

**TRIBUNALE DI MILANO**

**Sezione III Civile**

\*\*\* \*\*\* \*\*\*

Procedura : **R.G. n. 41377/2019**

G.U. : **Dott.ssa Idamaria Chieffo**

\*\*\* \*\*\* \*\*\*

Attrice : [REDACTED]

LEGALE: Avv. [REDACTED]

C.T.P.: Geom. [REDACTED]

Convenuto : [REDACTED] - contumace

\*\*\* \*\*\* \*\*\*

Oggetto : **Elaborato peritale definitivo**

Giudizio di divisione

Immobili siti in Limbiate (MB) – Via Milazzo n. 6 e 6/A

\*\*\* \*\*\* \*\*\*

Lo scrivente Dott. Arch. Mariangela Sirena, con studio in Milano – Largo V Alpini n. 1, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano con il n. 9388 ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano con il n. 11523, nell'udienza del 18 Novembre 2021 veniva nominato dal Giudice Dott.ssa Idamaria Chieffo quale perito per il procedimento di cui all'oggetto, in sostituzione dell'Arch. Cristina Maria Vittoria Bresciani (Allegato n. 1a); il Giudice assegnava al C.T.U. il termine sino al 30.11.2021 per l'accettazione dell'incarico; a tale proposito, poneva al C.T.U. il seguente quesito:

***“Esaminati gli atti del presente giudizio, effettuati gli opportuni accessi presso i competenti uffici tecnici del Comune nel quale i beni sono situati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni oggetto del presente giudizio di divisione; descriva nello specifico le eventuali difformità riscontrate; determini il valore di mercato di ciascun bene anche in considerazione delle eventuali opere necessarie per il ripristino/la sanatoria delle difformità; proponga la formazione di lotti omogenei e con minori conguagli possibili”***

Il C.T.U., preso atto delle disposizioni del Giudice, in data 30 Novembre 2021, in forma di trattazione scritta, dichiarava di accettare l'incarico ricevuto e prestava il

giuramento di rito, dichiarando di bene e fedelmente adempiere alle funzioni affidategli.

Il Giudice, nel verbale di udienza del 18 Novembre 2021, assegnava: al perito termine di 120 giorni dall'accettazione dell'incarico, ossia fino al **31.03.2022**, per l'invio della bozza alle controparti; alle parti termine di 20 giorni, ossia fino al **20.04.2022**, per l'invio al C.T.U. di eventuali osservazioni; al C.T.U. termine di ulteriori 20 giorni, ossia fino al **10.05.2022**, per il deposito nel fascicolo d'ufficio della relazione peritale unitamente alle osservazioni delle parti e alla replica delle stesse; fissava l'udienza del 25.05.2022 alle ore 12.00 per l'esame della relazione (Allegato n. 1b).

### **ANALISI DOCUMENTALE**

#### **Atto di provenienza:**

I sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] risultavano comproprietari, ciascuno per la quota indivisa di ½, di un appezzamento di terreno sito in Limbiate n. 6 acquistato con atto notarile a rogito Dott. [REDACTED] di Meda Rep. n. 67891 del 22.12.1992 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 19.01.1993 al Reg. Gen. n. 4771 e Reg. Part. n. 3930.

\*\*\*Su detto terreno veniva edificato un complesso immobiliare composto da diverse unità abitative indipendenti censite al NCEU del Comune di Limbiate come segue:

Fg. 28 Mapp. 845 Sub. 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15;

Fg. 28 Mapp. 880.\*\*\*

#### **Atto di Pignoramento Immobiliare:**

Procedura R.G.E. 1846/2017: Giudice Dott.ssa Idamaria Chieffo

Perito: Arch. Cristina Maria Vittoria Bresciani

Custode giudiziario: Avv. Mario Santopietro

Atto Rep. n. 28586 del 30.06.2017 trascritto il 18.09.2017 al Reg. Gen. 110234 e Reg. Part. 70716 - Promosso da: [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED], rappresentato e difeso dall'Avv. [REDACTED] - Contro: [REDACTED]

**Immobili pignorati (quota di ½ di piena proprietà):**

Limbiate (MB) – Via Milazzo n. 6: Fg. 28 Mapp. 845 Sub. 3-4-7-9

**Costituzione nel procedimento R.G.E. 1846/17:**

In data 09.10.2018 la sig.ra [REDACTED] proprietaria della restante quota di ½ delle unità oggetto di pignoramento e occupante dell'unità immobiliare di cui al fg. 28 mapp. 845 sub. 9, si costituiva nel procedimento R.G.E. 1846/17 chiedendo lo scioglimento della comunione sui beni oggetto del pignoramento. Mediazione avanti l'Organismo di Mediazione e Arbitrato ADRCenter di Milano: fallita per mancata partecipazione del sig. [REDACTED].

**Atto di citazione - Domanda Giudiziale per divisione dei beni:**

Atto Rep. n. 1846 del 20.07.2019 trascritto il 30.09.2019 al Reg. Gen. 119861 e Reg. Part. 77877 - A favore di: [REDACTED]

[REDACTED]  
rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED] – proprietà ½ - Contro: [REDACTED]

[REDACTED] – proprietà ½ e [REDACTED]  
[REDACTED] (quale creditore precedente nella procedura esecutiva RGE 1846/17).

Immobili oggetto di divisione richiesti nell'atto di citazione (beni in comunione tra [REDACTED] – quota ½ ciascuno):

Limbiate (Mi) – Via Milazzo n. 6:

Fg. 28 Mapp. 845 Sub. 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15

Fg. 28 Mapp. 880

Varedo – Via Umberto I n. 28 e 36:

Fg. 4 Mapp. 606 Sub. 4-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53

**Comparsa di Costituzione (nella Procedura R.G. 41377/2019):**

[REDACTED]  
[REDACTED],

rappresentato e difeso dall'Avv. [REDACTED].

**Ordinanza del Giudice del 17.12.2019 e verbale del 29.01.2020:**

Il Giudice, diversamente da quanto richiesto in atto di citazione (scioglimento comunione immobiliare su tutti i beni siti in Limbiate e Varedo), disponeva la divisione unicamente dei beni oggetto di pignoramento (R.G.E. 1846/2017) siti in Limbiate (Mi) – Via Milazzo n. 6: Fg. 28 Mapp. 845 Sub. 3-4-7-9, come confermato dal legale di parte Ricorrente in data 27.01.2022 (Allegato n. 1c), di seguito meglio identificati.

**IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DEL GIUDIZIO**

**IMMOBILE A** (Allegato n. 2a)

**Descrizione del bene:**

Immobile sito in Via Milazzo 6/A - Limbiate (MB) che si sviluppa su due piani (terra e interrato) collegati tra loro per mezzo di scala interna, così composto:

- al **piano terra ad uso abitazione** da tre locali e un bagno con disimpegno, oltre che da tre aree di pertinenza a cortile esclusivo, due sul lato est (Via Milazzo) e una sul lato ovest (interna); l'immobile è comunicante con l'unità adiacente (sub. 4) tramite porta interna presente nel locale disimpegno;
- al **piano interrato ad uso cantina s.p.p.** da un disimpegno e tre locali; ai locali si accede sia per mezzo di scala interna dal suddetto piano terra, sia dal corsello comune del piano interrato, con ingresso dalla proprietà confinante (sub. 15 – proprietà [REDACTED], sul quale dovrà essere costituita una servitù di passo a favore della cantina in oggetto), aperta sull'area comune ai sub. 3-4.

**Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Limbiate (MB) come segue:**

Intestati:

[REDACTED]  
[REDACTED] proprietà per ½;  
[REDACTED]  
[REDACTED], proprietà per ½.

Dati identificativi: **Foglio 28; Particella 845, Subalterno 3**

Dati classamento: Categoria A3, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale totale 108 mq., totale escluse aree scoperte 104 mq. Rendita € 278,89

Indirizzo: Via Milazzo n. 6 piano T-S1

Dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione nel classamento del 16/12/2013 protocollo n. MI0673107 in atti dal 16/12/2013 variazione di classamento (n. 153515.1/2013);
- costituzione del 24/10/2013 protocollo n. MI0554227 in atti dal 24/10/2013 costituzione (n. 4578.1/2013).

