



TRIBUNALE CIVILE/PENALE DI VERONA



Causa Civile n. **6504/2022 R.G.**

Giudice dott.ssa **Paola SALMASO**



attore:

PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.p.A.



avv. Paola Pagini
avv. Riccardo Bacci
avv. Nicola Pietro de Rienzo



convenuti:



Francesca Giacomelli
Paolo Giacomelli
Quattrin Vittoria



**INTEGRAZIONE RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA D'UFFICIO**



CONSULENTE TECNICO:

Lorella Marconi, architetto
Via Caprera, 6 - 37126 Verona
Ordine degli Architetti
della Provincia di Verona n. 1671
c.f. MRCLLL72C50I775L
p.iva 03921900233
tel/fax: 045 7111582-mob: 3403486325
e-mail: lorellamarconi.arch@gmail.com
Pec: lorella.marconi@archiworldpec.it



Giudice: Dott.ssa Paola SALMASO



ASTE GIUDIZIARIE®
INDICE DELLA RELAZIONE

1. PREMESSA
2. NUOVO QUESITO DEL GE
3. GIUDIZIO DI NON COMODA DIVISIBILITA'
4. CONCLUSIONI



1. PREMESSA

Con Ordinanza dell'Ill.mo Giudice del Tribunale di Verona, la scrivente arch. Lorella Marconi, libera professionista con studio in Verona, Via Caprera n. 6, iscritta all'Ordine degli Architetti di Verona al n° 1671, è stata nominata quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella Causa Civile emarginata ed all'udienza del 09/02/2023, previo giuramento di rito, gli è stato affidato l'incarico di rispondere ai quesiti di seguito indicati:

“Esaminati gli atti e la documentazione di causa, ispezionati i luoghi, sentite le parti, il c.t.u. ricostruisca il titolo di provenienza del bene degli odierni comproprietari indicando anche l'esistenza di creditori ipotecari iscritti, dica se il bene è o meno comodamente divisibile; in caso non lo sia, stimi il suo valore di mercato sulla base delle previsioni di cui all'articolo 568 c.p.c.; Nel caso in cui il bene sia comodamente divisibile, elabori un progetto di divisione individuando gli eventuali conguagli in denaro”.

Assunto l'incarico, la scrivente ha iniziato le operazioni peritali in data 13/02/2023.

Terminate le operazioni peritali, la risposta al quesito da parte della sottoscritta CTU, è stata la seguente:

*“La scrivente CTU ritiene che i beni oggetto della presente relazione, appartenenti 1/3 ciascuno ai signori **QUATTRIN VITTORIA, GIACOMELLI PAOLO e GIACOMELLI FRANCESCA**, siano comodamente divisibili in due porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento. La prima porzione, corrispondente ai 2/3 dell'intero compendio, da assegnare congiuntamente alla signora **Quattrin** e al sig. **Paolo Giacomelli**, e, la seconda, corrispondente ad 1/3 dei beni, da assegnare alla sig.ra **Francesca Giacomelli** per la definizione della Esecuzione Immobiliare 315/2021.*

Trattasi di tre immobili, due appartamenti posti uno al di sopra dell'altro, uguali per metratura, e un'autorimessa, che con minimi interventi interni possono essere divisi in un appartamento bilocale con ingresso indipendente da via Ricamificio, e un appartamento più grande con ingresso da via Piemonte, al quale assegnare anche l'autorimessa e la cantina interrata.

Per verificare la fattibilità della divisione, la scrivente ha provveduto a redigere un Computo Metrico Estimativo per la quantificazione dei costi dell'intervento e a richiedere i preventivi per la separazione degli impianti di acqua e gas, attualmente unici per le due unità, a differenza dell'impianto elettrico, già separato. Nel computo sono stati calcolati anche i costi per la demolizione della porzione di autorimessa non sanabile affinché il compendio torni ad avere la conformazione dell'ultimo stato autorizzato, che verranno decurtati dal valore dell'intero. Gli eventuali costi per la divisione dell'appartamento al piano terreno e l'installazione dei due nuovi contatori verranno invece detratti dal valore dell'unità da porre in vendita.”

Le operazioni peritali si sono concluse in data 03/07/2023 con l'invio della Relazione alle parti per le osservazioni.

Alla data del 24 luglio 2023, la sottoscritta CTU, non ha ricevuto osservazioni dalle parti.

