

TRIBUNALE ORDINARIO DI MONZA - SEZIONE SECONDA CIVILE

\* \* \*

**procedimento di DIVISIONE IMMOBILIARE  
rubricato N. RG. 3132/2022**

Giudice: **Dott. ANDREA CANEPA**

\* \* \*

Promosso da

**FALLIMENTO** [REDACTED]

C.F.: [REDACTED] - R. FALL. N. 22/17

con sede legale in Lissone (MB), Via Assunta n. 12-14

**- PARTE ATTRICE -**

**- PARTE CONVENUTA -**

**ELABORATO PERITALE**



## OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta Arch. Claudia Maria Borgonovo, iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Monza e Brianza al n° 1998, Consulente Tecnico del Tribunale di Monza al n. 236/2018, ha ricevuto incarico come CTU in data 26/05/2023, notificato a mezzo pec in data 29/05/2023, e prestato giuramento secondo quanto disposto dall'Ill.mo Giudice Dott. ANDREA CANEPA in data 31/05/2023.

L'inizio delle operazioni peritali, inizialmente fissato per il giorno 16 giugno 2023 alle ore 14:00 come da indicazioni riportate nel giuramento, è stato posticipato per comunicata impossibilità dell'occupante ed è avvenuto in data 22 giugno 2023, alle ore 14:30 presso i luoghi in causa siti in Agrate Brianza (MB) via Cesare Battisti n.10.

Le operazioni preliminari e le operazioni peritali si sono svolte come segue:

- 07/06/2023 presentazione richiesta di accesso atti presso i competenti uffici del Comune di Agrate Brianza
- 22/06/2023 sopralluogo alla presenza delle parti per presa visione dello stato dei luoghi e rilievi, questi ultimi rimandati a causa del comunicato intercorso lutto subito dall'occupante dell'immobile che si è resa indisponibile alla loro esecuzione in questa data;
- 26/06/2023 effettuazione dell'accesso agli atti così come messi a disposizione dai preposti uffici del Comune di Agrate Brianza
- 01/07/2023 richiesta di ricevere copia integrale della documentazione edilizia urbanistica relativa l'immobile oggetto di divisione e presente in atti
- 04/07/2023 sopralluogo per l'esecuzione delle verifiche e dei rilievi geometrico-dimensionali e fotografici dell'immobile oggetto di divisione
- 07/07/2023 ricezione del preventivo per l'esecuzione della copia degli atti
- dal 10/07/2023 al 14/07/2023 restituzione grafica dei rilievi eseguiti ed elaborazione degli accertamenti svolti in loco
- 11/07/2023 pagamento preventivo copia atti come ricevuto
- 17/07/2023 ricezione della copia degli atti così come trasmessi dai competenti uffici del Comune di Agrate Brianza e contestuale richiesta di integrazione
- 17/08/2023 ricezione a mezzo pec dai competenti uffici del Comune di Agrate Brianza di un chiarimento in merito alle integrazioni richieste
- dal 04/09/2023 al 14/10/2023 disamina di tutta la documentazione raccolta e redazione della bozza dell'elaborato peritale
- 15/10/2023 invio alle parti a mezzo pec della bozza dell'elaborato peritale
- 31/10/2023 deposito osservazioni alla bozza dell'elaborato peritale da parte attrice a firma del Geom. Maurizio Cerana
- dal 06/11/2023 al 14/11/2023 redazione dell'elaborato peritale controdedotto
- 15/11/2023 deposito dell'elaborato peritale controdedotto

### **N.B.**

**- quanto riportato nel presente elaborato peritale è riferito alle date dei sopralluoghi.**



**QUESITO**

All'Arch. Claudia Maria Borgonovo, quale CTU, viene posto il seguente quesito:

“

- a) *Descriva gli immobili oggetto della domanda di divisione, ove necessario anche richiedendo documentazione presso i competenti Uffici Pubblici;*
2. *Accerti la loro comoda divisibilità;*
3. *In caso positivo, predisponga un progetto divisionale, accertando il valore delle quote da attribuire a ciascuna delle parti, indicando gli eventuali conguagli necessari e tenendo conto, ove praticabile, delle preferenze delle parti e di eventuali utilizzazioni pregresse;*
4. *In caso negativo, chiarisca i motivi della ritenuta indivisibilità e valuti il valore complessivo dell'immobile;*
5. *Verifichi la conformità edilizia, urbanistica e catastale e la presenza di certificazione energetica in corso di validità;*
6. *In caso riscontri difformità indichi se quanto riscontrato limiti la commerciabilità del bene e quali siano gli atti e le opere necessari per sanare abusi e difformità riscontrate, indicandone i costi anche tecnici;*

”



QUESITO: punto a)

**a) Descriva gli immobili oggetto della domanda di divisione, ove necessario anche richiedendo documentazione presso i competenti Uffici Pubblici**

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni oggetto di procedimento, come da visure allegato (ALLEGATO n.1) sono identificati al NCEU del Comune di Agrate Brianza (MB) come segue:

**ABITAZIONE in villino** sita in Agrate Brianza (MB), via Cesare Battisti n. 10, Piano T-1-2-S1, identificata al al fg.8 mapp.148, Cat. A/7, classe 04, consistenza: 9 vani, rendita Euro: 1.185,27.