**Coerenze (da nord in senso orario):**

- dell'appartamento e cortili in blocco unico: altra unità immobiliare sub. 4, Via Milazzo, vano scale comune, mappale 844; mappale 167;
- della cantina: altra unità immobiliare sub. 15, altra unità immobiliare sub. 4, Via Milazzo, mappale 844, terrapieno (del cortile stessa proprietà), altra unità immobiliare.

**Stato occupativo del bene:**

Al momento del sopralluogo, il primo effettuato in data 10.02.2022, senza successo, ed il secondo in data 22.02.2022 alla presenza del custode, il Dott. [REDACTED] delegato dall'Avv. M. Santopietro, e del C.T.P. Attrice, Geom. [REDACTED], nel corso del quale è stato possibile accedere al bene, si è rinvenuto che l'immobile risulta occupato dal comproprietario Convenuto, Sig. [REDACTED], che dalla documentazione anagrafica reperita è residente nel fabbricato (Allegato n. 3a).

**Esistenza contratti di locazione:**

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene e avente l'esecutato quale dante causa, come verificato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano (Allegato n. 4).

**IMMOBILE B (Allegato n. 2b)**

**Descrizione del bene:**

Immobile sito in Via Milazzo 6 - Limbiate (MB) così composto:

- al **piano terra ad uso abitazione** da due locali e un bagno, oltre che da due aree di pertinenza a cortile esclusivo, una sul lato est (Via Milazzo) e una sul lato ovest (interna); l'immobile è comunicante con l'unità adiacente (sub. 3) tramite porta interna presente nel locale camera;
- al **piano interrato ad uso cantina s.p.p.** da un disimpegno e tre locali; ai locali si accede unicamente dal corsello comune del piano interrato, con ingresso dalla proprietà confinante (sub. 15 – proprietà [REDACTED] sul quale

dovrà essere costituita una servitù di passo a favore della cantina in oggetto), aperta sull'area comune ai sub. 3-4.

**Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Limbiate (MB) come segue:**

Intestati: [REDACTED]

[REDACTED], proprietà per ½;

[REDACTED]

[REDACTED], proprietà per ½.

Dati identificativi: **Foglio 28; Particella 845, Subalterno 4**

Dati classamento: Categoria A3, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale totale 95 mq., totale escluse aree scoperte 90 mq. Rendita € 278,89

Indirizzo: Via Milazzo n. 6 piano T-S1

Dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione nel classamento del 16/12/2013 protocollo n. MI0673108 in atti dal 16/12/2013 variazione di classamento (n. 153516.1/2013);
- costituzione del 24/10/2013 protocollo n. MI0554227 in atti dal 24/10/2013 costituzione (n. 4578.1/2013).

**Coerenze (da nord in senso orario):**

- dell'appartamento e cortili in blocco unico: vano scale comune, Via Milazzo, altra unità immobiliare sub. 3, mappale 167;
- della cantina: altra unità immobiliare sub. 15, terrapieno, Via Milazzo, altra unità immobiliare sub. 3, terrapieno, altra unità immobiliare.

**Stato occupativo del bene:**

Al momento del sopralluogo, il primo effettuato in data 10.02.2022, senza successo, ed il secondo in data 22.02.2022 alla presenza del custode, il Dott. [REDACTED] delegato dall'Avv. M. Santopietro, e del C.T.P. Attrice, Geom. [REDACTED] nel corso del quale è stato possibile accedere al bene, si è rinvenuto che l'immobile risulta occupato dal comproprietario Convenuto, Sig. [REDACTED], che dalla documentazione anagrafica reperita è residente nel fabbricato (Allegato n. 3a).

**Esistenza contratti di locazione:**

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene e avente l'esecutato quale dante causa, come verificato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano (Allegato n. 4).

**IMMOBILE C** (Allegato n. 2c)

**Descrizione del bene:**

Immobile sito in Via Milazzo 6/A - Limbiate (MB) composto al **piano primo ad uso abitazione** da un soggiorno con angolo cottura, due camere, un disimpegno, un bagno e un ripostiglio, oltre che da un terrazzo.

**Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Limbiate (MB) come segue:**

Intestati: [REDACTED]

[REDACTED], proprietà per ½;

[REDACTED]

[REDACTED] proprietà per ½.

Dati identificativi: **Foglio 28; Particella 845, Subalterno 7**

Dati classamento: Categoria A3, Classe 4, Consistenza 5 vani, Superficie catastale totale 63 mq., totale escluse aree scoperte 58 mq. Rendita € 374,43

Indirizzo: Via Milazzo n. 6 piano 1

Dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione nel classamento del 16/12/2013 protocollo n. MI0673111 in atti dal 16/12/2013 variazione di classamento (n. 153519.1/2013);
- costituzione del 24/10/2013 protocollo n. MI0554227 in atti dal 24/10/2013 costituzione (n. 4578.1/2013).

**Coerenze (da nord in senso orario):**

- dell'appartamento: altra unità immobiliare, vano scale comune, enti comuni e cortili esclusivi su Via Milazzo, vano scale comune, altra unità immobiliare, cortili esclusivi lato interno.

**Stato occupativo del bene:**

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 10.02.2022 alla presenza del C.T.P.

Attrice, Geom. [REDACTED], e della figlia del locatario, il sig. [REDACTED] nel corso del quale è stato possibile accedere al bene, si è rinvenuto che l'immobile risulta occupato da terzi, ossia dal sig. [REDACTED] con contratto di locazione in essere (Allegato n. 4), che dalla documentazione anagrafica reperita è residente nel fabbricato (Allegato n. 3b)

**Esistenza contratti di locazione:**

Da interrogazioni presso l'Agenzia delle Territorio, risultano registrati i seguenti contratti di locazione come dante causa i sig.ri [REDACTED]:

- stipulato il 18.12.2013 e registrato il 08.01.2014 al n. 23 serie 3P conduttore CF:

[REDACTED] – durata dal 01.01.2014 al 31.12.2017 – contratto risolto il 28.02.2014;

- stipulato il 01.02.2015 e registrato il 10.02.2015 al n. 1199 serie 3T conduttore sig.

[REDACTED] nato a [REDACTED] CF:

[REDACTED] – durata dal 01.02.2015 al 31.01.2019 canone annuo € 6.600,00 – contratto non risolto.

**IMMOBILE D (Allegato n. 2d)**

**Descrizione dei beni:**

Immobile sito in Via Milazzo 6 - Limbiate (MB) costituito da:

- Immobile 1 (con ingresso a sud) **al piano secondo ad uso abitazione** composto da un soggiorno/pranzo, un ripostiglio, una cucina, due camere e due bagni, oltre che da due terrazzi ed un balcone; una delle due camere (con terrazzo) è stata realizzata nell'area destinata a sottotetto s.p.p.;

- Immobile 2 (con ingresso a ovest) **al piano secondo ad uso abitazione** composto da una camera con balcone, un ripostiglio e un locale ad uso sottotetto s.p.p.; l'immobile è collegato per mezzo di una scala interna al piano terzo ad uso sottotetto s.p.p. (sub. 10 – non oggetto di pignoramento).

**Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Limbiate (MB) come segue:**

Intestati:

[REDACTED]

[REDACTED] proprietà per ½;

[REDACTED]

[REDACTED] proprietà per ½.

Dati identificativi: **Foglio 28; Particella 845, Subalterno 9**

Dati classamento: Categoria A3, Classe 4, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale totale 134 mq., totale escluse aree scoperte 127 mq. Rendita € 486,76

Indirizzo: Via Milazzo n. 6 piano 3

Dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

- variazione nel classamento del 16/12/2013 protocollo n. MI0673113 in atti dal 16/12/2013 variazione di classamento (n. 153521.1/2013);
- costituzione del 24/10/2013 protocollo n. MI0554227 in atti dal 24/10/2013 costituzione (n. 4578.1/2013).

