



**ASTE GIUDIZIARIE**  
dott. geom.  
**ARIANNA FILIPPOZZI**  
Consulente Tecnico

Corso P.ta Nuova n. 133 – 37122, Verona



Tel. 045/2227478

C.F. FLPRNN82D53L949S

P.IVA 03921230235



## ATTESTAZIONE DEL CTU

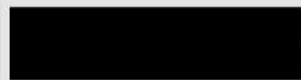
### CONFORMITA' CATASTALE

TRIBUNALE DI VERONA

Causa Civile RG 1485/2024

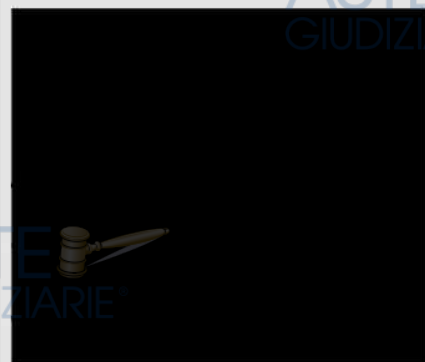
Giudice dott. Francesco Chiavegatti

Attore:



con Avv. Francesco Mafficini

Convenuti:



contumace

contumace

contumace

con Avv. Alessio Regagliolo

contumace



**Incarico**

La scrivente, nominata CTU nella procedura sopra indicata, ha elaborato e depositato perizia in data 10/04/2025.

Successivamente, con verbale della causa in data 04/03/2026, l'Ill.mo Sig. Giudice ha disposto:

*"la sospensione delle operazioni di vendita sino all'acquisizione di apposita dichiarazione di parte o di attestazione di un tecnico incaricato nella persona del CTU stimatore, geom. ARIANNA FILIPPOZZI ed a spese delle stesse - mediante eventuale integrazione di fondo spese, ove necessario, e quale ausiliario del Giudice e dello stesso delegato - della conformità delle planimetrie e dei dati catastali allo stato di fatto, previo eventuale deposito di nuova planimetria del m.n. 402 e confermata l'udienza del 26.3.26."*





## Operazioni peritali

Il CTU ha quindi convocato le parti al riguardo.

Quanto avvenuto è indicato nei verbali che nel seguito si riportano per miglior lettura.



### **VERBALE DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Oggi 12/03/2026 ore 12,00, si tiene incontro presso lo studio del CTU. Presenti in collegamento da remoto geom. Mariano Lollato, Avv. Alessio Regagliolo, Avv. Nicola Castelli.

Tutti i partecipanti dichiarano espressamente di astenersi dall'effettuare qualsivoglia registrazione audio e/o video nonché dalla diffusione di immagini o contenuti relativi alla presente videoconferenza, nel rispetto della riservatezza delle operazioni peritali in corso.

L'odierno incontro ha luogo in quanto il Giudice, con ordinanza del 04/03/2026 ha disposto:

*"...la sospensione delle operazioni di vendita sino all'acquisizione di apposita dichiarazione di parte o di attestazione di un tecnico incaricato nella persona del CTU stimatore, geom. ARIANNA FILIPPOZZI ed a spese delle stesse - mediante eventuale integrazione di fondo spese, ove necessario, e quale ausiliario del Giudice e dello stesso delegato - della conformità delle planimetrie e dei dati catastali allo stato di fatto, previo eventuale deposito di nuova planimetria del m.n. 402 e confermata l'udienza del 26.3.26."*

Si conviene quindi che la attività di variazione catastale sarà gestita a cura e spese della parte [REDACTED] con riserva di successiva ripetizione delle spese.

In esito ad ottenuta variazione catastale, la CTU elaborerà idonea attestazione per come richiesta dal Giudice.

Per eseguire verifiche aggiuntive dei luoghi, preliminari alle modifiche catastali, sentita anche la disponibilità della sig.ra [REDACTED] raggiunta telefonicamente, si fissa sopralluogo presso i luoghi oggetto di causa al giorno 20/03/2026 ore 15,00.

L.C.S.

### **SEGUE VERBALE DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Oggi 25/03/2026 ore 16,30 proseguono le operazioni peritali presso i luoghi oggetto di lite in Buttapietra, Via Piombazzo 5/a.

Il sopralluogo precedentemente fissato non ha avuto luogo per sopraggiunta indisponibilità della sig.ra [REDACTED]

Sono presenti la scrivente CTU, ed il geom. Mariano Lollato.

La sig.ra [REDACTED] ha consentito l'accesso ai luoghi.

E' effettuata ricognizione dell'abitazione, sono scattate fotografie ed alcune misure metriche di controllo.

Si conviene quindi che il geom. Lollato proceda nelle attività necessarie per l'aggiornamento della planimetria catastale allo stato reale dei luoghi.

L.C.S.







