

adeguata spiegazione di detta indivisibilità (riservata, comunque al Giudice, ogni definitiva valutazione sul punto), facendo riferimento ai criteri forniti da giurisprudenza consolidata, quale Cass. 3635/2007, e determini l'attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata. Nel caso in cui il compendio non sia comodamente divisibile e una sola delle parti chieda l'assegnazione, indichi il valore del bene e il conseguente conguaglio che tale parte deve dare alle altre parti. Nel caso in cui le parti chiedano l'assegnazione, non potendo tutti esser soddisfatti attesa la non comoda divisibilità, verifichi le seguenti circostanze, tutte utili al giudice per determinare la parte che ha diritto all'assegnazione: - chi goda del bene non divisibile e a che titolo, fra le parti; - chi in passato abbia goduto del bene e a che titolo, fra le parti: - chi abbia quota maggiore di proprietà; - chi possa ricavarne maggiore utilità economica e personale; - ogni altro criterio. Viceversa, in caso nessuna parte chieda l'assegnazione, dovendosi procedere alla vendita, esprima altresì il proprio motivato parere sull'opportunità di disporre la stessa in uno o più lotti. Nel secondo caso, predisponga i diversi lotti, eseguendo ove necessario, il frazionamento immobiliare (se possibile sulla base della normativa urbanistica, indicando i connessi lavori necessari e il loro costo), con tutti i dati catastali per ciascun lotto. Individui un prezzo base d'asta, previo motivato abbattimento;

- 5) *Determini il corrispettivo del godimento esclusivo effettuato dalla convenuta per due anni tra il 2019 e il 2021 secondo il valore locativo e ne tenga conto pro quota nel conguaglio in ipotesi di comoda divisibilità del compendio.*
- 6) *Tenti in ogni fase delle operazioni peritali la conciliazione tra le parti, dando atto a verbale delle eventuali proposte transattive formulate e del responso delle parti, di cui terrà conto ai fini delle spese di lite "*

Lo scrivente, all'udienza del 25/03/2024, accettava l'incarico prestando giuramento di rito e nell'occasione veniva disposta la riunione con la convocazione dei CTP nominati per il giorno 10/04/2024 alle ore 15,00 in Lurago d'Erba, via Monte Rosa n° 3 per dar corso ai lavori di consulenza tecnica d'ufficio inerenti alla causa in epigrafe.

Con email del 27 marzo 2024, il legale della convenuta Avv. Luca Proserpio informava il CTU che era sua intenzione presenziare ai lavori, ma che per impedimenti legati alla propria attività, era fuori sede e quindi chiedeva, previo accordo anche con il legale della parte resistente, di spostare l'inizio delle operazioni peritali in altra data.

Ricevuta la disponibilità allo spostamento della data con mail del 29 marzo 2024 anche da parte del legale della parte attrice Avv. Piermario Rossini, il CTU acconsentiva e fissava per l'inizio delle operazioni peritali il giorno 15 aprile 2024 chiedendo ai rispettivi legali di informare i CTP di parte, la parte attrice e la parte convenuta.

Il giorno 15 aprile alle ore 15,00, come risulta dal verbale delle operazioni peritali, previa lettura dei quesiti, il sottoscritto, come richiesto dal Giudice, tentava una conciliazione tra le parti facendo presente che la prosecuzione delle operazioni oltre ad avere un costo, poteva dar luogo ad una stima inferiore a quella predisposta a suo tempo su incarico congiunto dell'attore e della convenuta.

L' Avv. Luca Proserpio dichiarava la sua disponibilità a riprendere i contatti con gli Istituti Bancari al fine di ottenere una provvista finanziaria che acconsentisse di pervenire ad un accordo tra la convenuta e l'attore per rilevare l'intero compendio.

Tenuto conto anche dell'imminente festività, il CTU, per permettere al Legale della convenuta di acquisire una idonea provvista finanziaria che acconsentisse la conciliazione, rinviava il sopralluogo al giorno 29 aprile 2024 alle ore 15,00.

Non avendo avuto riscontro, entro tale data, circa l'ottenimento della provvista finanziaria finalizzata alla conciliazione, si dava corso alle operazioni peritali.



In data 10 maggio 2024, tramite pec, mi veniva comunicata la sostituzione del Giudice Lorenzo Azzi con Il Giudice Giovanni Ortore.

