumento di superficie complessiva.

Come evidenziato in perizia consegnata da quanto reperito presso gli uffici tecnici comunali in particolare all'interno del "Regolamento di edilizia approvato con deliberazione 21 ottobre 1927 – Comune di Albaredo d'Adige" la via in cui sono localizzati i beni oggetto di perizia non è ricompresa nella zona urbana della frazione di Coriano **l'esistenza dell'immobile nel 1962 sarebbe quindi sufficiente a ritenere legittima la costruzione del bene.**

Le caratteristiche costruttive dell'immobile, quali solaio e tetto lignei e l'architettura del fabbricato, risultano coerenti con l'epoca indicata nei registri catastali. Inoltre, la forma del bene, come un unico parallelepipedo compatto, lascia presagire un'unica origine per il bene e non risultano evidenti aggiunte postume.

Ulteriori particolari architettonici che possono datare l'immobile antecedentemente al 1967 sono gli inserti in mattoni, la canna fumaria in rilievo rispetto alla facciata con la parte terminale in mattoni e la presenza di cornici nella porzione superiore di alcune facciate del fabbricato.



UNARES



Per quanto riguarda il bene autorimessa posta al piano terra distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Albaredo d'Adige, foglio 32, particella 130, sub 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, superficie catastale 18 mq, rendita Euro 13,01.

Si evidenzia la comparsa, nel suddetto registro cartaceo, di una porzione di bene identificabile come C/6 in data 16/07/1973. È possibile che il bene fosse preesistente e destinato all'utilizzo agricolo e quindi lo stesso non risultasse censito.

L'architettura degli annessi rustici risulta simile a quella del fabbricato principale.



UNARES



La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e sarà quindi onere di parte offerente – a propria cura – verificare il bene sotto ogni profilo.

Verona, 12/03/2024

Il C.T.U.

Francesca Piantavigna

Architetto



IMQ Norma UNI 11558:2014 Valutatori Immobiliari
Certificato n. IMQ-VI-1603003

Allegati:

01 - Estratto registri catastali