Confini in corpo ed in senso orario partendo da nord: mapp.132, mapp.93, mapp.147, aree comuni mapp.142, mapp. 133 come da estratto mappa e scheda castale (ALLEGATO n.2)

**BOX** sita in Agrate Brianza (MB), via Cesare Battisti snc, Piano S1, identificata al fg.8 mapp.149 sub.2, Cat. C/6, classe 05, consistenza: 53 mq, rendita Euro: 172,45

Confini in corpo ed in senso orario partendo da nord: mapp.132, mapp.93, aree comuni (spazi di manovra autoveicoli), mapp.148 come da estratto mappa e scheda castale (ALLEGATO n.2)

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Entrambe le u.i.u. risultano intestate come segue:

Proprietà 1/1

e risultano ubicate, diversamente da come indicato sugli atti catastali, al civico n.70 della via Cesare Battisti in Agrate Brianza.

Il fabbricato in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto di procedimento è composto da n. 3 piani fuori terra adibiti ad abitazione e spazi comuni, oltre a piano interrato adibito a box, cantine e spazi di manovra degli autoveicoli, la cui data di edificazione risale ai primi anni '90.





### **STORIA EDILIZIO-URBANISTICA**

Come accertato dall'esame degli atti custoditi presso i competenti uffici del Comune di Agrate Brianza (MB), il fabbricato è stato edificato in virtù di:

- Pratica edilizia 134/92 del 03/11/1992 prot. n. 10702 per Opere di Demolizione dei preesistenti fabbricati e nuova costruzione di n. 6 villette sugli originari mapp.li 54 e 63
- Richiesta autorizzazione alla demolizione dei fabbricati preesistenti del 01/04/1993 in riferimento alla Pratica edilizia 134/92
- Rilascio autorizzazione alla demolizione dei fabbricati preesistenti in riferimento alla Pratica edilizia 134/92, prot. 5066
- CIA in variante in corso d'opera del 27/04/1995 prot. 6612 per modifiche distributive interne, modifiche di apertura di facciata e parapetti, modifica della pensilina dell'ingresso comune pedonale e adeguamento dei parcheggi esterni
- Concessione edilizia 114/97 del 25/08/1997 prot. 12483 per recupero dei sottotetti
- VAR alla Concessione edilizia 114/97 del 26/03/1999 prot.3003
- Agibilità del 21 ottobre 1999 prot.11558

e ulteriori:

- Concessione edilizia 196/93 del 24/01/1994 prot. 16911 per opere di recinzione
- DIA 62/2005 del 14/04/2005 prot.11263 per la realizzazione di piscina esterna sull'area di pertinenza del mapp.148

A maggior precisazione si rimanda alla documentazione tecnica reperita presso i preposti uffici comunali - ALLEGATO n.3 - titoli autorizzativi.

Il fabbricato in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto di procedimento risulta inserito in zona semicentrale in un contesto principalmente residenziale servita dalle opere di urbanizzazione primarie e secondarie e dotato di tutti i servizi e di tutti gli allacciamenti alle utenze principali (luce, acqua e gas). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

**L'immobile adibito ad abitazione è costituito da una villetta a schiera**, composta da n.3 piani fuori terra oltre piano interrato, è sita in posizione terminale/laterale rispetto al più ampio corpo di fabbrica di cui fa parte.

L'accesso a detto immobile avviene tramite ingresso pedonale comune su via Cesare Battisti n.70 e ulteriore ingresso pedonale sita lungo il confine dell'area a giardino di proprietà al termine del percorso pedonale comune insistente sul mapp.142.

Detto immobile risulta così composto:

- al piano terra (h 270 cm): soggiorno, cucina e servizio igienico oltre a portico e area esterna di proprietà completamente pavimentata e dotata di piscina interrata;
- al piano primo (h 270 cm): tre locali adibiti a camera di cui due direttamente comunicanti fra loro, un locale adibito a servizio igienico oltre a disimpegno e balconi;
- al piano secondo (sottotetto - h min 125 cm, h al colmo 280 cm): un locale adibito a camera, un servizio igienico oltre a terrazzino esterno;
- al piano primo interrato (h 260 cm): locale a cantina collegato direttamente al box, vano lavanderia e ripostiglio, oltre ad intercapedine.

Tutti i piani di detta unità immobiliare sono fra loro collegati da scala interna.

Detto immobile è direttamente collegato, al piano primo interrato, al box tramite una porta.

**L'immobile adibito a BOX** è sito a piano primo interrato in posizione terminale rispetto al piu' ampio corpo di fabbrica di cui fa parte.

Detto immobile risulta così costituito:

- al piano primo interrato (h 260 cm): due vani, il primo accessibile dal corsello comune di manovra degli autoveicoli tramite portone basculante, il secondo direttamente collegato al primo.

Detto immobile è direttamente collegato all'abitazione come già descritta tramite una porta.

Il tutto come meglio rappresentato nell'elaborato grafico relativo al rilievo geometrico dimensionale e fotografico eseguiti nelle date dei sopralluoghi (ALLEGATI n. 4 e n. 5)

#### Componenti edilizie:

- ingresso pedonale da via C.Battisti: cancelletto in metallo
- ingresso all'abitazione: a piano terra cancelletto in metallo di accesso all'area di proprietà a piano terra portoncino blindato su portico e area esterna di proprietà a piano interrato portoncino blindato direttamente comunicante con la confinante unità immobiliare adibita a box
- ingresso al box: portone basculante in lamiera zincata
- infissi esterni: Per tutti i piani abitabili a battente ad anta singola o doppia realizzati in legno e vetrocamera, completi di scuri in legno e infrapposte inferriate di sicurezza. Per il solo piano primo interrato ante a battente con telaio in metallo e vetro singolo senza scuri
- infissi interni: a battente, a libro o scorrevoli, realizzati in legno tamburato, o legno-vetro
- copertura: a tetto, manto di copertura in tegole
- pareti esterne: in muratura intonacata al civile
- pavimentazione interna: in piastrelle e parquet
- rivestimento interno: nei soli locali adibiti a servizio igienico e cucina realizzato in piastrelle