**Coerenze (da nord in senso orario):**

- degli immobili 1 e 2 in blocco unico: enti comuni, vano scale comune, enti comuni e cortili esclusivi su Via Milazzo, mapp. 844, cortili esclusivi lato interno, ente comune.

**Stato occupativo del bene:**

Al momento dei sopralluoghi, effettuati nelle date del 10.02.2022 e del 22.02.2022 alla presenza del legale, Avv. [REDACTED], e del C.T.P. Attrice, Geom. [REDACTED] [REDACTED], nel corso del quale è stato possibile accedere al bene, si è rinvenuto che l'immobile risulta occupato dalla comproprietaria Attrice, Sig.ra [REDACTED], che dalla documentazione anagrafica reperita è residente nel fabbricato (Allegato n. 3c).

**Esistenza contratti di locazione:**

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene e avente l'esecutato quale dante causa, come verificato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano (Allegato n. 4).

**RISPOSTE AL QUESITO**

***“Esaminati gli atti del presente giudizio, effettuati gli opportuni accessi presso i competenti uffici tecnici del Comune nel quale i beni sono situati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni oggetto del presente giudizio di divisione; [...]”***

**Verifica urbanistica/edilizia:**

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato dal vigente Piano delle Regole del PGT del Comune di Limbiate in Tessuto Urbano Consolidato – CER La città esistente da rigenerare – CER 1 Ambiti di potenziamento urbano a bassa densità e sensibilità paesaggistica molto bassa.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nessun vincolo

**Pratiche edilizie reperite presso l'Ufficio del Comune di Limbiate**

(Allegato n. 5):

- Concessione Edilizia n. 42/93 prot. n. 17549 del 18.06.1993, relativa alla

costruzione di un complesso immobiliare; a tale proposito l'ufficio visure del Comune di Limbiate comunicava che è presente anche la Variante n. 117/96 del 10.03.1998 PR 6782/672393, ma che la stessa, poiché è stata presentata oltre il termine di validità della suddetta C.E., è stata annullata – non reperita dal C.T.U.;

- **Richiesta di Sanatoria n. 261 del 10.12.2004**, relativa al cambio d'uso a residenziale; poiché la proprietà non provvedeva a pagare i contributi integrativi richiesti dal Comune di Limbiate, che alla data del 31.10.2013 ammontavano a **€ 8.316,33** e che venivano nuovamente inviati alla proprietà in data 31.05.2018, esclusi gli interessi nel frattempo maturati, il suddetto Comune non rilasciava il relativo condono; a tale proposito in data 10.03.2022 il Responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Limbiate, Arch. E. Galbiati, comunicava al C.T.U. che il Comune è ancora in attesa di ricevere quanto dovuto e diversamente, in difetto, richiederà la rimessa in pristino dei luoghi;

- **Richiesta di Sanatoria n. 262 del 10.12.2004**, relativa al cambio d'uso a residenziale;; poiché la proprietà non provvedeva a pagare i contributi integrativi richiesti dal Comune di Limbiate, che alla data del 31.10.2013 ammontavano a **€ 11.790,56** e che venivano nuovamente inviati alla proprietà in data 31.05.2018, esclusi gli interessi nel frattempo maturati, il suddetto Comune non rilasciava il relativo condono; a tale proposito in data 10.03.2022 il Responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Limbiate, Arch. E. Galbiati, comunicava al C.T.U. che il Comune è ancora in attesa di ricevere quanto dovuto e diversamente, in difetto, richiederà la rimessa in pristino dei luoghi.

**Planimetrie catastali reperite presso il Catasto di Milano** (Allegato n. 2a-b-c-d):

- In data 24.10.2013 veniva presentato l'accatastamento del fabbricato con protocollo n. MI0554227.

***“[...] descriva nello specifico le eventuali difformità riscontrate; [...]”***

A seguito dei rilievi effettuati in loco durante le O.P., insieme al C.T.P. Attrice, Geom. [REDACTED] e sulla base delle pratiche edilizie reperite presso il Comune di Limbiate, lo scrivente provvede a descrivere di seguito le difformità accertate.

## **IMMOBILE A**

### **Conformità edilizia:**

Al sopralluogo l'immobile non risultava conforme alla **Richiesta di Sanatoria**

**n. 262 del 10.12.2004.**

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello denunciato nella suddetta richiesta di sanatoria) consistono in:

**Piano terra - abitabile**

- nell'ingresso: presenza di parete con porta, a chiusura del vano scale che conduce al piano interrato cantina; presenza di ribassamento a chiusura della nicchia (altezza da terra m. 2,10) aperta sul locale prima camera;
- nel soggiorno: presenza di diverse spallette create a completamento di n. 5 librerie; presenza di foro praticato nella soletta (pavimento) per creare luce nel sottostante locale cantina;
- nel disimpegno: presenza di una porta di collegamento all'immobile sub. 4;
- nel locale bagno: presenza di spalletta a completamento del vano doccia.

**Piano interrato – cantina s.p.p.**

- il vano scala interno, che conduce al piano interrato, termina con l'ultimo gradino a filo con la parete del locale adiacente adibito a bagno;
- nel primo locale a destra, adibito a bagno: una parte del sottoscala è stata chiusa con porta; nella parete a confine con la scala è presente una nicchia;
- nel secondo locale: presenza, sulla parete a confine con l'altra proprietà, di una parte ribassata con faretti;
- il disimpegno è stato chiuso con relativa porta dal terzo locale;
- nel terzo locale adibito a cucina, con relativi arredi: presenza di un foro praticato nella soletta (soffitto); presenza, sulla parete a confine con l'altra proprietà, di una parte ribassata con faretti; presenza, sulla parete finestrata, di due muretti (h. m. 1,00), al cui centro la parete è stata spessorata a tutt'altezza per l'alloggiamento di una televisione;
- il locale comune ai sub. 3-4 presenta una finestra sulla parete a sud.

L'esperto, poiché gli immobili di cui ai sub. 3-4 risultano comunicanti sia al piano terra (abitabile), sia al piano interrato s.p.p., esprime di seguito un giudizio di conformità edilizia unico (per entrambe le unità immobiliari), con relative opere di ripristino.

- Piano terra - abitabile: sia i rapporti aero-illuminanti di tutti i locali abitabili sia l'altezza degli stessi vanno in deroga agli strumenti urbanistici vigenti; al piano terra

dovrà essere previsto un angolo cottura nell'unità immobiliare sub. 3, dove, diversamente dall'unità immobiliare sub. 4, è già presente il disimpegno, che lo separa dal locale bagno.

- Piano cantina - s.p.p.: i locali cucina e bagno non sono ammessi nei locali cantina sulla base dei regolamenti vigenti, pertanto dovranno essere rimossi l'arredo della cucina e i sanitari del bagno, con relativa fornitura e posa di tappi a chiusura impianti.

Sono/non sono sanabili mediante:

- sono sanabili mediante presentazione di richiesta di sanatoria e realizzazione di opere di ripristino pari a € 1.500,00 c.ca (esclusi costi di rimozione impianto gas non verificato).

#### **Conformità catastale:**

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alla planimetria catastale del 24.10.2013.

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e la suddetta planimetria catastale) sono i medesimi sopra indicati.

Sono/non sono regolarizzabili mediante:

- sono regolarizzabili mediante presentazione di nuova scheda catastale con fusione delle unità immobiliari sub. 3 – 4, come da stato dei luoghi visionato.

#### **IMMOBILE B**

#### **Conformità edilizia:**

Al sopralluogo l'immobile non risultava conforme alla **Richiesta di Sanatoria n. 261 del 10.12.2004**.

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello denunciato nella suddetta richiesta di sanatoria) consistono in:

#### **Piano terra - abitabile**

- nel primo locale adibito ad ufficio: presenza di una porta di collegamento all'unità immobiliare sub. 3; la parete di confine con il secondo locale si presenta con sviluppo diverso ed è priva di nicchia;
- nel secondo locale adibito ad ufficio: non è presente la scala chiocciola, con il relativo foro, di collegamento con il piano cantina; presenza di muretti a chiusura degli arredi;

- il terzo locale non è presente, in quanto annesso al secondo locale, ossia non è stata realizzata la parete con porta.