In data 12/05/2026 il geom. Mariano Lollato ha inviato alla scrivente la pratica di avvenuta variazione catastale, per adeguamento della planimetria vigente allo stato reale dei luoghi.

### Dati catastali attuali

In esito alla variazione catastale intervenuta sul mn 402, gli immobili oggetto di lite sono accatastati con gli estremi nel seguito riportati.

Si evidenziano in giallo i dati variati rispetto la precedente perizia della scrivente.



**Catasto Fabbricati**, Comune di Buttapietra (VR), **fg 18, m.n.:**

- 70, categoria D/10, RC € 324,00.

Intestazione catastale:



proprietà 1/4  
proprietà 1/4  
(In regime di comunione dei beni con [redacted])  
proprietà 1/4  
(in regime di comunione dei beni con [redacted])  
proprietà 1/4

I suddetti fabbricati insistono su area individuata:



**Catasto Terreni**, Comune di Buttapietra (VR), **fg 18, m.n.:**

- 70, ente urbano, sup mq 2.793.

**Catasto Fabbricati**, Comune di Buttapietra (VR), **fg 20, m.n.:**

- 402, categoria A/7, classe 1, consistenza vani 14,5, sup cat tot mq 325, sup cat tot escluse aree scoperte mq 325, RC € 936,08.

Intestazione catastale:



proprietà 1/4  
comproprietario 1/2  
comproprietaria per 1/2 com. leg. con  
perlini a. in regime di comunione dei beni  
comproprietario 1/2  
comproprietaria per 1/2 com. leg. con  
morini e. in regime di comunione dei  
beni  
proprietà 1/4

I suddetti fabbricati insistono su area individuata:

**Catasto Terreni**, Comune di Buttapietra (VR), **fg 20, m.n.:**

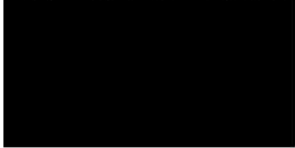
- 402, ente urbano, sup mq 170.



ASTE  
GIUDIZIARIE®**Catasto Terreni, Comune di Buttapietra (VR), fg 18, m.n.:**

- 530, seminativo irriguo arboreo, classe 1, sup mq 1.584, RD € 17,42, RA € 10,23;
- 720, seminativo irriguo arboreo, classe 1, sup mq 27.842, RD € 306,28, RA € 179,74.

Intestazione catastale:



proprietà 1/4  
proprietà 2/4 in regime di comunione dei beni  
proprietà 2/4 in regime di comunione dei beni  
proprietà 1/4

Per completezza si riporta nel seguito stralcio di mappa catastale

(elaborazione grafica di unione mappe del CTU):



Non sussiste elaborato planimetrico

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Regolarità edilizia**

Nella precedente relazione della scrivente era stata indicata la presenza indicativa delle seguenti difformità edilizie, inerenti l'abitazione mn 402:

- altezze interne difformi;
- botola di accesso al sottotetto posizionata nel locale ingresso anziché nel corridoio.



Il rilievo di dettaglio eseguito in data 25/03/2026, volto alla effettuazione dei rilievi per il rifacimento della planimetria catastale, ha permesso di evidenziare anche i seguenti, da intendersi aggiuntivi rispetto quanto sopra elencato:



- alcune forometrie/pareti lievemente traslate;
- soffitta, assenza in loco di una partizione interna che è invece rappresentata nell'ultimo stato autorizzato.



Si tratta nel complesso di situazioni che dovranno essere oggetto di regolarizzazione (qualora non rientranti nelle tolleranze del caso) ma che non sono tali, a parere della scrivente, da limitare la trasferibilità dei beni.





dott. geom. Arianna Filippozzi

**Regolarità catastale**

Nel corso delle operazioni peritali è stato convenuto che le variazioni catastali a carico dell'abitazione mn 402 fossero operate a cura e spese dell'attore.

In data 12/05/2026 il CTP dell'attore, geom. Mariano Lollato, ha quindi inviato alla scrivente la pratica di variazione catastale operata.

Visionata la stessa e visionato lo stato dei luoghi, la scrivente CTU:

**attesta**

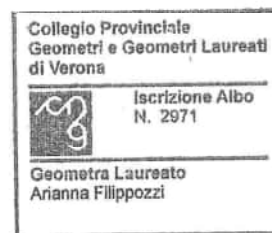
la conformità della vigente planimetria catastale del mn 402 allo stato reale dei luoghi.

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio, nel dichiarare di aver redatto la presente relazione nel pieno rispetto di etica professionale, ritiene di aver espletato il compito affidato tenendo debito conto di tutte le circostanze e nella massima obiettività.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio



Dott.ssa geom. Arianna Filippozzi



Verona, lì 14/05/2026

Allegati:

- verbale delle operazioni peritali;
- pratica catastale presentata dall'attore;
- documentazione catastale aggiornata.