#### Impianti:

- antenna tv: presente, conformità non rilevabile
- ascensore: assente
- citofonico: presente, conformità non rilevabile
- antifurto: a rilevatori e contatti, conformità non rilevabile
- elettrico: presente, del tipo sottotraccia e a vista, la tensione è di 220V, conformità non rilevabile
- gas: presente, alimentazione a metano, conformità non rilevabile
- idrosanitario: presente, conformità non rilevabile
- termico: presente, di tipo autonomo con caldaia collocata nel locale interno sito al piano primo interrato



- raffrescamento estivo: corpi di emissione: radiatori e scaldasalviette; conformità non rilevabile presente, di tipo multisplit, conformità non rilevabile

Strutture:

- fondazioni, elevazioni verticali, orizzontali e inclinate: in c.a.

### **STATO DI CONSERVAZIONE**

Oggi gli immobili oggetto del presente elaborato peritale nel loro complesso si presentano con finiture compatibili con l'epoca di edificazione e dei successivi interventi, risultano in discreto stato di manutenzione generale, come evidenziabile dal rilievo fotografico (ALLEGATO n.5).



QUESITO: **punto 2)**

**2. Accerti la loro comoda divisibilità;**

I beni oggetto della presente relazione non sono comodamente divisibili, come meglio specificato al successivo punto 4.





QUESITO: **punto 3)**

**3. In caso positivo, predisponga un progetto divisionale, accertando il valore delle quote da attribuire a ciascuna delle parti, indicando gli eventuali conguagli necessari e tenendo conto, ove praticabile, delle preferenze delle parti e di eventuali utilizzazioni pregresse;**

Non è possibile procedere alla predisposizione di un progetto divisionale essendo stata accertata l'impossibilità di una comoda divisibilità dei beni oggetto della presente relazione.



QUESITO: punto 4)

**4. In caso negativo, chiarisca i motivi della ritenuta indivisibilità e valuti il valore complessivo dell'immobile;**

**I beni oggetto della presente relazione non sono comodamente divisibili per i motivi di seguito meglio riepilogati.**

L'eventuale divisione comporterebbe modifiche importanti sia dal punto di vista edilizio sia dal punto di vista impiantistico con ingenti costi di divisione per la realizzazione di opere che inciderebbero sensibilmente sul godimento dei beni e sul loro valore.

Si aggiunga inoltre che:

- la normativa attuale prevede la verifica di conformità a leggi e norme non in vigore alla data di edificazione con conseguente necessità di adeguamenti e interventi sull'intero fabbricato quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, interventi strutturali e adeguamento sismico, isolamenti termici e acustici, adeguamento normative igienicosanitarie, ecc..
- i beni oggetto di procedimento di divisione presentano alla data dei sopralluoghi numerose difformità edilizie-urbanistiche come meglio descritte al punto successivo del presente elaborato peritale
- la rappresentazione dei beni così come indicata nelle relative schede catastali non corrisponde a quanto rilevato in loco alle date dei sopralluoghi
- le destinazioni d'uso dei locali in parte differiscono dai titoli edilizi autorizzativi

**CALCOLO del valore dei beni oggetto di relazione in assenza di difformità/non conformità**

<b>Critero di calcolo consistenza commerciale: ex UNI 10750:2005</b>					
PIANO	DESCRIZIONE	Sup. Lorda		indice mercantile	Sup. Commerciale
		consistenza	mq		
Primo interrato	Cantina	circa	68,00	50%	34,00
Primo interrato	intercapedine di aerazione praticabile	circa	7,00	10%	0,70
Primo interrato	box	circa	60,00	50%	30,00
Piano terra	locali ad abitazione	circa	60,00	100%	60,00
Piano terra	portico	circa	11,00	35%	3,85
Piano terra	aree esterne	circa	210,00	in totale, di cui:	
			25,00	10%	2,50
			185,00	2%	3,70
Piano primo	locali ad abitazione	circa	60,00	100%	60,00
Piano primo	balconi	circa	21,00	25%	5,25
Piano secondo/sottotetto	locali ad abitazione	circa	50,00	100%	50,00
Piano secondo	terrazza a tasca	circa	10,00	25%	2,50
			<b>TOTALE</b>	<b>mq</b>	<b>252,50</b>



**CRITERIO DI STIMA DEL VALORE COMMERCIALE**  
COMPARABILI ASKING PRICES

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI COMPARABILI PRESI A RIFERIMENTO

n	fonte	mq	prezzo richiesto	prezzo al mq
1	<a href="https://www.idealista.it/immobile/26979292/">https://www.idealista.it/immobile/26979292/</a>	218	358.000,00 €	1.642,20 €
2	<a href="https://www.idealista.it/immobile/27453034/">https://www.idealista.it/immobile/27453034/</a>	200	348.000,00 €	1.740,00 €
3	<a href="https://www.idealista.it/immobile/28108621/">https://www.idealista.it/immobile/28108621/</a>	207	370.000,00 €	1.787,44 €
4	<a href="https://www.idealista.it/immobile/26884724/">https://www.idealista.it/immobile/26884724/</a>	200	380.000,00 €	1.900,00 €
5	<a href="https://www.idealista.it/immobile/27005162/">https://www.idealista.it/immobile/27005162/</a>	220	290.000,00 €	1.318,18 €