In data 5 giugno 2024 ho convocato presso il mio studio un ulteriore incontro per avere ulteriori ragguagli e per esporre le mie considerazioni (vedi allegato 26)

Risposte ai quesiti assegnati:

quesito 1: "Individui i beni immobili oggetto della massa da dividere (quota di 1/1 del diritto di proprietà delle unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Lurago d'Erba (CO), sezione urbana COL, foglio 4, particella 1444 subalterni 703 e 2) e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa specificando la misura di ciascuna quota (1/2) "

I beni immobili da dividere sono costituiti da un edificio che si sviluppa su due livelli censiti al Catasto fabbricati, Comune di Lurago d'Erba nel modo seguente:

- sezione urbana COL, foglio 4, particella 1444 subalterno 703, Cat. A/07, Cl 01, Cons. Vani 5,5, R € 426,08;
- sezione urbana COL, foglio 4, particella 1444 subalterno 2, Cat. C/06, Cl. 02, Cons. mq 41, R. € 188,46.

Al suo decesso, a seguito di successione legittima (dichiarazione di successione del 16/06/2015 denunciata ad Erba al n° 234 Vol. 9990/15 trascritta a Como in data 11/11/2016 ai nn. 29479/19625), ne sono divenuti proprietari i fratelli [REDACTED] (1/2) e [REDACTED] (1/2) che ad oggi, da quanto risulta, non ha ancora provveduto ad accettare l'eredità.
Allegato 1: schede catastali e visura storica.

quesito 2: "Descriva dettagliatamente i beni, fornendone rappresentazione grafica e fotografica; ne indichi il valore al momento della proposizione della domanda di divisione; ne dia la storia amministrativa; accerti se siano liberi da iscrizione pregiudizievoli; accerti se via sia continuità delle trascrizioni; dica se siano regolari urbanisticamente, se possibile, e trasferibili ai sensi della L. 47/1985 e succ. modif., specificando i costi per la sanatoria di eventuali irregolarità o la diminuzione di valore in caso di irregolarità non sanabili; ne indichi con precisione i dati ipotecari e catastali, accertandone, in particolarità, la conformità catastale"

a) ubicazione del fabbricato:

L'immobile oggetto di perizia - edificato a cavallo degli anni 1973/1974, sito in Comune di Lurago d'Erba, in via Monte Rosa n° 3 angolo via Delle Grigne - è una villetta semi-indipendente collegata ad un'altra porzione di edificio che il proprietario originario Sig. [REDACTED] ha venduto alla figlia [REDACTED] ed al di lei marito Sig. [REDACTED] (atto notaio Achille Cornelio del 17/06/2008, rep. 68699 Racc. 32422).

Nonostante la zona sia semiperiferica e caratterizzata prevalentemente da edifici uni e plurifamiliari, sono presenti adeguate urbanizzazioni sia primarie sia secondarie.

Non risulta esservi traffico di passaggio, bensì una circolazione di veicoli prevalentemente a supporto delle unità abitative presenti.

La viabilità di scorrimento veloce (SS 342) dista circa 1 km.

Accettabile è anche la distanza che consente la fruibilità dei servizi alla persona ed alle attività commerciali.

L'edificio è costituito da un piano rialzato ed un piano seminterrato:

- piano rialzato: destinato a residenza. Lo stesso è raggiungibile a livello pedonale da un cancelletto ubicato sulla via Monte Rosa. Sia il cancelletto di ingresso sia il vialetto di



accesso sono comuni anche alla proprietà [REDACTED]. Dal vialetto di accesso si dipartono due scalette costituite da 4/5 gradini che consentono l'accesso alle rispettive unità immobiliari.

- piano seminterrato: occupante circa la metà della proiezione del soprastante piano rialzato, è destinato a 2 box la cui separazione è costituita dalla rampa della scala che collega i due livelli ed accesso carraio da via Delle Grigne.