2. NUOVO QUESITO DEL GIUDICE

Con comunicazione in data 31 gennaio 2024, la sottoscritta riceveva quanto segue:

"Nella causa civile iscritta al n. r.g. 6504/2022

Il Giudice dott. Paola Salmaso,

a scioglimento della riserva che precede,

esaminato il progetto di divisione elaborato dal ctu,

rilevato che la divisione in natura "parziale o a stralcio" mediante la quale si forma una porzione in proprietà esclusiva dell'obbligato lasciando gli altri condividenti in stato di comunione richiede un esplicito consenso delle parti e non la semplice non contestazione di cui all'art. 789, co. 3, c.p.c., (v. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 4699 del 24/05/1990);

*rilevato che **Giacomelli Paolo e Quattrin Vittorio** (comproprietari non esecutati) sono contumaci e pertanto non possono esprimere un esplicito consenso;*

ritenuto, pertanto, che il ctu debba redigere un progetto di divisione in natura che attribuisca a ciascun condividente una porzione del bene indiviso in proprietà solitaria ed esclusiva, nel caso in cui ritenga il bene comodamente divisibile;

vista la richiesta di rinvio dell'udienza formulata da parte attrice;

p.q.m.

assegna termine al ctu fino al 30.05.2024 al fine di redigere un progetto di divisione in natura che attribuisca a ciascun condividente una porzione del bene indiviso in proprietà solitaria ed esclusiva, nel caso in cui ritenga il bene comodamente divisibile;

rinvia all'udienza dell'11.07.2024 ore 10,00."

3. GIUDIZIO DI NON COMODA DIVISIBILITA'

La scrivente CTU ritiene che i beni oggetto della presente relazione, appartenenti un terzo ciascuno ai signori **QUATTRIN VITTORIA, GIACOMELLI PAOLO e GIACOMELLI FRANCESCA**, non siano comodamente divisibili in natura (art. 1114 c.c.) in tre porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento in quanto, il loro frazionamento recherebbe pregiudizio alle ragioni della pubblica economia o dell'igiene (art. 720 c.c.).

In particolare:

- a. allo stato attuale il compendio è costituito da due appartamenti con autorimessa comune che, con minimi interventi edilizi, avrebbero potuto essere comodamente separati in due porzioni corrispondenti ad un terzo e due terzi dell'intero, in quanto già presenti due ingressi differenti, doppi servizi, doppio ambiente cucina e un numero congruo di altri locali per la realizzazione di un appartamento bilocale e un appartamento quadrilocale.

La divisione del compendio in tre porzioni tra loro esattamente uguali non è possibile, in quanto la modifica comporterebbe la realizzazione di interventi edilizi pesanti ed estremamente costosi volti ad una revisione generale delle attuali due unità immobiliari sovrapposte al fine di ricavarne una terza, sottraendo superficie e volume alle due esistenti. Si renderebbe inoltre necessaria la realizzazione di nuovi servizi igienici, di un nuovo angolo cottura e la separazione di tutti gli impianti elettrici e idraulici;

- b. a rafforzamento della tesi del punto a., anche qualora fosse realizzabile l'intervento edilizio, di cui la sottoscritta ha esplicitato ragioni della no fattibilità, si riporta, alle pagine successive, l'art. 59 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi del Comune di San Giovanni Lupatoto (VR) che indica l'obbligo, per ogni nuova unità abitativa, anche realizzata a seguito di frazionamento, di realizzare numero due posti auto, di cui almeno uno coperto.

Quanto indicato nel suddetto articolo non sarebbe realizzabile all'interno del terreno su cui insistono gli immobili oggetto di causa, per mancanza di superficie utile e per l'impossibilità di realizzare il posto auto coperto con adeguata distanza dei confini.

La ciminiera della conceria a sud est del Polo Lupatotino, la torre piezometrica nella parte nord orientale del Capoluogo, la centrale elettrica Bassona e l'ex magazzino idraulico "Casa Bombardà", il primo a nord ed il secondo ad ovest del Capoluogo nei pressi del fiume Adige, sono elementi significativi e rappresentativi della storia e delle tradizioni dell'industria locale che devono essere opportunamente conservati.

Per essi sono ammessi solo interventi di restauro conservativo e di ripristino e progetti di tutela e valorizzazione che non snaturino la loro identità. Devono essere salvaguardati da interventi sul territorio che ne compromettano l'esistenza, l'apprezzamento e la possibile fruizione.

Art. 59 Parcheggi privati

Sono gli spazi destinati alla sosta degli automezzi, la cui fruizione non sia pubblica, quali che siano la loro tipologia, collocazione e caratteristiche costruttive (autorimesse singole o collettive, posti auto coperti o schermati o scoperti, autosilo e ricoveri meccanizzati, etc.).