**Prezzo medio 1.677,56 €**

**Arrotondamento**

**Valore al mq di riferimento 1.600,00 €**

VEROSIMILE VALORE DEGLI IMMOBILI IN ASSENZA DI DIFFORMITA':

Sup. Commerciale per prezzo medio a mq: 252,50 mq x 1.600,00 €/mq = 404.000,00 €

**Arrotondamento 400.000,00 €**

**CALCOLO DEL VALORE DEGLI IMMOBILI TENUTO CONTO DELLE DIFFORMITÀ/NON CONFORMITÀ ACCERTATE:**

VEROSIMILE VALORE IN ASSENZA DI DIFFORMITA' 400.000,00 €

A dedurre prestazioni professionali imponibile - 4.500,00 €  
(come calcolato al successivo punto 6)

A dedurre diritti/sanzioni - 5.516,00 €  
(come calcolato al successivo punto 6)

A dedurre opere edili - 85.000,00 €  
(come calcolato al successivo punto 6)

**VALORE DELL'IMMOBILE NELLO STATO DI FATTO E DIRITTO  
IN CUI SI TROVA ALLA DATA DEI SOPRALLUOGHI 304.984,00 €**

**a detrarre ulteriore riduzione cautelativa a garanzia di eventuali addizionali  
opere di messa in pristino da eseguirsi in aggiunta a quelle già  
indicate qualora in sede di redazione di istanza di sanatoria  
emergesse l'impossibilità di procedere per mancato rispetto  
del requisito della doppia conformità - 9.984,00 €**

**TOTALE VALORE NELLO STATO DI FATTO E DIRITTO  
ALLA DATA DEI SOPRALLUOGHI 295.000,00 €**



## OSSERVAZIONI ALLA BOZZA DI CTU E CONTRODEDUZIONI

Si riportano di seguito gli stralci delle pervenute osservazioni alla bozza di CTU con le relative controdeduzioni.

### Stralcio osservazioni (1)

In merito al punto 4 della "...BOZZA DEL C.T.U. DEL 15.10.2023..." pur condividendone i principi e i contenuti con i quali il C.T.U. stabilisce la consistenza immobiliare si ritiene opportuno sottolineare alcuni aspetti dirimenti:

il prezzo unitario (€/mq. 1.600,00) indicato dal sottoscritto nella propria consulenza estimativa giudiziaria teneva già conto dei costi da sostenere per la messa in pristino dello stato autorizzato.

### Controdeduzioni (1)

Come successivamente meglio precisato, non si ritiene accoglibile quanto osservato dal Geom. Maurizio Cerana in merito al da lui non condiviso calcolo del valore degli immobili oggetto del presente elaborato peritale e, più precisamente, di applicare il prezzo unitario (€/mq 1.600,00) indicato dal soprarichiamato Geom. Cerana come valore che "teneva già conto dei costi da sostenere per la messa in pristino dello stato autorizzato".

Nella consulenza estimativa giudiziaria n.22/2017 - LOTTO 3 - a firma del Geom. Maurizio Cerana, citata nelle pervenute osservazioni alla bozza di CTU, la valutazione del valore dell'immobile viene svolta tramite un comparativo (Annuncio Immobiliare) e tramite un range di valori (fonte: Agenzia del Territorio) come di seguito riportato:

*Stralcio della consulenza estimativa giudiziaria n.22/2017 - LOTTO 3 - a firma del Geom. Maurizio Cerana*

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

##### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: *annuncio immobiliare*

Fonte di informazione: *Agenzia immobiliare*

Descrizione: *villetta a schiera disposta su più livelli: al piano terra, ingresso, soggiorno, cucina e wc; piano primo, due camere e bagno; piano secondo camera e bagno, piano interrato, lavanderia e cantina collegata al box doppio. Al piano terra, giardino*

Indirizzo: *Via Cesare battisti, 70*

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: *290.000,00 pari a 0,00 Euro/mq*

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

*Agenzia del territorio*

Valore minimo: *1.200,00*

Valore massimo: *1.450,00*



Nel merito va evidenziato che:


- nel "COMPARATIVO 1" manca del tutto l'indicazione della consistenza dell'immobile, pertanto, in assenza di detto dato, non è in alcun modo possibile individuare il prezzo/valore unitario (€/mq) da utilizzare quale riferimento
- nel range di valori minimo (1.200,00) e massimo (1.450,00) riferiti all'Agenzia del Territorio quale fonte, l'importo di 1.600,00 €/mq utilizzato dal Geom. Maurizio Cerana per la determinazione del relativo valore di mercato appare incoerente coi dati da lui stesso citati. Infatti, l'importo di 1.600,00 €/mq è addirittura superiore al valore massimo dell'Agenzia del Territorio preso quale riferimento, in apparente contrasto a quanto affermato in sede di osservazioni e cioè che detto prezzo unitario teneva già conto dei costi da sostenere per la messa in pristino dello stato autorizzato.

I costi della messa in pristino avrebbero, infatti, dovuto comportare una riduzione del prezzo massimo (1.450,00) preso a riferimento dalla fonte dell'Agenzia del Territorio e non il suo incremento.

Infine, il range preso a riferimento dalla fonte dell'Agenzia del Territorio non risulta adeguatamente circostanziato rispetto alla categoria e allo stato di conservazione presi a riferimento.