**Piano interrato – cantina s.p.p.**

- il locale comune ai sub. 3-4, unico accesso all'unità immobiliare, presenta una finestra sulla parete a sud;

- tutti i locali si presentano non finiti, in quanto sono in fase di ristrutturazione;

- nel primo locale: non è presente la scala chiocciola, con il relativo foro, di collegamento con il piano terra abitabile; la parete di confine con il terzo locale adiacente si presenta in posizione e sviluppo diverso, con la creazione di una nicchia;

- nel terzo locale: la parete di confine con il primo locale adiacente si presenta in posizione e sviluppo diverso, con la creazione di una nicchia.

L'esperto, poiché gli immobili di cui ai sub. 3-4 risultano comunicanti solo al piano terra (abitabile), esprime di seguito un giudizio di conformità edilizia unico (per entrambe le unità immobiliari), con relative opere di ripristino.

- Piano terra - abitabile: sia i rapporti aero-illuminanti di tutti i locali abitabili sia l'altezza degli stessi vanno in deroga agli strumenti urbanistici vigenti; al piano terra dovrà essere previsto un angolo cottura nell'unità immobiliare sub. 3, dove, diversamente dall'unità immobiliare sub. 4, è già presente il disimpegno, che lo separa dal locale bagno.

Sono/non sono sanabili mediante:

- sono sanabili mediante presentazione di autorizzazione in sanatoria - opere di ripristino già previste nell'immobile A.

**Conformità catastale:**

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alla planimetria catastale del 24.10.2013.

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e la suddetta planimetria catastale) sono i medesimi sopra indicati.

Sono/non sono regolarizzabili mediante:

- sono regolarizzabili mediante presentazione di nuova scheda catastale con fusione delle unità immobiliari sub. 3 – 4, come da stato dei luoghi visionato.

## **IMMOBILE C**

### **Conformità edilizia:**

Al sopralluogo l'immobile non risultava conforme alla **Concessione Edilizia n. 42/93 prot. n. 17549 del 18.06.1993.**

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nel suddetto titolo edilizio) consistono in:

#### **Piano primo - abitabile**

- il piano primo si presenta con una diversa suddivisione delle unità immobiliare, così che l'unità immobiliare in oggetto si presenta come un trilocale, con una diversa distribuzione interna;
- il terrazzo ha una superficie inferiore, in quanto il muro di confine, all'interno del quale alloggia la caldaia autonoma, ha uno spessore maggiore.

L'esperto evidenzia che i rapporti aero-illuminanti di tutti i locali abitabili sono verificati e che l'immobile risulta conforme ai Regolamenti Edilizio e di Igiene del Comune di Limbiate.

Sono/non sono sanabili mediante:

- sono sanabili mediante presentazione di autorizzazione in sanatoria.

#### **Conformità catastale:**

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alla planimetria catastale del 24.10.2013.

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nella suddetta planimetria catastale) consistono in:

- nel soggiorno: la parete a confine con l'altra proprietà risulta spostata di circa 25 cm., così che il locale ha una superficie minore;
- nel primo locale camera: la porta di accesso dall'ingresso è stata chiusa ed è stata aperta nel locale disimpegno;
- la parete di divisione tra le due camere risulta spostata di circa 10 cm., così che la prima camera ha una superficie maggiore.

Sono/non sono regolarizzabili mediante:

- sono regolarizzabili mediante presentazione di nuova scheda catastale.

## **IMMOBILE D**

### **Conformità edilizia:**

Al sopralluogo l'immobile non risultava conforme alla **Concessione Edilizia n. 42/93 prot. n. 17549 del 18.06.1993.**

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nel suddetto titolo edilizio) consistono in:

#### **Immobile 1 (ingresso sud) – piano secondo abitabile/sottotetto s.p.p.**

- nel soggiorno: in corrispondenza dell'ingresso sono presenti due pareti, con relativa porta, così da creare una nicchia di accesso; sopra l'ingresso è presente un ribassamento (h. m. 2,30); la zona tra la porta di accesso al disimpegno ed alla cucina si presenta ribassata (h. m. 2,30);
- nel locale cucinotto, adibito a ripostiglio: la parete a confine con l'immobile 2 e la parete a confine con il locale pranzo si presentano spostate; la porta di comunicazione con il locale pranzo è stata chiusa ed è stata aperta una porta sul locale soggiorno;
- nel locale pranzo, adibito a locale cucina: la parete a confine con il locale bagno e con il locale soggiorno sono state spostate; il terrazzo ha una superficie inferiore, in quanto il muro di confine, all'interno del quale alloggia la caldaia autonoma, ha uno spessore maggiore;
- nel locale disimpegno: la larghezza è inferiore a m. 1,00, in quanto la parete del locale cucina è stata spostata;
- i due locali bagni e camera si presentano con pareti di divisione in posizione e sviluppo diverso;
- nel sottotetto s.p.p.: il locale è stato trasformato in locale camera con terrazzo; non è presente la finestra che affaccia sulla strada, ma è presente una porta/finestra che si apre sul terrazzo; la porta di accesso al locale risulta in posizione diversa.

#### **Immobile 2 (ingresso ovest) - piano secondo abitabile/sottotetto s.p.p.**

- l'immobile non presenta la superficie minima richiesta per un alloggio;
- nell'immobile non sono presenti le porte interne;
- nel locale camera 2: la parete a confine con l'immobile 1 si presenta spostata; è presente un'apertura, da cui si accede, attraverso una scala interna, al piano terzo sottotetto s.p.p. (sub. 10 - non oggetto di pignoramento), oltre che l'apertura sul

vano scala comune si presenta chiusa;

- nel disimpegno: il locale ha una lunghezza maggiore, in quanto la parete a confine con il sottotetto s.p.p. risulta spostata; il locale è sprovvisto di porte; il muro di confine, al cui interno alloggia la caldaia autonoma, ha uno spessore maggiore e una conformazione diversa;
- nel ripostiglio: il locale ha una superficie maggiore, poiché parte di questa è stata sottratta alla superficie a sottotetto s.p.p.; la porta di ingresso e la finestra del locale si trovano in posizione diversa;
- nel sottotetto s.p.p.: il locale ha superficie inferiore, poiché parte di questa è stata destinata ai locali ripostiglio e disimpegno, di conseguenza la parete con l'accesso al locale sono in posizione diversa.

L'esperto, poiché l'immobile 2 (ovest) non presenta la superficie minima richiesta per un alloggio, esprime di seguito un giudizio di conformità edilizia unico (Immobile 1 e Immobile 2 - solo in merito alle modifiche interne), con relative opere di ripristino; i locali non risultano conformi ai Regolamenti Edilizio e di Igiene del Comune di Limbiate, per le seguenti motivazioni.

- Immobile 2 (ovest) - piano 2°: i rapporti aero-illuminanti di tutti i locali abitabili sono verificati; poiché non ha la superficie minima richiesta per un alloggio (mq. 28), sarà necessario unirlo all'Immobile 1, realizzando un'apertura, con relativa porta, dalla camera 2 verso il ripostiglio dell'Immobile 1; il ripostiglio dovrà essere chiuso internamente con una parete in cartongesso e relative ante in corrispondenza della porzione facente parte della superficie del sottotetto s.p.p.; nel disimpegno dovrà essere realizzata una parete con porta, in corrispondenza del limite del sottotetto s.p.p., oltre che dovrà essere fornita e posata una porta di accesso al ripostiglio; poiché il piano terzo – sottotetto s.p.p. (sub. 10) non è oggetto di pignoramento, dovrà essere realizzata nella camera 2 un tamponamento a chiusura dell'apertura che conduce al piano 3°sottotetto s.p.p., oltre che dovrà essere modificato lo sbarco della scala con la demolizione degli ultimi due gradini e la realizzazione di un piè d'oca, come indicato nella C.E., e realizzata l'apertura sul vano scala comune.
- Immobile 1 (sud) - piano 2° - i rapporti aero-illuminanti di tutti i locali abitabili sono verificati, eccetto quelli del locale camera 1 e dunque nello stesso sarà necessario realizzare un'armadiatura fissa a tutt'altezza; nel disimpegno sarà necessario

abbattere una parte di parete del locale cucina per ottenere una larghezza minima di passaggio pari a m. 1,00.

