

Alberto Accordini
architetto
via Alvise da Mosto n° 7 – 37138 Verona
tel. / fax 045 / 573871
cell. 335 / 6668381
e-mail arch.alberto.accordini@gmail.com
PEC alberto.accordini@archiworldpec.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nella Causa Civile per Divisione Endoexecutiva nella P.E.I. n° 273/2018 R.G.E. promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Procedimento n° 1979/2022 R.G.

Giudice Istruttore: DOTT.SSA PAOLA SALMASO

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Consulente Tecnico d'Ufficio: ARCH. ALBERTO ACCORDINI di Verona

Il sottoscritto, arch. Alberto Accordini, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Verona al n° 1128, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nell'udienza del 22 settembre 2022 ove ha prestato il giuramento di rito per la Consulenza Tecnica d'Ufficio disposta dell'Ill.mo sig. Giudice dott.ssa Paola Salmaso, avendo completato gli accertamenti necessari, deposita la presente **Relazione Peritale con identici contenuti rispetto alla Bozza** inviata alle parti in data 02 dicembre 2022, completa degli **allegati** elencati.

Entro il termine assegnato del 17 dicembre 2022, non è pervenuta allo scrivente C.T.U. alcuna osservazione dai Procuratori delle parti in causa.

Sommario

1 – Premessa e descrizione operazioni peritali	pag. 2
2 – Relazione peritale	pag. 3
Elenco allegati	pag. 14



1 – Premessa e descrizione operazioni peritali

Il sottoscritto C.T.U., arch. Alberto Accordini, presente all'udienza del 22 settembre 2022 davanti il sig. Giudice dott.ssa Paola Salmaso, riceveva l'incarico di cui alla presente relazione peritale, espresso dal seguente quesito contenuto nell'Ordinanza del 21 luglio 2022:

“Esaminati gli atti e la documentazione di causa, ispezionati, se necessario, i luoghi, sentite le parti, il c.t.u. ricostruisca il titolo di provenienza del bene dell'odierna comproprietaria indicando anche l'esistenza di creditori ipotecari iscritti, dica se il bene è o meno comodamente divisibile; in caso non lo sia esprima un giudizio esaustivo esplicitando le ragioni ostative alla divisibilità del bene, stimi il suo valore di mercato sulla base delle previsioni di cui all'articolo 568 c.p.c., avendo cura di determinare il valore del diritto di abitazione spettante alla comproprietaria, e fornisca anche la valutazione della sola quota quale frazione del valore stimato per l'intero immobile; nel caso in cui il bene sia comodamente divisibile, elabori un progetto di divisione individuando gli eventuali conguagli in denaro”.

Nel corso della medesima udienza, le parti chiedevano ed ottenevano dal G.I. di poter rimandare la nomina dei propri CC.TT.P. fino all'inizio delle operazioni peritali, veniva fissato l'inizio delle stesse per il giorno 07/10/2022 presso lo studio del C.T.U., il sig. Giudice concedeva al medesimo termine di 90 giorni per l'invio della Bozza di relazione peritale alle parti, 15 giorni alle stesse per la presentazione di eventuali osservazioni ed ulteriori 15 giorni al C.T.U. per il deposito conclusivo, rinviando all'udienza del 23/02/2023 alle ore 09.30.

Il giorno 07/10/2022 il C.T.U. inaugurava le operazioni peritali presso il proprio studio, come da Verbale di avvio operazioni peritali dimesso in atti quale allegato 1; tuttavia, come verbalizzato, “... non essendosi presentato alcun C.T. delle parti in causa, né alcuno dei legali costituiti, e verificate inoltre, tramite consultazione del fascicolo telematico n° 1979/2022 R.G., le mancate nomine dei CC.TT.P. entro il termine assegnato ...”, lo stesso C.T.U. prendeva atto “... della scelta delle parti di non avvalersi di un proprio consulente ...” e chiudeva il verbale, predisponendosi a condurre le operazioni peritali in autonomia, salvo l'impegno ad “... informare i procuratori delle parti di ogni futuro sviluppo ...”.

Il successivo 10/10/2022, il C.T.U. inviava P.E.C. al Comune di Oppeano con richiesta di eventuale aggiornamento dei titoli edilizi, già in suo possesso a seguito dell'accesso agli atti



esercitato in data 16/10/2018 nell'ambito dell'Esecuzione Immobiliare n° 273/18 R.E., in cui era stato nominato perito stimatore dall'Ill.mo sig. Giudice dott. Angelo Franco nell'udienza del 27/09/2018.