A maggior precisione si riportano i valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari riferiti al Semestre dell'Anno 2023

Ministero dell'Economia e delle Finanze



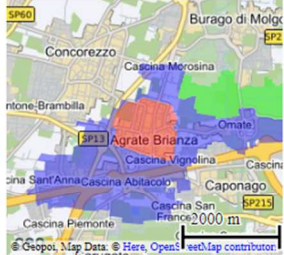
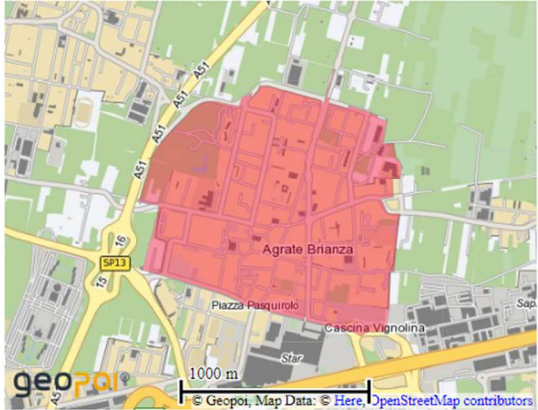
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1**  
**Provincia: MILANO**  
**Comune: AGRATE BRIANZA**  
**Fascia/zona: Centrale/CENTRO**  
**Codice zona: B1**  
**Microzona: 0**  
**Tipologia prevalente: Abitazioni civili**  
**Destinazione: Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1800	2400	L	7	9,2	L
Abitazioni civili	Normale	1400	1800	L	5,3	7	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1350	1800	L	5	6,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1100	1300	L	4,1	5	L
Box	Normale	650	1000	L	2,9	4,6	L

[Stampa](#)
[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni

A ciò si aggiunge quanto affermato dalla Corte di Cassazione sez. I<sup>a</sup> civile con ordinanza 31 luglio 2018 n. 2030, che indica come l'utilizzo dei valori OMI <sup>1</sup> (n.d.r. e dei borsini immobiliari) non comporta il superamento dei tradizionali metodi di stima, in quanto è sempre necessario valutare le peculiarità dell'immobile: vetustà, stato di conservazione e manutenzione, caratteristiche costruttive, impianti, ... "e tutte le altre circostanze potenzialmente incidenti sulla concreta appetibilità del bene da parte di eventuali acquirenti". Infatti, tutti questi elementi non sono considerati nella determinazione dei valori inseriti nella banca dati dell'OMI. Tali valori rappresentano la sintesi delle informazioni di carattere tecnico - economico

<sup>1</sup> OMI: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate  
[https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/geopoi\\_omi/index.php](https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/geopoi_omi/index.php)

riguardanti la generalità degli immobili situati in una determinata area, per cui rappresentano un valore medio che risente di una intrinseca astrattezza.

### Stralcio osservazioni (2)

*non si condivide il CALCOLO DEL VALORE DEGLI IMMOBILI TENUTO CONTO DELLE DIFFORMITA'/NON CONFORMITA' ACCERTATE ed in particolare:*

- **Diritti/sanzioni:** Si chiede al C.T.U. di modificare l'importo indicato (€. 5.516,00) con il più valore verosimile dallo stesso indicato pari ad €. 516,00.

- **Opere edili:** Pur condividendo l'elenco delle difformità presenti non si concorda con l'eccessivo importo indicato per la messa in pristino di tutte quelle non conformità che non possono essere sanate. Il metodo utilizzato dal C.T.U. prevede, con la tabella utilizzata, la riqualificazione dell'intero immobile quando, a mio avviso, potrebbe limitarsi ad un più puntuale e specifico calcolo rivolto alle sole opere necessarie.

Nello specifico le opere per la messa in pristino degli immobili si limitano ai seguenti interventi:

- A piano primo interrato: eliminazione della zona cottura, del camino a legna, rimozione dell'apparecchio sanitario (wc) nel locale lavanderia e degli elementi radianti.

*Importo stimato: a corpo €. 3.500,00 (calcolato sulla base dei costi delle maestranze €/ora 35,00 compreso materiale) opere provvisionali incluse.*

- A piano terra: messa in pristino dell'area esterna a giardino con la rimozione di porzione della pavimentazione e la ricostituzione della superficie drenante; messa in pristino della griglia di areazione a pavimento al servizio dell'intercapedine al piano interrato.

*Importo stimato: €. 15.000,00 (€/mq. 150,00 - demolizione pavimentazione e massetto opere provvisionali incluse, €/mq. 20,00 - stesa e modellazione manuale di terra di coltivo compresa la fornitura).*

- A piano secondo sottotetto: rimozione degli apparecchi sanitari e chiusura vano (spazio non utilizzato).

*Importo stimato: a corpo €. 2.000,00 (calcolato sulla base dei costi delle maestranze €/ora 35,00 compreso materiale) opere provvisionali incluse.*

### Controdeduzioni (2)

Nel merito va evidenziato che:

- Diritti/sanzioni

L'importo dell'oblazione dovuta in caso di CILA in sanatoria risulta essere pari a €1.000,00

L'importo dell'oblazione minima dovuta in caso di SCIA o PERMESSO DI COSTRUIRE in sanatoria risulta essere pari a €516,00 salvo conguaglio, fino a un massimo di € 5.164.

In assenza di una formalizzazione della pratica di sanatoria che possa meglio definire la tipologia dell'istanza da presentare e conseguentemente l'importo dell'oblazione, cui vanno aggiunti i dovuti costi dei diritti di segreteria e degli eventuali bolli, si ritiene **corretto confermare**, in via cautelativa, l'importo come indicato nel presente elaborato peritale.