Contorna l'edificio un'ampia area a verde adibita a giardino. Viceversa, solo la porzione antistante l'accesso carraio che avviene da via Delle Grigne risulta essere pavimentata. Due scale in cemento con parapetto metallico collegano le porzioni di giardino a nord e ad ovest con la rampa di accesso ai box ubicati a piano seminterrato. Sulla porzione a sud del giardino è collocata, fuori terra, una piscina che i Sigg. [REDACTED] hanno dichiarato non più utilizzabile e da smantellarsi a loro cura.

b) descrizione dei beni:

Il fabbricato si sviluppa su due livelli:

- piano rialzato: costituito da un ingresso che prosegue come disimpegno della zona notte, una cucina, un soggiorno, un bagno e due camere da letto;
- piano seminterrato: costituito da una rampa scala che consente il collegamento con il piano rialzato e separa i due stalli adibiti a box - deposito con ingressi separati tra loro collegati nella zona retrostante la scala stessa. Ai box si accede dal cancello carraio ubicato su via Delle Grigne.

Le rifiniture interne del piano rialzato sono le seguenti:

- intonaco a civile;
- serramenti in pvc con doppio vetro e tapparelle in pvc;
- pavimenti in monocottura;
- rivestimento bagno in monocottura;
- elementi sanitari in ceramica;
- porte interne in legno tamburato e vetro;
- impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio e caldaia installata all'esterno dello spazio riscaldato adiacente alla porta di ingresso;
- impianto elettrico incassato;
- copertura costituita da orditura in legno e manto in tegole portoghesi;
- gronda in cemento;
- un balcone pavimentato, accessibile dai locali cucina e soggiorno, con parapetto in ferro contorna tutto il lato est con prospetto su via Delle Grigne e parte del lato sud con prospetto sul giardino interno.

Le rifiniture interne del piano seminterrato:

- intonaco rustico;
- serramenti in ferro con vetro retinato;
- pavimento in battuto di cemento.

La scala che si diparte dall'abitazione e collega il piano seminterrato è costituita da gradini in graniglia a vista ed un parapetto in legno.

In calce si allega sia la rappresentazione grafica unitamente alla documentazione fotografica nella quale ben si evidenzia sia quanto sopra sia gli arredi oggi presenti.

Da quanto è stato riferito, in sede di sopralluogo del 29 u.s., gli arredi (in comproprietà dei Sigg. [REDACTED]) presenti nell'abitazione sono: un tavolo da cucina con quattro sedie, due divani a due posti, un tavolino in soggiorno, una cassapanca ed una lavatrice collocata nel box; un armadio a 6 ante ed un letto di una piazza e mezza sempre in comproprietà sono custoditi nell'abitazione della Sig. ra [REDACTED]



Il restante arredamento riferito alle camere, alla cucina, al soggiorno, alle due lavatrici collocate nel box è di proprietà di [REDACTED]

E' stato sottolineato che l'arredo presente alla data della morte del padre è stato smaltito a cura della Sig.ra [REDACTED] su sua iniziativa senza informare il Sig. [REDACTED]

V'è da rilevare che in fondo al corridoio della zona notte era stata realizzata una porta che consentiva alla parte convenuta di accedere alla proprietà del padre ([REDACTED]) per assistere i genitori; detta apertura, al decesso del padre, è stata chiusa con una parete di cartongesso che andrà sostituita con una con una più consona delimitazione in muratura intonacata su entrambi i lati.

Detto intervento è stato considerato nelle valutazioni che seguono.

A piano seminterrato, nei due stalli destinati a box, erano presenti due autoveicoli di proprietà della Sig. [REDACTED] e del marito [REDACTED]

Allegato 2: rappresentazione grafica dell'immobile (piano rialzato e piano seminterrato);

Allegato 3: documentazione fotografica.

c) Valore al momento della domanda di divisione

La superficie commerciale è la seguente:

- abitazione piano rialzato mq 92,37
- balcone piano rialzato mq 17,58
- box piano seminterrato mq 54,87
- superficie a verde mq 455,00

Le superfici convenzionali (determinate utilizzando i parametri previsti dal borsino immobiliare mediati per quanto concerne il balcone ed il giardino) ai quali applicare i valori unitari sono:

appartamento mq	92,37	* coefficiente 1,00	=	mq	92,37
balcone mq	17,58	* coefficiente 0,35	=	mq	6,15
box mq	54,87	* coefficiente 0,60	=	mq	32,92
giardino mq	455,00	* coefficiente 0,035	=	mq	15,93
				mq	147,37

Il valore unitario a mq da applicare alla superficie convenzionale desunto dal borsino FIMAA 2023 riferito ai valori medi rilevati nell'anno 2022 per gli immobili realizzati negli anni 1975 attribuisce un valore di €/mq 620; tenuto conto che nell'anno 2008 sono stati eseguiti la sostituzione dei serramenti ed il rifacimento della copertura si può considerare che un valore attendibile, ancorché l'edificio non sia qualificabile come "idoneamente" coibentato, possa attestarsi sui 930 €/mq.