In data 25/10/2022, il Comune di Oppeano riscontrava via P.E.C. l'istanza del C.T.U., dichiarando testualmente che “... *in riferimento all'istanza pervenuta, nonché alla consultazione degli atti d'ufficio a far data dal 16 ottobre 2018, si comunica che con i nominativi* [REDACTED] *non risultano depositate pratiche edilizie alla data odierna ...*” (si vedano le comunicazioni richiamate all'allegato 2).

Ritenuto quindi opportuno ispezionare i luoghi ai fini dell'accertamento di eventuali modifiche apportate senza titolo edilizio al compendio oggetto di aggiornamento di stima, nell'intervallo temporale tra il 2018 ed il corrente 2022, il C.T.U. effettuava un accesso in data 14/11/2022, accompagnato dal Custode Giudiziario avv. Matteo Residori (si veda il Verbale di primo sopralluogo all'allegato 3).

In quella sede non venivano rilevate difformità rispetto allo stato dei luoghi evidenziatosi nel corso dei rilievi effettuati nell'ambito dell'Esecuzione Immobiliare n° 273/18 R.E.

Il C.T.U., conseguentemente, avendo completato ogni accertamento ritenuto necessario, perfezionava la stesura della presente Bozza di relazione peritale, che viene inviata alle parti con cortese richiesta che eventuali osservazioni gli vengano formalizzate entro giorni quindici, come disposto dall'Ill.mo Giudice adito.

* * *

2 – Relazione peritale

2.1) Esaminati gli atti e la documentazione di causa, ispezionati, se necessario, i luoghi, sentite le parti, il C.T.U. ricostruisca il titolo di provenienza del bene dell'odierna comproprietaria indicando anche l'esistenza di creditori ipotecari iscritti.

Si precisano innanzitutto i beni oggetto della presente C.T.U. di aggiornamento della stima e di chiarimenti sul loro *status* di comoda – o non comoda – divisibilità, a seguito dell'aggiornamento delle visure catastali del compendio, come specificato a seguire.

Le unità sono oggi risultate così censite:



Comune di Oppeano

Catasto dei Fabbricati – Foglio 24

Mapp. 46 sub 3, Cat. A/7, Classe 2, Cons. 12,5 vani, Sup. Cat. 409 mq, Rendita € 710,13,
Via Villafontana, piano T-1;

Mapp. 46 sub 4, Cat. C/6, Classe 3, Cons. 97 mq, Sup. Cat. 97 mq, Rendita € 230,44,
Via Villafontana, piano S-T.

I beni sono risultati così intestati:

[REDACTED]

Le due unità censite sono risultate servite dal seguente B.C.N.C.:

Mapp. 46 sub 8, Bene Comune Non Censibile (cortile) ai sub 3 – sub 4,
Via Villafontana, piano T.

Il complesso immobiliare insiste sul seguente mappale:

Comune di Oppeano

Catasto Terreni – Foglio 24

Mapp. 46, ENTE URBANO, Sup. ha 00 are 82 ca 19.

[Si vedano le visure per soggetto in [REDACTED]
[REDACTED] le visure storiche N.C.E.U., le planimetrie catastali dei subalterni 3 e 4, l'elenco immobili e l'elaborato planimetrico del mapp. 46, l'estratto di mappa wegis del foglio 24 e la visura storica N.C.T. all'allegato 4.]

*

Con riferimento ora:

- al doc. 15 di parte Intesa (Certificazione Notaio Marino del 17/07/2018);



- al doc. senza n. di parte Intesa (Certificazione Notaio Trotta del 28/06/2022);
- al doc. 6 di parte Intesa (Nota di Iscrizione R.G. 15919/R.P. 2501 del 20/04/2017);
- al doc. 14 di parte Intesa (Nota di Trascrizione R.G. 20286/R.P. 14025 del 25/05/2018);
- al doc. senza n. di parte Intesa (Nota di Trascrizione R.G. 19153/R.P. 13916 del 10/05/2022);
- al doc. 7 di parte Amco (Nota di Iscrizione R.G. 42728/R.P. 7021 del 19/10/2017);
- al doc. 4 di parte Dovalue (Nota di Iscrizione R.G. 41233/R.P. 6792 dell'11/10/2017);
- alle ispezioni ipotecarie di controllo effettuate dal C.T.U., con aggiornamento dei dati al 13/10/2022 (allegato 5);

si ricostruisce, come da incarico ricevuto, il titolo di provenienza dei beni in capo alle odierne comproprietarie e si precisa l'elenco dei creditori ipotecari iscritti.