Si rimette all'insindacabile giudizio del Giudice l'eventuale riduzione dell'importo indicato per diritti/sanzioni.

- Opere edili

Per poter calcolare il piu' verosimile costo delle opere edili è necessario utilizzare dei parametri il piu' possibile oggettivi, per questo è stato preso come riferimento il CRESME (Centro Ricerche Economiche Sociologiche e di Mercato nell'Edilizia - ALLEGATO 7).

Va ricordato che le difformità riscontrate coinvolgono l'intero immobile, a tutti i piani, sia internamente che esternamente, come meglio precisato al punto 5, pertanto la quantificazione dei costi non può prescindere dall'entità delle opere da eseguire che devono anche essere realizzate in conformità alle normative vigenti in materia edilizia-urbanistica, strutturale, impiantistica, acustica, ecc...,

Nel presente elaborato peritale la quantificazione dei costi per la messa in pristino è stata svolta su base proporzionale e non prevede, come diversamente esposto nelle ricevute osservazioni, la "riqualificazione dell'intero immobile".

Si cita a titolo esemplificativo e non esaustivo la voce dell'ALLEGATO 7 relativa all'impianto idrico-sanitario per la quale il calcolo è stato effettuato al 10% del totale o la voce relativa all'impianto di riscaldamento per la quale il calcolo è stato effettuato al 25% del totale, ecc...

La quota proporzionale utilizzata per il calcolo deriva dalla quantificazione delle opere da eseguire in proporzione alla loro totalità.

Non si ritiene, pertanto, accoglibile quanto osservato dal Geom. Maurizio Cerana in merito al calcolo del valore degli immobili tenuto conto delle difformità/non conformità accertate in quanto gli importi esposti nelle osservazioni presentate dal Geom. Maurizio Cerana risultano del tutto carenti e generici rispetto alla reale entità delle opere da eseguire, nonché del tutto prive di riferimenti oggettivi per la loro determinazione.

A titolo meramente esemplificativo e non esaustivo si evidenzia come nelle osservazioni pervenute dal Geom. Maurizio Cerana manchi completamente la quantificazione dei costi derivanti dalla messa in pristino della distribuzione interna a piano terra e primo.

A maggior precisione, nello specifico di quanto osservato dal Geom. Cerana, si rileva quanto segue:

- Piano primo interrato:

L'elencazione delle opere indicate risulta incompleta rispetto alle opere effettivamente da eseguire per la corretta messa in pristino. Va infatti precisato che anche in caso di messa in pristino le opere da eseguirsi devono essere conformi alle normative vigenti in materia edilizia-urbanistica, strutturale, impiantistica, acustica, ecc..., e pertanto comportano un onere sicuramente maggiore rispetto alla mera esecuzione delle opere come indicate nelle ricevute osservazioni. Si prenda ad esempio il caso della messa in pristino dell'impianto di riscaldamento accertato a piano primo interrato che non può limitarsi alla mera rimozione dei corpi radianti poichè essendo vietata per legge la presenza dell'impianto di riscaldamento nei piani interrati non abitabili, deve essere rimosso l'intero impianto al servizio di detto piano.

- Piano terra

Come per il piano primo interrato l'elencazione delle opere indicate risulta incompleta rispetto alle opere effettivamente da eseguire per la corretta messa in pristino. Nelle osservazioni vengono riportate come opere edili da eseguire le sole opere esterne, tuttavia dalla quantificazione dei costi non può essere stralciata anche la messa in pristino della distribuzione interna, che risulta ad oggi difforme da quanto autorizzato, con particolare riferimento al locale adibito a cucina, autorizzato come locale separato dalla zona soggiorno, accertato come parte della zona a giorno stessa.

- Piano Primo

Nelle ricevute osservazioni manca del tutto l'indicazione e la quantificazione degli importi stimati relativi alle opere edili per la messa in pristino della distribuzione interna, che risulta ad oggi difforme da quanto autorizzato

- Piano secondo/sottotetto

Come per i precedenti punti l'elencazione delle opere indicate risulta incompleta rispetto alle opere effettivamente da eseguire per la corretta messa in pristino. Inoltre, come per il piano primo



interrato, per eseguire una corretta messa in pristino le opere da realizzarsi devono essere conformi alle normative vigenti in materia edilizia-urbanistica, strutturale, impiantistica, acustica, ecc..., e pertanto comportano un onere sicuramente maggiore rispetto alla mera esecuzione delle opere come indicate nelle ricevute osservazioni.

### **Stralcio osservazioni (3)**

- **Ulteriore riduzione cautelativa:** si chiede al C.T.U. di non tenere conto dell'ulteriore riduzione applicata ritenendo gli importi esposti già ampiamente cautelativi.

### **Controdeduzioni (3)**

Si ritiene opportuno confermare l'ulteriore riduzione cautelativa come esposta nella bozza di CTU proprio in virtù della segnalata indeterminatezza dei costi necessari alla completa messa in pristino/regolarizzazione dei beni oggetto del presente elaborato peritale e conseguente a quanto meglio esposto nel presente elaborato peritale.

Si rimette all'insindacabile giudizio del Giudice l'applicazione o meno della "ulteriore riduzione cautelativa" come indicata al punto 4.





QUESITO: punto 5)

**5. Verifichi la conformità edilizia, urbanistica e catastale e la presenza di certificazione energetica in corso di validità;**

Per quanto accertato si ritiene che **gli immobili oggetto della presente relazione SONO PRIVI DELLA CONFORMITA' EDILIZIA-URBANISTICA, in quanto presentano numerose difformità rispetto ai titoli autorizzativi edilizi-urbanistici.**

Solo a seguito della regolarizzazione delle difformità accertate gli immobili potranno essere considerati conformi dal punto di vista edilizio-urbanistico.