Sono/non sono sanabili mediante:

- le modifiche interne sono sanabili mediante presentazione di richiesta di sanatoria e realizzazione di opere di ripristino pari a € 6.500,00 c.ca, mentre, per quanto riguarda le modifiche esterne accertate in sede di O.P., l'esperto si ritiene esonerato da ogni responsabilità e non si pronuncia in merito al risultato della procedura necessaria per l'ottenimento della regolarità edilizia, che esula dai compiti richiesti e che è del tutto discrezionale da parte dell'amministrazione comunale quando ci si trova in presenza di abusi, sia per l'ottenimento stesso sia per i relativi oneri richiesti, poiché non esiste un comportamento uniforme dei vari Comuni e non può quindi essere preventivamente né assicurato né definito economicamente.

#### **Conformità catastale:**

Al sopralluogo l'appartamento non risultava conforme alla planimetria catastale del 24.10.2013.

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nella suddetta planimetria catastale) consistono in:

#### **Immobile 1 (ingresso sud) – piano secondo abitabile/sottotetto s.p.p.**

- nel soggiorno: le due pareti dell'ingresso, con relativa porta, si presentano spostate verso l'interno dell'immobile; sopra l'ingresso è presente un ribassamento (h. m. 2,30); la zona tra la porta di accesso al disimpegno ed alla cucina si presenta ribassata (h. m. 2,30);

- il terrazzo ha una superficie inferiore, in quanto il muro di confine, all'interno del quale alloggia la caldaia autonoma, ha uno spessore maggiore;

- nel secondo locale bagno: la finestra è indicata graficamente in posizione errata;

- nel sottotetto s.p.p.: il locale è stato trasformato in locale camera con terrazzo; non è presente la finestra che affaccia sulla strada, ma è presente una porta/finestra che si apre sul terrazzo; la porta di accesso al locale risulta in posizione diversa; le altezze interne sono differenti, ossia una parte è piana (h. m. 2,98), che degrada a falda inclinata fino alla finestra del nuovo locale camera (h. m. 2,30).

#### **Immobile 2 (ingresso ovest) – piano secondo abitabile/sottotetto s.p.p.**

- nell'immobile non sono presenti le porte interne;

- nel locale camera 2: è presente un'apertura, da cui si accede, attraverso una scala interna, al piano terzo sottotetto s.p.p. (sub. 10 - non oggetto di pignoramento), oltre che l'apertura sul vano scala comune si presenta chiusa;
- nel disimpegno: il locale ha una lunghezza maggiore, in quanto la parete a confine con il sottotetto s.p.p. risulta spostata; il locale è sprovvisto di porte; il muro di confine, al cui interno alloggia la caldaia autonoma, ha uno spessore maggiore e una conformazione diversa;
- nel ripostiglio: il locale ha una superficie maggiore, poiché parte di questa è stata sottratta alla superficie a sottotetto s.p.p.; la finestra del locale si trova in posizione diversa;
- nel sottotetto s.p.p.: il locale ha superficie inferiore, poiché parte di questa è stata destinata ai locali ripostiglio e disimpegno, di conseguenza la parete con l'accesso al locale sono in posizione diversa; le altezze interne al colmo (h. 2,86 – 2,98) sono inferiori, mentre l'altezza in corrispondenza della gronda (h. 0,93) è superiore.

Sono/non sono regolarizzabili mediante:

- le modifiche interne sono regolarizzabili mediante presentazione di nuova scheda catastale.

***“[...] determini il valore di mercato di ciascun bene anche in considerazione delle eventuali opere necessarie per il ripristino/la sanatoria delle difformità; proponga la formazione di lotti omogenei e con minori conguagli possibili”***

Lo scrivente, dopo aver esaminato gli atti di causa, a seguito dei rilievi effettuati presso gli immobili oggetto del presente giudizio di divisione, con le relative fotografie dello stato dei luoghi (Allegato n. 7), sulla base della documentazione edilizia reperita presso i competenti uffici tecnici del Comune di Limbiate, alla luce dello stato occupativo e delle differenti difformità riscontrate per ciascun bene, ha provveduto a determinare il valore di mercato di ciascun immobile, proponendo di seguito la formazione di lotti omogenei e con minori conguagli possibili, anche in considerazione delle opere necessarie per il ripristino/sanatoria delle difformità.

**LOTTO 1:** da destinare al sig. [REDACTED]

Immobile A

Immobile B piano terra

Immobile C

**LOTTO 2:** da destinare alla sig.ra [REDACTED]

Immobile B piano interrato

Immobile D

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie “londa commerciale” indicativa dell’unità è stata calcolata facendo riferimento alla pianta catastale, sulla base del rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie, calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998).

**Criterio di stima:**

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell’ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d’impianti per come si sono presentati i beni all’ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all’attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni. Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il “più probabile” su base estimativa, ma deve intendersi comunque “orientativo” e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

**Fonti d'informazione (Allegato n. 6):**

- AGENZIA DELLE ENTRATE – Banca dati delle quotazioni immobiliari

Periodo: 1° semestre 2021

Comune: Limbiate

Fascia/Zona: B1/Centrale/CENTRO URBANO

**Abitazioni civili – stato conservativo normale:**

Valore mercato prezzo min. 1.150,00 / prezzo max. 1.600,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 4,2 / prezzo max. 5,5 (Euro/mq x mese)

**Abitazioni civili – stato conservativo ottimo:**

Valore mercato prezzo min. 1.650,00 / prezzo max. 2.100,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 5,5 / prezzo max. 7,7 (Euro/mq x mese)

- CAMERA DI COMMERCIO di Milano Monza Brianza Lodi:

Periodo: 2° semestre 2020

Comune: Limbiate

Zona: Centro

Appartamenti recenti e ristrutturati:

valore di compravendita prezzo min. 1.200,00 / prezzo max. 1.600,00 (Euro/mq)

**Determinazione del valore di mercato di ciascun bene** (in rif. ai Lotti proposti)

### **IMMOBILE A**

**Consistenza:**

<b>Destinazione</b>	<b>U.M.</b>	<b>Sup. lorda</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Superficie omogeneizzata</b>
<b>PIANO TERRA</b>				
appartamento	mq.	72,24	100%	72,24
cortile esclusivo (lato ovest)	mq.	73,82	10%	7,38
cortile esclusivo (lato est) 1	mq.	12,02	10%	1,20
cortile esclusivo (lato est) 2	mq.	10,93	10%	1,09
<b>PIANO INTERRATO</b>				
cantina	mq.	63,63	30%	19,09
cantina comune ai sub. 3-4 (1/2)	mq.	17,46	30%	5,24
		<b>250,1</b>		<b>106,2</b>
		mq. lordi		<b>mq. commerciali</b>

**Valutazione:**

<b>Descrizione</b>	<b>Categoria catastale immobile</b>	<b>Superficie commerciale</b>	<b>Valore mq.</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Appartamento piano terra con porzioni di cortile esclusivo + cantina piano interrato e cantina comune con sub.4	A3	106,2	€ 1.200,00	€ 127.440,00
<b>€ 127.440,00</b>				

### **IMMOBILE B – piano terra**

**Consistenza:**

<b>Destinazione</b>	<b>U.M.</b>	<b>Sup. lorda</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Superficie omogeneizzata</b>
<b>PIANO TERRA</b>				
appartamento	mq.	64,96	100%	64,96
cortile esclusivo (lato ovest)	mq.	42,03	10%	4,20
cortile esclusivo (lato est)	mq.	12,81	10%	1,28
		<b>119,8</b>		<b>70,4</b>
		mq. lordi		<b>mq. commerciali</b>

**Valutazione:**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento piano terra con porzioni di cortile esclusivo	A3	70,4	€ 1.100,00	€ 77.440,00
<b>€ 77.440,00</b>				