Le sotto indicate odierne comproprietarie:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

risultano proprietarie dal 09/08/1999 in forza di:

Successione Legittima di [REDACTED]

[REDACTED] deceduto a Verona il 09/08/1999, con Denuncia di Successione presentata a Verona il 27/02/2002 al n° 11, vol. 32, **trascritta il 16/09/2002 ai nn. 37676 R.G./25947 R.P.**, cui segue Denuncia di successione in rettifica presentata a Verona il 03/05/2004 al n° 58, vol. 97, trascritta il 20/08/2004 ai nn. 38597 R.G./22826 R.P.

Eredità accettata con beneficio di inventario in forza di atto a rogito Notaio Salvatore Pio Agostino di Legnago (VR) in data 11/04/2000, rep. 183277/37658, **trascritta il 19/04/2000 ai nn. 15329 R.G./10267 R.P.**

Immobili (oltre ad altri):

Comune di Oppeano;



Catasto Fabbricati, Sezione B, Foglio 12,

m.n. 46 sub 3, Cat. A/7, vani 12,5;

m.n. 46 sub 4, Cat. C/6.

E' inoltre compresa la comproprietà degli enti comuni così identificati:

m.n. 46 sub 8 – B.C.N.C. ai sub 3 e 4 (cortile).

Precedentemente, gli immobili erano pervenuti al [REDACTED] in forza di:

Atto di Compravendita in data 07/04/1989, rep. 141488/29159 Notaio Salvatore Pio Agostino di Legnago (VR), **trascritto il 12/04/1989 ai nn. 10119 R.G./7340 R.P.**

[REDACTED]
[REDACTED]
Immobili:

Comune di Oppeano (VR), Catasto Fabbricati, Sezione B, Foglio 12,

m.n. 46 sub 3, Cat. A/7, vani 12,5;

m.n. 46 sub 4, Cat. C/6;

m.n. 46 sub 8, bene comune non censibile (cortile) ai sub 3 e 4.

Nell'atto è indicato quanto segue:

"L'accesso all'immobile compravenduto avrà luogo attraverso il cortile distinto con il mapp. n. 46 sub. 9 rimasto di proprietà del venditore, per cui viene costituita servitù di passo pedonale, carraio e con mezzi meccanici in genere a favore dell'immobile compravenduto e a carico di detto cortile."

Precedentemente, gli immobili erano pervenuti al [REDACTED] in forza di:

Atto di Acquisto in data 06/12/1956, rep. 2828 Notaio Beghini di Verona, ivi **registrato il 20/12/1956 al n° 3503.**

*

I beni sono risultati gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

1) Ipoteca giudiziale

iscritta il 20/04/2017 ai nn. 15919 R.G./2501 R.P.

derivante da decreto ingiuntivo in data 10/04/2017 rep. 2971 del Tribunale di Treviso,

a favore di [REDACTED]

importo ipoteca: € 55.000,00 /imp. capitale: € 44.041,03,

a carico di:



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Beni colpiti per la quota di 2/3: Comune di Oppeano,
Catasto Fabbricati, Foglio 24, m.n. 46/3 e m.n. 46/4.

2) Ipoteca giudiziale

iscritta l'11/10/2017 ai nn. 41233 R.G./6792 R.P.

derivante da decreto ingiuntivo in data 31/08/2017 rep. 4389 del Tribunale di Verona,

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

importo ipoteca: € 33.500,00 /imp. capitale: € 22.422,28,

a carico di:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Catasto Fabbricati, Foglio 24, m.n. 46/3 e m.n. 46/4.

3) Ipoteca giudiziale

iscritta il 19/10/2017 ai nn. 42728 R.G./7021 R.P.

derivante da decreto ingiuntivo in data 12/04/2017 rep. 2970/2017 del Tribunale di Treviso,

a favore di [REDACTED]

importo ipoteca: € 70.000,00 /imp. capitale: € 59.878,91,

a carico di:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



[REDACTED]

Beni colpiti per la quota di 2/3: Comune di Oppeano,
Catasto Fabbricati, Foglio 24, m.n. 46/3 e m.n. 46/4.

4) Verbale di pignoramento immobili

trascritto a Verona il 25/05/2018 ai nn. 20286 R.G./14025 R.P.

in dipendenza di atto giudiziario in data 12/04/2018 rep. 2615/2018 Ufficiale Giudiziario del
Tribunale di Verona,

[REDACTED]

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Catasto Fabbricati, Foglio 24, m.n. 46/3 e m.n. 46/4.