Gli spazi da destinare a parcheggi privati negli interventi a destinazione d'uso residenziale di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, ampliamento e cambio di destinazione d'uso in residenziale dovranno avere superficie non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione negli edifici e nelle aree di pertinenza degli stessi (art. 9 comma 1 L. n.122/89). In ogni caso devono prevedersi due posti auto per ogni nuova unità abitativa, di cui uno coperto.

I parcheggi privati possono essere realizzati nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, tenuto conto dell'uso della superficie sovrastante.

Per gli spazi da destinare a parcheggi privati negli interventi all'interno del Centro Storico si rimanda alla specifica normativa di zona.

Nel computo della superficie destinata a parcheggi possono essere considerati, oltre agli spazi effettivamente destinati alla sosta degli autoveicoli, anche le corsie di distribuzione, le rampe di distribuzione interne alle autorimesse, le aree di manovra e gli altri spazi direttamente connessi con la funzione di parcheggio. Invece saranno escluse dal computo le strade che conducono al parcheggio, le eventuali rampe di accesso esterne alle autorimesse, nonché ogni altro spazio che non abbia diretta attinenza con la funzione di parcheggio, anche quando indispensabile per accedere al medesimo.

Nel caso di autorimesse coperte si è tenuti a fornire dimostrazione della rispondenza dell'opera alle normative vigenti in materia, con particolare riferimento a quelle di prevenzione incendi. I relativi progetti dovranno essere corredati da idonea documentazione attestante la richiesta rispondenza. Quando quest'ultima, per la natura o dimensione dell'opera, sia soggetta al preventivo esame del competente Comando VVFF, dovrà essere prodotto il relativo nulla osta prima del rilascio del *Permesso di Costruire*.

La pavimentazione di parcheggi privati scoperti deve essere realizzata utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno, favorendone il deflusso ed impedendone il ristagno. In ogni caso, ogni modalità di smaltimento delle acque dovrà rispettare quanto previsto dalla DGR n.2948/2009 e all'art.48 delle presenti norme.

Schermatura di posti auto all'aperto

In corrispondenza dei posti auto all'aperto sono ammesse le opere necessarie alla schermatura dei medesimi quali tettoie, pensiline, grigliati e simili.

Arch. Fiorella Federici Arch. Valentino Gomitolo

Dette opere sono ammesse in ogni zona del territorio comunale e non sono computate ai fini della superficie coperta e degli altri parametri urbanistici ed edilizi quando rispettino integralmente le seguenti condizioni :

- a. non possono essere adibite ad altra funzione che il mero riparo degli automezzi;
- b. debbono essere progettate e realizzate in modo tale da limitare l'impatto visivo degli autoveicoli in parcheggio, adottando le soluzioni progettuali, i materiali e le tecniche costruttive più idonee a favorire il corretto inserimento nel contesto;
- c. non devono essere delimitate da muraure per l'intero loro perimetro, o da altre strutture idonee ad individuare un vano suscettibile di altri usi;
- d. almeno un lato di dimensione non inferiore a m 2,50 deve essere completamente aperto e privo di infissi e di schermature;
- e. la profondità della schermatura sia limitata a quella effettivamente necessaria alla protezione degli autoveicoli, con un massimo assoluto di m 6,00;
- f. la superficie complessiva della schermatura, misurata in proiezione orizzontale, non ecceda mai :
 - un quarto della superficie del terreno nel quale sono ricavati i posti auto, nel caso di parcheggi su aree inedificate che non siano di pertinenza di alcun edificio;
 - la metà della superficie dell'area scoperta di pertinenza dell'edificio, nel caso di parcheggi ricavati nelle aree scoperte di pertinenza di edifici esistenti;

Con riferimento alla prescrizione di cui alla precedente lettera "b", i progetti delle opere di schermatura dei posti auto dovranno essere corredati dalla documentazione atta a dimostrare il corretto inserimento nel contesto. Detta documentazione deve essere costituita almeno da una documentazione fotografica d'insieme e di dettaglio e da una relazione illustrativa particolarmente dettagliata sia quanto attiene le problematiche di carattere ambientale che per quanto riguarda materiali e tecniche da adottare.

4. CONCLUSIONI

Quanto esposto in relazione può essere così riassunto:

- espresso parere di non comoda divisibilità in tre porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento i per i beni oggetto della presente Causa Civile

La scrivente Consulente Tecnico, nel dichiarare di aver redatto la presente relazione nel pieno rispetto delle norme di etica professionale, ritiene di aver espletato il compito assegnato tenendo debito conto di tutte le circostanze e la massima obiettività.

In data odierna la presente relazione è stata inviata alle parti.

Verona, 28/05/2024



Con la massima Osservanza
arch. Lorella Marconi