Numerose sono, infatti, le difformità edilizie-urbanistiche accertate alle date dei sopralluoghi, di cui si riepilogano di seguito quelle più rilevanti:

- o A tutti i piani: diversa distribuzione interna rispetto a quanto indicato nei titoli autorizzativi e a quanto indicato nelle schede catastali con compromissione delle regolari destinazioni d'uso e parziale mancato rispetto dei requisiti igienico-sanitari
- o A piano primo interrato: spostamento porta di accesso comunicante con il confinante box, presenza di zona cottura, camino a legna e impianti per un utilizzo di tipo abitabile in difformità a quanto autorizzato
- o A piano primo interrato: chiusura dell'intercapedine di aerazione tramite realizzazione di sovrastante pavimentazione con possibile compromissione del rispetto dei requisiti igienico-sanitari
- o A piano terra: grave riduzione dell'area esterna destinata a superficie drenante
- o A piano primo interrato: difformità delle forometrie di entrambe le unità immobiliari
- o A piano secondo sottotetto: lieve difformità di forometria e lieve difformità dell'apertura apertura a tasca in falda di copertura
- o A piano secondo/sottotetto: locale adibito a bagno non autorizzato
- o Ecc....

come meglio riscontrabile dai rilievi dello stato dei luoghi come accertato alle date dei sopralluoghi (ALLEGATI n.4 e 5).

Per quanto accertato si ritiene che **gli immobili oggetto della presente relazione SONO PRIVI DELLA CONFORMITA' CATASTALE.**

La rappresentazione dei beni nelle relative schede catastali non corrisponde, infatti, a quanto rilevato alle date dei sopralluoghi così come riprodotto planimetricamente nell'ALLEGATO n.4.

Per quanto accertato si ritiene che **L'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA dell'immobile adibito ad abitazione**, codice identificativo n. 10800100039822, redatto dall'Arch. Massimo Fontana, **sia in corso di validità**, avendo scadenza in data 01/12/2032 (ALLEGATO n.6).

Si precisa che per il BOX, per destinazione d'uso ed in quanto privo di impianto di riscaldamento, NON è soggetto all'obbligo la redazione e deposito dell'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA, come previsto dalla normativa vigente in materia di risparmio energetico.



QUESITO: punto 6)

**6. In caso riscontri difformità indichi se quanto riscontrato limiti la commerciabilità del bene e quali siano gli atti e le opere necessari per sanare abusi e difformità riscontrate, indicandone i costi anche tecnici;**

**Per quanto accertato si ritiene che gli immobili oggetto della presente relazione SIANO ad oggi NON COMMERCIALI in considerazione dell'impossibilità di garantire la conformità oggettiva edilizia urbanistica e catastale in sede di atto di alienazione.**

Gli immobili potranno essere considerati conformi e commerciabili dopo aver eseguito la rimozione e/o regolarizzazione delle difformità accertate.

Poiché per entrambe le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono presenti numerose difformità tali da non poter garantire il rispetto della doppia conformità così come previsto dal D.P.R.380/2001 e s.m.i., nel calcolo dei costi necessari per sanare gli abusi e le difformità riscontrate, si è individuata come soluzione maggiormente efficace a garantire il raggiungimento della conformità edilizia urbanistica quella dell'esecuzione di un intervento di messa in pristino per tutte le maggiori difformità accertate, limitando nuovi atti di sanatoria alle sole lievi difformità che si stima possano effettivamente garantire il necessario requisito della doppia conformità.

Pertanto la regolarizzazione di detti immobili potrà avvenire:

- A. tramite la messa in pristino dello stato dei luoghi così come autorizzato nei titoli edilizi in atti per tutte le difformità che potrebbero non rispettare il requisito della doppia conformità previsto per le istanze di sanatoria di cui al D.P.R.380/2001 e s.m.i. e più precisamente:

ABITAZIONE IN VILLINO:

- A piano primo interrato: messa in pristino della distribuzione interna e delle destinazioni d'uso, eliminazione della zona cottura, del camino a legna e degli impianti per un utilizzo di tipo abitabile
- A tutti i piani: messa in pristino della distribuzione interna
- A piano terra:
  - messa in pristino della griglia di aerazione a pavimento al servizio dell'intercapedine a piano primo interrato
  - messa in pristino dell'area esterna a giardino con la rimozione della pavimentazione e la ricostituzione della superficie drenante

- B. tramite redazione e deposito di pratica di sanatoria per tutte le opere difformi che si stima possano rispettare il requisito della doppia conformità previsto per le istanze di sanatoria di cui al D.P.R.380/2001 e s.m.i. e più precisamente:

ABITAZIONE IN VILLINO e BOX:

- diversa distribuzione interna dell'unità immobiliare adibita a box
- difformità forometrie di entrambe le unità immobiliari
- deposito della mancata fine lavori relativamente alle opere oggetto di DIA 62/2005 del 14/04/2005 prot.11263 per la realizzazione di piscina esterna sull'area di pertinenza del mapp.148



**Si riporta di seguito la STIMA DEI COSTI relativi ad atti, prestazioni tecniche e opere necessari per sanare abusi e difformità riscontrate**

**Si precisa che i costi stimati di regolarizzazione e adeguamento ai fini della conformità edilizio-urbanistica e della conseguente commerciabilità dei beni oggetto della presente relazione sono indicati con importi imponibili a cui andranno aggiunti gli oneri accessori di legge quali il contributo previdenziale dei professionisti coinvolti e l'IVA, nonché tutte le altre relative spese quali bolli, diritti, ...**

Trattasi di stima di massima dei costi per la regolarizzazione-messa in pristino riferiti al momento di redazione della perizia.