5) Domanda di divisione giudiziale

trascritta a Verona il 10/05/2022 ai nn. 19153 R.G./13916 R.P.

in dipendenza di atto giudiziario in data 11/03/2022 rep. 273/2018 del Tribunale di Verona,
a favore e contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Beni colpiti per la quota di 1/1: Comune di Oppeano,
Catasto Fabbricati, Foglio 24, m.n. 46/3 e m.n. 46/4.

Alla Sezione D – Ulteriori informazioni si legge:



“Si procede alla trascrizione della domanda con cui si chiede, tra l’altro, procedersi alla divisione giudiziale ex art. 720 C.C. degli immobili cointestati per la quota di 1/3 ciascuna delle proprietà alle [REDACTED] (nella misura di 1/3 ciascuna e quindi complessivamente nella misura di 2/3 del totale della nuda proprietà, al netto del diritto di abitazione).”

6) Diritto di passaggio

nel cortile distinto al mapp. 46 sub 9, su cui è costituita servitù di passo pedonale, carraio e con mezzi meccanici nell’atto di compravendita rogato in data 07/04/1989, rep. 141488 Notaio Salvatore Pio Agostino di Legnago (VR), trascritto il 12/04/1989 ai nn. 10119 R.G./7340 R.P. Servitù a favore dei beni oggetto della presente C.T.U.

*

2.2) Dica (il C.T.U.) se il bene è o meno comodamente divisibile; in caso non lo sia esprima un giudizio esaustivo esplicitando le ragioni ostative alla divisibilità del bene.

L’art. 720 del Codice Civile e la consolidata Giurisprudenza in materia sanciscono che, affinché dei beni possano essere comodamente ed utilmente divisi in natura, debbano essere osservate precise condizioni:

- deve essere possibile, in relazione alla struttura del compendio oggetto di divisione, la formazione di un numero di quote omogenee uguale a quello dei condividenti;
- devono potersi formare quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento non gravate da pesi, servitù e limitazioni gravose;
- le eventuali modifiche da apportare per la divisione dei beni devono potersi affrontare senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi, in quanto la divisione non deve incidere sull’originaria destinazione dei beni e non deve comportare un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote;
- devono formarsi tante porzioni separate, ciascuna delle quali suscettibile di autonomo godimento da parte di ciascun condividente secondo l’ordinaria normale funzione dell’intero; ecc.

Nel caso in esame si sono rilevate:



- una sola unità abitativa catastalmente individuata (A/7 – *abitazioni in villini*), una sola autorimessa (C/6) e tre attuali condidenti la comunione; anche fosse accertata l'autonomia della porzione di piano terra occupata dalla [REDACTED] rispetto all'intero corpo della villetta – ma così non è – si avrebbero comunque due unità abitative e tre comproprietarie: allo stato, rispetto all'attuale proprietà, non vi è la possibilità di formare quote omogenee;
- la villetta e l'autorimessa denunciano diversi accessi, tutti serviti dal cortile comune di cui al mapp. 46 sub 8 (B.C.N.C. ai subalterni 3 e 4), che circonda su tre lati il complesso immobiliare: in caso di divisione, sarebbe impossibile assegnare porzioni scoperte esclusive alle nuove proprietà divise; il cortile, nonostante la possibilità di avere due accessi carrai/pedonali distinti, sarebbe destinato a rimanere comune;
- risultano comuni all'intero compendio tutti gli impianti: quello di riscaldamento, con un'unica caldaia per l'intero complesso ubicata nel portico al piano terra ed un unico termostato ambiente; quello del gas, con un contatore unico posto all'esterno della proprietà; quello elettrico, anch'esso con contatore unico posto nella corte comune; quello idrico, asseritamente privo di allacciamento alla rete idrica comunale e servito da un pozzo posto su terreno di proprietà di terzi con servitù attiva di fatto (vedasi Nota 1); i problemi tecnici ed i costi di divisione degli impianti potrebbero verosimilmente incidere sul valore dell'intero e delle singole quote;
- non potrebbe nemmeno essere conseguito l'autonomo godimento delle quote di nuova formazione: posta, a prescindere, l'impossibilità di formare quote omogenee a fronte di un numero di unità abitative inferiore al numero delle attuali condidenti, il necessario mantenimento delle porzioni scoperte in uso comune obbligherebbe alla conservazione parziale della comunione o, in alternativa, alla formazione di servitù di passo.