La valutazione del compendio immobiliare riferita all'anno 2022 può essere la seguente:

- mq 147,37 * €/mq 930,00 = € 137 054,10	arrotondato in	€	137 000,00
- detrazione sanzione amministrativa per la sanatoria		€	1 000,00
- detrazione spese tecniche per SCIA e scheda catastale		€	2 500,00
- Costo realizzazione recinzione ingressi		€	1 580,00
- rimozione parete in cartongesso e sostituzione con una in muratura intonacata su entrambe le facciate	a corpo	€	500,00
		-----	-----
		€	131 420,00



d) Storia amministrativa:

Edificio principale

Il Sig. Corbetta Eugenio (padre dei Sigg. [REDACTED]):

- presentava al Sindaco del Comune di Lurago d'Erba la richiesta di licenza edilizia per la sistemazione di un rustico esistente con ampliamento per formazione di appartamento che veniva protocollata con il n° 424 in data 6 febbraio 1973 ed assegnata al n. 1120 come pratica edilizia (Allegato n° 4);
- otteneva dal Sindaco del Comune di Lurago d'Erba in data 13/06/1973 licenza edilizia n° 1120/73 finalizzata all'esecuzione dei lavori richiesti (Allegato 5);
- dichiarava l'inizio lavori in data 18/10/1973 e l'ultimazione dei medesimi in data 03/11/1974 (Allegato 6);
- richiedeva l'abitabilità il 27/11/1974 (Allegato 7);
- conseguiva il permesso di abitabilità in data 6 dicembre 1974 (Allegato 8);
- richiedeva PdC in data 05/11/2007 prot. 11293 per ristrutturazione ed ampliamento che veniva allocata come pratica edilizia al n° 19/07; nella tavola 1, elaborato planimetrico allegato alla richiesta del PdC, è evidenziato che la fossa biologica nella quale convergono gli scarichi di entrambi i fabbricati è ubicata sulla proprietà del de cuius (oggi oggetto di divisione ereditaria). Detta fossa biologica è allacciata al collettore fognario pubblico (Allegato 9).
- Il rilascio del PdC 19/07 avveniva in data 12/03/2008 (Allegato 10);

Da ultimo:

- in data 20/06/2008 veniva richiesta la voltura del PdC 19/2007 da parte dei Sigg. [REDACTED] che viene protocollata in data 21/06/2008 al n° 7861 (Allegato 11);
- il 30/06/2008 prot. 8094 veniva rilasciata la voltura, il PdC originario passa a [REDACTED] (Allegato 12);

Recinzione della proprietà

Il Sig. [REDACTED] (padre dei Sigg. [REDACTED])

- in data 07/08/1999 prot. 6202 presentava, all'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Lurago d'Erba, DIA avente per oggetto la richiesta per la realizzazione di recinzione della proprietà su via Monte Rosa e su parte della via Delle Grigne che veniva allocata come pratica 56/89; contestualmente dichiarava che i lavori sarebbero iniziati il 30 agosto 1999; detta DIA prevedeva la formazione di un accesso pedonale su via Monte Rosa e un accesso carraio su via Delle Grigne (Allegato 13);
- in data 03/03/2000 prot. 1864 presentava, all'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Lurago d'Erba, DIA avente per oggetto la richiesta di completamento perimetrale della recinzione della proprietà su via Delle Grigne che veniva allocata come pratica 13/2000 contestualmente dichiarava che i lavori sarebbero iniziati il 27/03/2000 (Allegato 14);
- in data 29/05/2000 prot. 4763 trasmetteva la dichiarazione di fine lavori e collaudo finale; si concludeva correttamente l'iter burocratico-amministrativo (Allegato 15).

e) Iscrizioni pregiudizievoli e continuità delle trascrizioni:

Il Dott. Piazzoli, che ha effettuato le verifiche come da incarico del Giudice, non ha evidenziato alcunché per quanto concerne la continuità delle trascrizioni; viceversa per quanto riguarda le iscrizioni pregiudizievoli, rileva:

- la trascrizione nn. 10796/7654 del 12/04/2022 domanda giudiziale per divisione giudiziale cron n. 2598 notificata in data 31/03/2022, trascritta a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] è la domanda che ha introdotto la causa civile in oggetto;



- l'assenza della trascrizione dell'accettazione di eredità di [REDACTED] da parte di [REDACTED]
- servitù contenuta nell'atto in data 18/05/1961, n. 222/98 di rep. a rogito Dott. Gian Piero Rossi, Notaio in Erba, trascritto a Como, in data 26/05/1961 ai nn. 3937/3466, modificata dall'atto in data 10/11/1962 n. 612/304 di rep a rogito Dott. Gian Piero Rossi, notaio in Erba trascritto a Como in data 10/12/1962 ai nn. 10377/9153.

Allegato 16: relazione Dott. Piazzoli Angelo.

f) Regolarità urbanistica:

Il raffronto tra le autorizzazioni ottenute e lo stato dei luoghi evidenziano alcune difformità rispetto alle indicazioni progettuali autorizzate:

- lato nord: la scala di accesso al piano rialzato non è conforme al progetto originario, ma è correttamente indicata nella DIA (56/99) relativa alla recinzione su via Monte Rosa angolo via Delle Grigne come pure il declivio del terreno (Allegato 17);
- lato est: in luogo della finestra, è stata realizzata una portafinestra soggiorno (Allegato 18);
- lato sud: in luogo delle portefinestre, sono state realizzate una porta finestra (soggiorno) e due finestre (camera da letto e disimpegno corridoio). Ulteriormente il balcone ha una minor sviluppo ed il declivio del terreno è diverso (Allegato 19);
- il tavolato in prossimità dell'ingresso e quello che suddivide la zona giorno rispetto alla zona notte non sono stati realizzati (allegato 20);
- la cucina è stata ampliata in corrispondenza del vano scala ricavando una nicchia (Allegato 21);
- la pratica edilizia originaria (P.E. 1120/73) a piano seminterrato prevede ripostiglio mentre sia nel P.d.C. (19/07) sia nella scheda catastale risulta censito come box.

g) Costi per la sanatoria:

Le difformità possono essere regolarizzate presentando idonea documentazione al fine di ottenerne la sanatoria. Successivamente al rilascio della sanatoria occorre sia aggiornata la scheda catastale.

La sanzione pecuniaria amministrativa per regolarizzare le aperture nelle facciate, il minor sviluppo del balcone, la mancata realizzazione dei tavolati divisorii (ingresso e zona notte) e la nicchia della cucina è pari ad € 1 000,00; i costi professionali per la presentazione della pratica in sanatoria e l'aggiornamento catastale sono pari ad € 2 500,00.

h) Conformità catastale

La scheda catastale dovrà essere aggiornata in quanto, rispetto a quanto riportato nella scheda odierna:

- il balcone ha una minor sviluppo;
- il tavolato in prossimità dell'ingresso e quello che suddivide la zona giorno rispetto alla zona notte non sono stati realizzati;
- la cucina è stata ampliata in corrispondenza del vano scala ricavando una nicchia;
- è da riposizionare il divisorio tra il locale soggiorno e la camera.

Quesito 3: "Quantifichi, in relazione al compendio ereditario, quale sia il valore monetario delle quote spettanti a ciascun dividente"

Le fonti di informazione consultate per definire attendibilmente un valore a mq dell'edificio sono state:

- O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;
- Annunci pubblicitari di edifici similari;



BERNASCONI AMBROGIO
ARCHITETTO

- Borsini immobiliari città di Como e Provincia edito da F.I.M.A.A. (Allegato 22)

La superficie commerciale alla quale applicare i nuovi valori riferite al 2024 è pari a mq 147,37 (vedi dettaglio punto c, quesito 2).

La valutazione del compendio immobiliare riferita all'anno 2024 può essere la seguente:

- mq 147,37 * €/mq 1 000,00 = € 147 370,00 arrotondato in	€	147 000,00
- detrazione sanzione amministrativa per la sanatoria	€	1 000,00
- detrazione spese tecniche per SCIA e scheda catastale	€	2 500,00
- Costo realizzazione recinzione ingressi	€	1 580,00
- rimozione parete in cartongesso e sostituzione con una in muratura intonacata su entrambe le facciate a corpo	€	500,00

	€	141 420,00

Il valore sopra indicato deve essere incrementato dall'eventuale residuo della capacità edificatoria riferita al lotto in trattazione.