Relativamente ai costi tecnici il conteggio preciso potrà essere effettuato solo a seguito del deposito di idonea istanza.

Nel merito, prima della vendita del bene, si invita a verificare e approfondire direttamente presso l'ufficio tecnico comunale quanto riportato nella presente relazione.

**PRESTAZIONI PROFESSIONALI DIRITTI E SANZIONI**

**Stima di massima di prestazioni in assenza di progettazioni e verifiche/accertamenti specialistici**

- |   |            |            |
|---|------------|------------|
| 1) Redazione e deposito di istanza di regolarizzazione                      |            |            |
| a) sanatoria difformità di facciata incluse forometrie                      |            |            |
| b) regolarizzazione per mancata presentazione della fine lavori DIA piscina | imponibile | € 3.500,00 |

A sommare prestazioni per adempimenti obbligatori in materia strutturale da quantificare in sede di presentazione delle suddette istanze

- |   |                                |            |
|---|--------------------------------|------------|
| 2) Aggiornamento catastale tramite procedura DOCFA:   |                                |            |
| n. 1 aggiornamento di n. 2 uiv a categoria ordinaria  | imponibile                     | € 1.000,00 |
| A sommare:  | diritti catastali per 2 schede | € 100,00   |
| 3) Stima della sanzione amministrativa ad oggi non quantificabile e definibile solo a seguito del deposito dell'istanza di regolarizzazione |                                |            |
| a) valore cautelativo   |                                | € 5.000,00 |
| b) valore verosimile  |                                | € 516,00   |

**OPERE EDILI**

**Stima di massima di opere edili in assenza di progettazioni e verifiche/accertamenti specialistici**

**Completa messa in pristino in conformità ai titoli autorizzativi edilizi urbanistici** (vedasi quesito -punto

a) - Storia edilizia-urbanistica) di tutte le difformità che non possono essere regolarizzate con istanza in sanatoria per il mancato rispetto, anche solo parziale, del requisito della doppia conformità così come previsto dal D.P.R.380/2001 e s.m.i., come meglio sopra precisato.

Detta stima di massima è stata calcolata sul prezzo unitario a mq riferito ai valori del costo di costruzione



edilizia CRESME (Centro Ricerche Economiche Sociologiche e di Mercato nell'Edilizia - ALLEGATO 7) per interventi di riqualificazione edilizia su immobili residenziali (*Residenziale Rinnovo*) riferiti al Comune di Agrate Brianza (MB), moltiplicato per la superficie lorda reale delle unità immobiliari oggetto di intervento.

Costo al metro quadro	386,01 €/mq
<b>Costo complessivo così come da tabella CRESME</b>	<b>88.163,71€</b>
<b>Arrotondamento</b>	<b>85.000,00 €</b>

---

**N.B.** Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità sono stati svolti nei limiti della discrezionalità riconosciuta al Professionista nello svolgimento della propria attività professionale. Si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali da parte degli uffici competenti acquisibili solo al momento di presentazione di idonea istanza. E' possibile pertanto definire con certezza la sanabilità delle difformità evidenziate e l'ammontare delle spese da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile oggetto di perizia solo a seguito di deposito di apposita domanda e relativo progetto.

Le difformità segnalate per poter essere sanate e non rimosse dovranno rispondere ad una doppia conformità e quindi essere rispondenti alle normative e regolamenti vigenti all'epoca della loro esecuzione ed a quelle vigenti al momento del deposito dell'istanza/istruttoria.

La mancata regolarizzazione delle difformità può costituire motivo ostativo alla futura commerciabilità dei beni sul mercato libero. Inoltre, nel caso in cui in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione/modifica/messa in pristino delle opere non conformi con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli già indicati. Ad oggi pertanto non è possibile stabilire con precisione il costo complessivo per la regolarizzazione dell'immobile oggetto della presente stima. Quanto indicato è quindi da ritenersi come indicazione di massima riferito al momento di redazione della perizia stessa.

I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

A seguito di istruttoria, i competenti uffici potrebbero emanare provvedimento ostativo all'ottenimento dei permessi di regolarizzazione e pertanto le opere non conformi dovranno essere rimosse secondo le indicazioni dell'ente.

Si invita, prima della vendita del bene, a verificare presso l'ufficio tecnico comunale quanto sopra riportato.



**CONCLUSIONI**

**Le unità immobiliari oggetto del presente elaborato peritale sono gravate da numerose difformità tali da pregiudicare la loro libera commerciabilità, inficiando in termini di validità ogni eventuale atto di trasferimento dei beni tra vivi.**

**Detti beni, inoltre, NON risultano essere comodamente divisibili.**

**Si precisa che il giudizio fornito dalla scrivente è esclusivamente di tipo tecnico e si rimanda al Giudice ogni altra valutazione in materia prettamente giuridico-legale.**

Lo scrivente tecnico ritiene di aver assolto il mandato ricevuto con la dovuta diligenza professionale, scienza e coscienza e rimane a disposizione per fornire chiarimenti che si rendessero eventualmente necessari.

Seregno, 15 novembre 2023

IL CTU

Arch. Claudia Maria Borgonovo

(firmato digitalmente)