**IMMOBILE B – piano interrato**

**Consistenza:**

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
<b>PIANO INTERRATO</b>				
cantina	mq.	54,09	30%	16,23
cantina comune ai sub. 3-4 (1/2)	mq.	17,46	30%	5,24
<b>71,6</b>			<b>21,5</b>	
mq. lordi			<b>mq. commerciali</b>	

**Valutazione:**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Cantina piano interrato e cantina comune con sub.3	A3	21,5	€ 1.100,00	€ 23.650,00
<b>€ 23.650,00</b>				

**IMMOBILE C**

**Consistenza:**

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
<b>PIANO PRIMO</b>				
appartamento	mq.	58,95	100%	58,95
terrazzo	mq.	14,60	30%	4,38
<b>73,6</b>			<b>63,3</b>	
mq. lordi			<b>mq. commerciali</b>	

**Valutazione:**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento piano primo con terrazzo	A3	63,3	€ 1.300,00	€ 82.290,00
<b>€ 82.290,00</b>				

**IMMOBILE D**

**Consistenza:**

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
<b>Immobile 1 (sud)</b>				
<b>PIANO SECONDO</b>				
appartamento	mq.	85,08	100%	85,08
terrazzo (interno)	mq.	14,60	30%	4,38
balcone (strada)	mq.	7,50	30%	2,25
sottotetto s.p.p.	mq.	12,46	30%	3,74
terrazzo del sottotetto s.p.p.	mq.	14,64	15%	2,20
<b>Immobile 2 (ovest)</b>				
<b>PIANO SECONDO</b>				
appartamento	mq.	21,38	100%	21,38
balcone (strada)	mq.	3,78	30%	1,13
sottotetto s.p.p.	mq.	42,01	30%	12,60
<b>201,5</b>				<b>132,8</b>
mq. lordi				<b>mq. commerciali</b>

**Valutazione:**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Immobile 1: piano secondo appartamento con terrazzo e balcone + sottotetto s.p.p. con terrazzo; Immobile 2: piano secondo appartamento con balcone e sottotetto s.p.p.	A3	132,8	€ 1.650,00	€ 219.120,00
<b>€ 219.120,00</b>				

**Adeguamenti e correzioni della stima:**

Immobili A-B-C-D: Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale - presentazione n. 2 pratiche edilizie / nuove schede catastali con frazionamento immobile B - indicative: € 10.000,00

Immobile A: Oneri da pagare al Comune di Limbiate - Richiesta di Sanatoria n. 262 del 10.12.2004 € 11.790,56

Immobile B: Oneri da pagare al Comune di Limbiate - Richiesta di Sanatoria n. 261 del 10.12.2004 € 8.316,33

Spese per opere di demolizione/costruzione (incluso smaltimento alle PP.DD. e relativi ripristini) per rendere a norma l'immobile secondo i Regolamenti Edilizio e di Igiene del Comune - indicative:

Immobile A € 1.500,00

Immobile B € 0,00

Immobile C € 0,00

Immobile D € 6.500,00

**Totale decurtazioni** € 38.106,89

arrotondato **€ 38.000,00**

Lo scrivente tiene a precisare, in merito agli adeguamenti e correzioni della stima sopra indicati, che i costi che verranno richiesti dal Comune di Limbiate, relativi agli oneri e quant'altro non espressamente indicato, sono esclusi dal presente elaborato peritale, oltre che gli eventuali costi per l'abbattimento delle opere realizzate esternamente ritenute non sanabili da parte del Comune; a tale proposito, lo scrivente ribadisce che si ritiene esonerato da ogni responsabilità e non si pronuncia in merito al risultato della procedura necessaria per l'ottenimento della regolarità edilizia; il perito, infine, evidenzia che, nel caso in cui il Comune si esprimesse per la demolizione di tali opere o, in alternativa, per un'eventuale monetizzazione delle stesse, i relativi costi dovranno essere suddivisi equamente tra i due comproprietari, ciascuno per la quota di ½.

**MARIANGELA SIRENA** Architetto - 20145 Milano – Largo V Alpini n. 1

Tel. 02 4120786 - Cell. 335 5470992

e-mail: mariangela.sirena@pct.pecopen.it - arch.sirena@libero.it

website: www.studiosirena.it

### **LOTTO 1 – Immobili A - B piano terra - C**

VALORE IMMOBILE A	€ 127.440,00
VALORE IMMOBILE B - piano terra	€ 77.440,00
VALORE IMMOBILE C	€ 82.290,00
<b>VALORE LOTTO 001</b>	<b>€ 287.170,00</b>

Quota del 50% del totale delle decurtazioni -€ 19.000,00

Prezzo LOTTO 001 al netto delle decurtazioni € 268.170,00  
arrotondato **€ 268.000,00**

### **LOTTO 2 – Immobili B piano interrato - D**

VALORE IMMOBILE B - piano interrato	€ 23.650,00
VALORE IMMOBILE D	€ 219.120,00
<b>VALORE LOTTO 002</b>	<b>€ 242.770,00</b>

Quota del 50% del totale delle decurtazioni -€ 19.000,00

Prezzo LOTTO 002 al netto delle decurtazioni € 223.770,00  
arrotondato **€ 224.000,00**

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto ed al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Milano, 30 Marzo 2022

L'esperto

Architetto Mariangela Sirena



## **RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI**

### **IN MERITO ALLA BOZZA DI ELABORATO PERITALE DEL C.T.U.**

Il C.T.U., in data **30.03.2022**, ossia entro il termine stabilito dal Giudice del 31.03.2022, provvedeva ad inviare alla parte Attrice, tramite posta elettronica certificata, la bozza di elaborato peritale, completa di tutti gli allegati (Allegato n. 8); entro il termine del 20.04.2022 stabilito dal Giudice, il C.T.P. Geom. [REDACTED] provvedeva ad inviare allo scrivente le proprie osservazioni alla bozza di elaborato peritale.

### **OSSERVAZIONI DI PARTE ATTRICE**

**GEOM. [REDACTED] (Allegato n. 9)**

Il C.T.P., Geom. [REDACTED] pur considerando la C.T.U. dell'Arch. M. Sirena esauriente e chiarificatrice, ritiene di presentare le osservazioni e/o integrazioni di seguito sintetizzate, a cui lo scrivente provvederà a fornire le opportune risposte.

- Il C.T.P., in merito al valore/mq. da attribuire alle singole unità immobiliari, ritiene corretto uniformare gli immobili a € 1.300/mq., in quanto si presentano con caratteristiche di finitura intrinseche ed estrinseche simili e le opere di ripristino delle difformità riscontrate sono state conteggiate a parte quali decurtazioni da suddividere in parti uguali.

**Il C.T.U. non ritiene corretto quanto proposto dal C.T.P., ossia uniformare il prezzo delle singole unità immobiliari a € 1.300/mq., proprio perché le stesse non si presentano affatto con caratteristiche di finitura simili** (considerato che solo l'immobile D al piano secondo ha finiture di pregio), oltre che non possiedono le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali in particolare l'altezza interna di piano legata alla destinazione d'uso e la miglior vista e/o maggiore privacy in relazione al piano (considerata la presenza di ampi terrazzi ai piani primo e secondo rispetto ai cortili al piano terra); nello specifico lo scrivente ha valutato gli immobili così come sotto riportato, sulla base dei prezzi di mercato del luogo e della zona, in quanto si presentano con le seguenti diverse caratteristiche, ritenute fondamentali.

**IMMOBILE A – piano terra e piano interrato:** si sviluppa su due piani collegati tra loro per mezzo di scala interna, composto da un piano terra ad uso abitazione (h. interna condonata pari a m. 2,50, anziché h. interna minima pari a m. 2,70) e da

un piano interrato ad uso cantina s.p.p., con tre aree di pertinenza a cortile esclusivo; l'immobile si presenta con finiture non di pregio.

**Valutazione € 1.200,00/mq.**

**IMMOBILE B - piano terra e piano interrato:** si sviluppa su due piani non collegati tra loro, composto da un piano terra ad uso abitazione (h. interna condonata pari a m. 2,50, anziché h. interna minima pari a m. 2,70) e da un piano interrato ad uso cantina s.p.p., con due aree di pertinenza a cortile esclusivo; l'immobile si presenta finito al piano terra, con finiture non di pregio e con la presenza di macchie di infiltrazioni pregresse oramai risolte in uno dei locali, e al piano interrato non finito, ossia in fase di ristrutturazione.