Nella pratica edilizia n° 1120/73 il volume edificato autorizzato era pari a mc 661,37, il massimo ammesso era pari a mc 924,00.

Nel P.d.C. 19/07 il volume autorizzato era pari a mc 738,80, il massimo ammesso era 770,00.

Il PGT vigente approvato in data 19 gennaio 2018 (pubblicato sul BURL della Regione Lombardia in data 4 luglio 2018) classifica la zona in cui ricade l'immobile nel modo seguente:

- Art. 50.3 Ambiti suburbani e/o a giardino a bassa densità

I parametri edificatori sono i seguenti:

- H massima: m. 7,50 (2 piani);
- Indice fondiario: 0,60 mc/mq per nuova edificazione;
- Rapporto di copertura: 40 %;
- Superficie drenante 40 % della superficie fondiaria;
- Alberature vedi art. 35.2 a (erroneamente riportato nelle NTA come art. 32.2 a);
- Distanza dalle strade: vedi art. 6 delle presenti norme;
- Distanza dai confini: vedi art. 6 delle presenti norme;
- Distanza dai fabbricati: vedi art. 6 delle presenti norme;

Volumetria massima ammessa sul lotto mq 770,00 * 0,60 mc/mq = mc 462,00;

Volume autorizzato in sede di ampliamento mc 738,80 (PdC 19/07).

L'UTC del Comune di Lurago d'Erba asserisce che per il calcolo del volume esistente si debba far riferimento al lotto originario includendo anche la proprietà intestata a [REDACTED]

Non potendo rilevare la proprietà [REDACTED] (non oggetto di CTU) si sono utilizzati i dati allegati alla DIA (74/2009) in variante del PdC (19/07).

Il calcolo del volume esistente è stato eseguito in conformità alle norme del PGT vigente (vedi art. 6, esclusi box ma inclusi i sottotetti con altezza maggiore di m. 2,30):

- Edificio residenziale piano terra (ex [REDACTED]) SIp mq 181,29;
- perimetro dell'edificio m. 39.91;
- sviluppo massimo ammesso dal PGT (art. 6) fuori terra per oltre m. 0,80 per trincea accesso autorimesse e locali seminterrati ml 39,91 * 40 % = m. 15,96;
- sviluppo fuori terra oltre i m. 0,80 dell'edificio esistente m. (prospetto est) 9,04 + (prospetto nord) 2,45 + 1,00 + 0,91 + 1,00 = m. 14,40 < m. 15,96 (pertanto la parte fuori terra del piano seminterrato non è da conteggiare a livello volumetrico);

22079 VILLA GUARDIA (CO) – Via Valtellina, 19 Tel. e fax 031 – 48 18 66
e-mail: info@studioambrogiobernasconi.it; pec: ambrogio.bernasconi@archiworldpec.it

P. IVA 00606850139 – C.F. BRN MRG 51D03 G025J



BERNASCONI AMBROGIO
ARCHITETTO

- volume attribuito mq $181,29 * 3,00$ (altezza convenzionale) = mc 543,87;
- piano primo ex rustico (ora sottotetto) Slp mq 28,09;
- altezza in gronda m. 2,00;
- altezza al colmo m $6,15 - (3,00 - 0,30) = m. 2,85$
- altezza media m $(2,00 + 2,85)/2 = m. 2,425$
- volume attribuito mq $28,09 * 2,425 = mc 68,11$
- volume totale esistente sul lotto mc $543,87 + 68,11 = mc 611,98 > mc 462,00$

Con il PGT vigente non sarebbe disponibile alcun ulteriore volume avendo saturato la capacità del lotto.

Il Responsabile dell'UTC del Comune di Lurago d'Erba, in sede di accesso per la visione degli atti, mi ha fatto presente quanto segue:

- l'Amministrazione Comunale ha già predisposto una variante al vigente PGT che è in itinere e verrà adottata dal Consiglio Comunale entro la fine del mese di giugno. Detta variante prevede la riassegnazione al comparto in cui ricade l'immobile di una capacità volumetrica di mc/mq 1,00;
- per accertare se sarà consentita una ulteriore capacità edificatoria da attribuire all'intero coacervo (porzione in trattazione e porzione [redacted]) necessita disporre delle nuove NTA del PGT che verrà adottato e poi successivamente, dopo l'iter di legge, approvato dagli Enti competenti.