Tutto quanto sopra esposto e considerato, si opta per un netto giudizio di **NON comoda divisibilità** del compendio immobiliare oggetto di esame.

Nota 1) Gli impianti sono stati esaminati in modo necessariamente approssimativo dallo scrivente C.T.U., che peraltro non ha specifiche competenze idrauliche od elettriche; la [REDACTED] nel corso del sopralluogo del 14/11/2022 (vedasi ancora l'allegato 3), ha mostrato al C.T.U. quanto possibile – e visibile – della dotazione impiantistica degli immobili, dichiarando peraltro a



verbale che “... *gli impianti di riscaldamento, gas, idrico ed elettrico sono di natura comune per l'intero compendio ...*”.

*

2.3) Stimi (il C.T.U.) il suo valore di mercato sulla base delle previsioni di cui all'articolo 568 c.p.c., avendo cura di determinare il valore del diritto di abitazione spettante alla proprietaria, e fornisca anche la valutazione della sola quota quale frazione del valore stimato per l'intero immobile.

Si precisa preliminarmente che il criterio valutativo adottato è stato il **Metodo Comparativo (o del Mercato)**, basato sul confronto, ove possibile, tra i cespiti oggetto della stima e altri beni con essi comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Si è assunto come parametro il prezzo a metro quadro di superficie commerciale lorda ragguagliata, così come definita nella Nota 2) che segue.

Si precisa inoltre che i valori sono stati incrociati con la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che, per l'anno 2022 – I semestre (ultimo dato disponibile) nel Comune di Oppeano, riporta:

- per ville e villini in stato conservativo “normale” nella frazione di Villafontana e comparti edificati limitrofi, **valori di mercato compresi tra i 970 €/mq e i 1.300 €/mq.**

Si veda la tabella della banca dati citata all'allegato 6.

[Nota 2) La **superficie lorda commerciale ragguagliata** viene intesa come la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzera delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai seguenti coefficienti:

- accessori diretti entro abitazioni/negozi/uffici: 1
- accessori indiretti (soffitte, cantine, autorimesse, magazzini, centrali termiche, ecc.): 0,50
- accessori indiretti di elevato grado di finitura (mansarde, taverne, ecc.): 0,60
- terrazze: 0,30
- balconi: 0,25



di cui:

- 1/3 pari ad € 89.712,00 in capo [REDACTED]
- 1/3 pari ad € 89.712,00 in capo [REDACTED]
- 1/3 pari ad € 89.712,00 in capo [REDACTED]

*

Il valore della **quota di 1/3 della piena proprietà**, rispetto all'importo di stima dell'intero compendio, viene così determinato:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni: **€ 448.560,00**

di cui:

- 1/3 pari ad € 149.520,00 in capo [REDACTED]
- 1/3 pari ad € 149.520,00 in capo [REDACTED]
- 1/3 pari ad € 149.520,00 in capo [REDACTED]

*

2.4) Nel caso in cui il bene sia comodamente divisibile, (il C.T.U.) elabori un progetto di divisione individuando gli eventuali conguagli in denaro.

Il bene, per tutte le ragioni espresse nel paragrafo 2.2), è stato ritenuto “non comodamente divisibile”: non viene dunque elaborato dallo scrivente C.T.U. alcun progetto di divisione, come da disposizioni impartite dall'Ill.mo Sig. Giudice.

* *

Si confida di aver risposto esaurientemente al quesito posto dal sig. Giudice Istruttore e si resta a disposizione delle parti per il recepimento delle Loro osservazioni o richieste di chiarimento. La presente relazione consta di n° 12 pagine e n° 19 righe fin qui dattiloscritte.

* * *

Verona, 02 dicembre 2022

In fede
Il C.T.U.
arch. Alberto Accordini



Alberto Accordini
architetto
via Alvise da Mosto n° 7 – 37138 Verona
tel. / fax 045 / 573871
cell. 335 / 6668381
e-mail arch.alberto.accordini@gmail.com
PEC alberto.accordini@archiworldpec.it

Elenco allegati:

- 1) Verbale di avvio operazioni peritali del 07/10/2022;
- 2) P.E.C. di accesso agli atti del Comune di Oppeano del 10/10 e del 25/10/2022;
- 3) Verbale di primo sopralluogo del 14/11/2022;
- 4) Documentazione catastale N.C.E.U. e N.C.T.;
- 5) Ispezioni ipotecarie di aggiornamento;
- 6) Banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2022 – I° semestre.