**Valutazione € 1.100,00/mq.**

**IMMOBILE C - piano primo:** ad uso abitazione (h. interna pari a m. 2,90) con un terrazzo; l'immobile si presenta con finiture non di pregio, ma con migliori caratteristiche legate all'altezza interna e all'altezza del piano (presenza di un ampio terrazzo).

**Valutazione € 1.300,00/mq.**

**IMMOBILE D – piano secondo:** costituito da un Immobile 1 (con ingresso a sud) ad uso abitazione (h. interna pari a m. 2,90) con due terrazzi ed un balcone e da un Immobile 2 (con ingresso a ovest) ad uso abitazione (h. interna pari a m. 2,90) con un balcone ed un locale ad uso sottotetto s.p.p.; l'immobile si presenta con finiture di pregio e con migliori caratteristiche legate all'altezza interna e all'altezza del piano (presenza di due ampi terrazzi e di un balcone).

**Valutazione € 1.650,00/mq.**

Il C.T.U., inoltre, tiene a precisare innanzitutto che il valore di mercato attribuito agli immobili non ha alcuna attinenza con i costi delle opere di ripristino delle difformità riscontrate, e che, in secondo luogo, le opere di ripristino delle difformità riscontrate sono state conteggiate a parte quali decurtazioni da suddividere tra i due comproprietari, e non in parti uguali tra le unità immobiliari, come erroneamente sostenuto dal C.T.P..

- Il C.T.P. ritiene più opportuna l'assegnazione dell'IMMOBILE B – piano interrato al Convenuto, Sig. [REDACTED], in quanto lo stesso dal punto di vista progettuale e dei condoni edilizi già presentati risulterebbe essere parte

integrante dell'IMMOBILE B – piano terra e identificato catastalmente interamente al sub. 4.

**Il C.T.U.** fa presente di aver proposto nella bozza di elaborato peritale la divisione dei due piani (piano terra e piano interrato) dell'Immobile B, al fine di assegnare ad ogni comproprietario un locale cantina (assegnazione alla Sig.ra [REDACTED]

del piano interrato - immobile B), in quanto i due piani, dallo stato dei luoghi rilevato durante le O.P., si presentano già divisi e dunque non collegati tra loro, a causa della mancanza del foro nella soletta in c.a..

- Il C.T.P., ai fini di una corretta compensazione dei valori, come richiesto nel quesito del Giudice, ritiene opportuna l'assegnazione all'Attrice, Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] dell'appartamento del piano primo IMMOBILE C, identificato catastalmente al sub. 7.

In conclusione il C.T.P. ritiene corretto assegnare al Sig. [REDACTED] gli immobili A (sub. 3) e B (sub. 4), comprensivi del bene comune per l'accesso ai sub. 3-4, e alla sig.ra [REDACTED] gli immobili C (sub. 7) e D (sub. 9).

**Il C.T.U.**, innanzitutto, fa presente che il C.T.P., nelle proprie conclusioni, non ha tenuto conto né degli adeguamenti e correzioni di stima, calcolati dal C.T.U., ossia i costi da decurtare per le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, per il pagamento al Comune di Limbiate degli oneri relativi alle vecchie Richieste di Sanatoria e per le spese per opere di ripristino da effettuare per rendere a norma l'immobile secondo i regolamenti vigenti, né tantomeno dei costi da sostenere in futuro, che sono esclusi dal presente elaborato peritale in quanto non sono al momento quantificabili, per gli oneri e quant'altro non espressamente indicato che verranno richiesti dal Comune di Limbiate a seguito della presentazione delle nuove Richieste di Sanatoria per gli abusi accertati durante le O.P., oltre che per gli eventuali costi per l'abbattimento delle opere realizzate esternamente ritenute non sanabili da parte del Comune stesso; a tale proposito, lo scrivente ribadisce che si ritiene esonerato da ogni responsabilità e non si pronuncia in merito al risultato della procedura necessaria per l'ottenimento della regolarità edilizia; il perito, infine, evidenzia che, nel caso in cui il Comune si esprimesse per la demolizione di tali opere o, in alternativa, per un'eventuale monetizzazione delle stesse, i relativi costi dovranno essere suddivisi equamente tra i due comproprietari, ciascuno per la

quota di ½.

Il C.T.U., alla luce delle risposte alle osservazioni del C.T.P. sopra evidenziate, ritiene dunque utile prospettare al GE due differenti soluzioni, come di seguito elencate, demandando al Giudice ogni e più ampia decisione in merito alla scelta della soluzione ritenuta più opportuna dalle parti.

**1. Soluzione: bozza elaborato peritale C.T.U. (con decurtazioni a parte)**

**Adeguamenti e correzioni della stima:**

Immobili A-B-C-D: Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale - presentazione n. 2 pratiche edilizie / nuove schede catastali con frazionamento immobile B - indicative:	€ 10.000,00
---	-------------

Immobile A: Oneri da pagare al Comune di Limbiate - Richiesta di Sanatoria n. 262 del 10.12.2004	€ 11.790,56
--	-------------

Immobile B: Oneri da pagare al Comune di Limbiate - Richiesta di Sanatoria n. 261 del 10.12.2004	€ 8.316,33
--	------------

Spese per opere di demolizione/costruzione (incluso smaltimento alle PP.DD. e relativi ripristini) per rendere a norma l'immobile secondo i Regolamenti Edilizio e di Igiene del Comune - indicative:

Immobile A	€ 1.500,00
------------	------------

Immobile B	€ 0,00
------------	--------

Immobile C	€ 0,00
------------	--------

Immobile D	€ 6.500,00
------------	------------

<b><u>Totale decurtazioni</u></b>	€ 38.106,89
-----------------------------------	-------------

arrotondato	<b>€ 38.000,00</b>
-------------	--------------------

**LOTTO 1 – Immobili A - B piano terra – C (da destinare al Sig. ██████████)**

- |   |                     |
|---|---------------------|
| • VALORE IMMOBILE A - piano terra e piano interrato | € 127.440,00        |
| • VALORE IMMOBILE B - piano terra                   | € 77.440,00         |
| • VALORE IMMOBILE C - piano primo                   | € 82.290,00         |
| <b>VALORE LOTTO 001</b>                             | <b>€ 287.170,00</b> |

<b><u>Prezzo LOTTO 001 al lordo delle decurtazioni</u></b>	€ 287.170,00
--	--------------

arrotondato	<b>€ 287.000,00</b>
-------------	---------------------

**LOTTO 2 – Immobili B piano interrato – D** (da destinare alla Sig.ra [REDACTED])

• VALORE IMMOBILE B - piano interrato	€ 23.650,00
• VALORE IMMOBILE D - piano secondo	€ 219.120,00
<b>• VALORE LOTTO 002</b>	<b>€ 242.770,00</b>

<u>Prezzo LOTTO 002 al lordo delle decurtazioni</u>	€ 242.770,00
arrotondato	<b>€ 243.000,00</b>

Conguaglio:

(€ 287.000,00 + € 243.000,00) : 2 = € 265.000,00 - € 243.000,00 = **€ 22.000,00** che il Sig. [REDACTED] deve corrispondere alla Sig.ra [REDACTED] a conguaglio

Adeguamenti e correzioni di stima: € 38.000,00 : 2 = € 19.000,00

€ 22.000,00 + € 19.000,00 = € 41.000,00 (conguaglio + adeguamenti)

Il C.T.U., considerato che il Sig. [REDACTED] è contumace, poiché si rende ancora necessario provvedere al pagamento degli adeguamenti e correzioni di stima calcolati dal C.T.U., pari ad un totale di € 38.000,00 (spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, oneri relativi alle vecchie Richieste di Sanatoria e opere di ripristino da effettuare), a titolo cautelativo e prudenziale, propone che la parte Attrice, che ha promosso il presente giudizio di divisione, solo dopo aver ricevuto dal Sig. [REDACTED] € 41.000,00 (che comprende anche la quota degli adeguamenti e correzioni di stima a carico del Sig. [REDACTED], pari a € 19.000,00), provveda a sostenere i suddetti adempimenti/costi relativi agli adeguamenti (€ 38.000,00); infine solo a seguito delle autorizzazioni da parte del Comune delle suddette Richieste di Sanatoria, i comproprietari pagheranno, in misura uguale e ognuno separatamente per la propria parte, i relativi oneri richiesti dal Comune di Limbiate e quant'altro non espressamente indicato, esclusi dal presente elaborato peritale in quanto al momento non quantificabili, oltre che gli eventuali costi per l'abbattimento delle opere realizzate esternamente ritenute non sanabili da parte del Comune stesso.