Quesito 4: "Predisponga un progetto di comoda divisione, con eventuali conguagli in denaro il più contenuti possibile. Il progetto di divisione dovrà constare della formazione di lotti separati, corrispondenti alle quote di ciascuno dei dividendi, eventualmente riequilibrati con conguaglio, e, se possibile, dell'indicazione dei criteri per l'assegnazione di tali lotti ai diversi dividendi (si tenga conto, a tal fine, anche dell'eventuale richiesta o accordo degli stessi). Indichi, altresì, nel progetto divisionale, i beni su cui le eventuali ipoteche produrranno effetti o si trasferiranno a norma dell'art. 2825, I e II comma, c.c. (ossia i beni o porzione di beni assegnati ai partecipanti alla comunione debitori). Nel caso in cui la divisione richieda l'esecuzione di opere, le descriva e ne indichi i costi, tenendo conto nel progetto di divisione, Ove il compendio ereditario non sia comodamente divisibile, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità (riservata, comunque al Giudice, ogni definitiva valutazione sul punto), facendo riferimento ai criteri forniti da giurisprudenza consolidata, quale Cass. 3635/2007, e determini l'attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata. Nel caso in cui il compendio non sia comodamente divisibile e una sola delle parti chieda l'assegnazione, indichi il valore del bene e il conseguente conguaglio che tale parte deve dare alle altre parti. Nel caso in cui le parti chiedano l'assegnazione, non potendo tutti esser soddisfatti attesa la non comoda divisibilità, verifichi le seguenti circostanze, tutte utili al giudice per determinare la parte che ha diritto all'assegnazione: - chi goda del bene non divisibile e a che titolo, fra le parti; - chi in passato abbia goduto del bene e a che titolo, fra le parti: - chi abbia quota maggiore di proprietà; - chi possa ricavarne maggiore utilità economica e personale; - ogni altro criterio. Viceversa, in caso nessuna parte chieda l'assegnazione, dovendosi procedere alla vendita, esprima altresì il proprio motivato parere sull'opportunità di disporre la stessa in uno o più lotti. Nel secondo caso, predisponga i diversi lotti, eseguendo ove necessario, il frazionamento immobiliare (se possibile sulla base della normativa urbanistica, indicando i connessi lavori necessari e il loro costo), con tutti i dati catastali per ciascun lotto. Individui un prezzo base d'asta, previo motivato abbattimento "



BERNASCONI AMBROGIO
ARCHITETTO

Ho analizzato anche la possibilità di suddividere il bene in due unità distinte e suscettibili di formare oggetto di godimento libero ed autonomo assegnando alla parte convenuta i locali indicati nella scheda catastale come camera, disimpegno, camera e bagno che potrebbe annetterli alla porzione attigua già di proprietà sua e del marito ed alla parte attrice, oltre al piano seminterrato, i locali indicati come ingresso, cucina e soggiorno all'interno dei quali dovrebbe essere ricavato un servizio igienico.

Questa ipotetica suddivisione imporrebbe lo sdoppiamento degli impianti: elettrico, riscaldamento e realizzazione di una nuova linea di smaltimento dei reflui per il nuovo servizio.

I costi sarebbero oltremodo onerosi in quanto necessiterebbe provvedere a: rimozione della pavimentazione dell'intera unità immobiliare, rimozione del rivestimento del bagno esistente, predisposizione di un nuovo impianto elettrico e di riscaldamento funzionalmente suddiviso tra le due nuove unità, formazione di un nuovo servizio igienico, realizzazione di doppio tavolato sulla dividente tra le due nuove proprietà, posa di nuovi pavimenti e rivestimenti.

Non secondaria poi l'eventuale necessità di frazionare una porzione di giardino lato ovest onde limitare la servitù di veduta della camera di proprietà della convenuta e del marito realizzando una idonea recinzione.

Permarrebbero comunque la servitù relative alla finestra del bagno, della camera, della fognatura, del pozzo perdente e del cancello di ingresso pedonale salvo che si provveda a realizzarne uno attiguo al solo servizio dell'unità della parte convenuta e del marito.