**2. Soluzione richiesta dal C.T.P.:** assegnare al Sig. [REDACTED] gli immobili A (sub. 3) e B (sub. 4), comprensivi del bene comune per l'accesso ai sub. 3-4, e alla Sig.ra [REDACTED] gli immobili C (sub. 7) e D (sub. 9) - (con decurtazioni a parte)

**Adeguamenti e correzioni della stima:**

Immobili A-B-C-D: Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale - presentazione n. 2 pratiche edilizie / nuove schede catastali - indicative: € 9.000,00

Immobile A: Oneri da pagare al Comune di Limbiate - Richiesta di Sanatoria n. 262 del 10.12.2004 € 11.790,56

Immobile B: Oneri da pagare al Comune di Limbiate - Richiesta di Sanatoria n. 261 del 10.12.2004 € 8.316,33

Spese per opere di demolizione/costruzione (incluso smaltimento alle PP.DD. e relativi ripristini) per rendere a norma l'immobile secondo i Regolamenti Edilizio e di Igiene del Comune - indicative:

Immobile A € 1.500,00

Immobile B € 0,00

Immobile C € 0,00

Immobile D € 6.500,00

**Totale decurtazioni** € 37.106,89

arrotondato **€ 37.000,00**

**LOTTO 1 – Immobili A - B (da destinare al Sig. [REDACTED])**

- VALORE IMMOBILE A - piano terra e piano interrato € 127.440,00
  - VALORE IMMOBILE B - piano terra € 77.440,00
  - VALORE IMMOBILE B - piano interrato € 23.650,00
- VALORE LOTTO 001** **€ 228.530,00**

**Prezzo LOTTO 001 al lordo delle decurtazioni** € 228.530,00

arrotondato **€ 229.000,00**

**LOTTO 2 – Immobili C – D (da destinare alla Sig.ra [REDACTED])**

- VALORE IMMOBILE C - piano primo € 82.290,00
  - VALORE IMMOBILE D - piano secondo € 219.120,00
- VALORE LOTTO 002** **€ 301.410,00**

**Prezzo LOTTO 002 al lordo delle decurtazioni** € 301.410,00

arrotondato **€ 301.000,00**

Conguaglio:

$(€ 229.000,00 + € 301.000,00) : 2 = € 265.000,00 - € 229.000,00 = € 36.000,00$  che la Sig.ra [REDACTED] deve corrispondere al Sig. [REDACTED] a conguaglio

Adeguamenti e correzioni di stima:  $€ 37.000,00 : 2 = € 18.500,00$

$€ 36.000,00 - € 18.500,00 = € 17.500,00$  (conguaglio - adeguamenti)

Il C.T.U., considerato che il Sig. [REDACTED] è contumace, poiché si rende ancora necessario provvedere al pagamento degli adeguamenti e correzioni di stima calcolati dal C.T.U., pari ad un totale di € 37.000,00 (spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, oneri relativi alle vecchie Richieste di Sanatoria e opere di ripristino da effettuare), oltre che al pagamento dei costi da sostenere in futuro, esclusi dal presente elaborato peritale in quanto al momento quantificabili (oneri e quant'altro non espressamente indicato che verranno richiesti dal Comune di Limbiate a seguito della presentazione delle nuove Richieste di Sanatoria per gli abusi accertati durante le O.P., oltre che gli eventuali costi per l'abbattimento delle opere realizzate esternamente ritenute non sanabili da parte del Comune stesso), a titolo cautelativo e prudenziale, propone che la parte Attrice, che ha promosso il presente giudizio di divisione, utilizzando l'importo di € 36.000,00 che dovrebbe versare al Sig. [REDACTED], provveda a sostenere i suddetti adempimenti/costi relativi agli adeguamenti (€ 37.000,00), importo che comprende anche la quota a carico del Sig. [REDACTED] pari a € 18.500,00, oltre che, utilizzando il rimanente importo pari a € 17.500,00 che dovrebbe versare al Sig. [REDACTED], provveda a sostenere i costi per il pagamento dei futuri oneri e quant'altro non espressamente indicato che verranno richiesti dal Comune di Limbiate; solo a spese note, verrà calcolato l'eventuale conguaglio finale.

%%%

Il C.T.U., in conclusione, tenuto conto che il quesito richiedeva di proporre la formazione di lotti omogenei e con minori conguagli possibili e tenuto conto del vincolo presente tra i due comproprietari, poiché si rende ancora necessario provvedere al pagamento degli adeguamenti e correzioni di stima calcolati dal C.T.U. (spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, oneri relativi alle vecchie Richieste di Sanatoria e opere di ripristino da effettuare), oltre che al

pagamento dei costi da sostenere in futuro, esclusi dal presente elaborato peritale in quanto al momento quantificabili (oneri e quant'altro non espressamente indicato che verranno richiesti dal Comune di Limbiate a seguito della presentazione delle nuove Richieste di Sanatoria per gli abusi accertati durante le O.P., oltre che agli eventuali costi per l'abbattimento delle opere realizzate esternamente ritenute non sanabili da parte del Comune stesso), che sono ancora da suddividere tra le parti, considerando i dubbi in merito alla disponibilità del Sig. [REDACTED] ad ottemperare ai propri obblighi, essendo lo stesso contumace, oltre a quanto peraltro emerso dalla comunicazione e-mail del legale di parte Attrice del 11.03.2022 (Allegato n. 1d), a titolo cautelativo e prudenziale suggerisce la 2. Soluzione, nella quale la Sig.ra [REDACTED] alla quale vengono assegnanti immobili con un maggior valore (C e D), possa vantare un debito a conguaglio nei confronti del Sig. [REDACTED] da utilizzare per sostenere le spese già calcolate dal C.T.U. e le future spese da sostenere, al momento non quantificabili, al fine di garantirsi la certezza di portare a termine tutto l'iter istruttorio.

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto ed al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Milano, 27 Aprile 2022

L'esperto

Architetto Mariangela Sirena



Allegati:

- Allegato n. 1a Verbale del 18.11.2021: nomina e quesito  
Allegato n. 1b Giuramento e accettazione incarico del 30.11.2021  
Allegato n. 1c Comunicazione e-mail Avv. [REDACTED] del 27.01.2022  
Allegato n. 1d Comunicazione e-mail Avv. [REDACTED] del 11.03.2022  
Allegato n. 2 Estratto di mappa  
Allegato n. 2a Documentazione catastale Immobile A  
Allegato n. 2b Documentazione catastale Immobile B  
Allegato n. 2c Documentazione catastale Immobile C  
Allegato n. 2d Documentazione catastale Immobile D  
Allegato n. 3a Documentazione anagrafica sig. [REDACTED]  
Allegato n. 3b Documentazione anagrafica sig. [REDACTED]  
Allegato n. 3c Documentazione anagrafica sig.ra [REDACTED]  
Allegato n. 4 Ricerca contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate  
Allegato n. 5 Pratiche edilizie reperite presso il Comune di Limbiate  
Allegato n. 6a Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate  
Allegato n. 6b Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano e Provincia, edito dalla Camera di Commercio Milano Monza Brianza Lodi  
Allegato n. 7 Documentazione fotografica  
Allegato n. 8 Invio bozza di elaborato peritale  
Allegato n. 9 Osservazioni C.T.P. Geom. [REDACTED]