Anche sul lato est sarebbe necessario realizzare una recinzione che suddivida la porzione già della parte convenuta rispetto a quella che potrebbe essere assegnata alla parte attrice.

Da tutto quanto sopra esposto emerge come il compendio immobiliare non sia comodamente divisibile se non con spese oltremodo rilevanti.

Ritenendo improcedibile tale ipotesi, provvedo ad una valorizzazione del medesimo per intero, alla data odierna, così da agevolare la vendita dell'intero compendio in una unica soluzione con tutte le servitù attive e passive oggi esistenti (fognatura, pozzo perdente, accesso pedonale, diritti di veduta).

Mantenendo l'accesso dall'odierno cancelletto pedonale, sul lato destro deve essere realizzata una recinzione in paline e rete metallica plastificata della lunghezza di m. 6,00 circa, altezza m. 1,50 posizionata sul muro esistente che delimiterà la proprietà della parte convenuta e del marito con relativo cancelletto di ingresso da m. 1,00 altezza m. 1,50 e smantellata la rampa che collega il pianerottolo con l'accesso alla porzione oggetto di CTU. Parimenti sul lato sinistro dovrà essere posizionata una recinzione in paline e rete metallica plastificata della lunghezza di m. 6,40 circa con cancelletto di ingresso da m. 1,00, altezza m. 1,50 sostenuta da plintini in cls inseriti nel verde esistente che non permetterà a terzi di accedere all'area a verde di pertinenza dell'immobile oggetto di CTU.

Questa proposta dal punto di vista economico è la meno onerosa rispetto a quella di realizzare un nuovo cancello di ingresso pedonale per la parte convenuta con demolizione di una porzione della recinzione esistente sulla via Monte Rosa e formazione di una nuova scala di accesso alla sua proprietà che raggiunga il patio antistante la zona giorno.

Va da sé che sull'area indicata con colore verde dovrà essere costituita una servitù di passo pedonale a favore della parte convenuta e del marito; sulla parte indicata con colorazione rossa, a compensazione, una servitù di passo della larghezza di m. 1,20 a favore dell'immobile oggetto di CTU (Allegato 23).

Il costo per la realizzazione della recinzione altezza m.1,50 ubicata sul lato destro:

Rete metallica plastificata e piantane m. 6,00 * €/ml 50,00	€	300,00
cancelletto altezza m. 1,50 lunghezza m 1,20) a corpo	€	400,00

Il costo per la realizzazione della recinzione altezza m.1,50 ubicata sul lato sinistro:

plintini	€	180,00
----------	---	--------

22079 VILLA GUARDIA (CO) – Via Valtellina, 19 Tel. e fax 031 – 48 18 66
e-mail: info@studioambrogiobernasconi.it; pec: ambrogio.bernasconi@archiworldpec.it

P. IVA 00606850139 – C.F. BRN MRG 51D03 G025J



BERNASCONI AMBROGIO
ARCHITETTO

rete metallica plastificata e piantane m. 6,00 * €/ml 50,00		€	300,00
cancelletto altezza m. 1,50 lunghezza m 1,20)	a corpo	€	400,00

		€	1 580,00

Quesito 5: “Determini il corrispettivo del godimento esclusivo effettuato dalla convenuta per due anni tra il 2019 e il 2021 secondo il valore locativo e ne tenga conto pro quota nel conguaglio in ipotesi di comoda divisibilità del compendio “

Dai borsini immobiliari degli anni 2020, 2021 e 2022 (Allegato 24) che riportano i valori medi indicativi rilevati delle locazioni dell'anno precedente si desumono per la zona di Inverigo, Comune attiguo a Lurago d'Erba, i seguenti importi di affitto mensili:

- anno 2019 quadrilocale €/mese 450/670 (periferia)
- anno 2020 quadrilocale €/mese 400/650
- anno 2021 quadrilocale €/mese 600/700
- anno 2019 box €/anno 500/700 (periferia);
- anno 2020 box €/anno 600/800;
- anno 2021 box €/anno 600/800.

Tenuto conto delle condizioni in cui presuntivamente versa l'abitazione e della maggior attrattività del Comune di Inverigo rispetto a quello di Lurago d'Erba, un valore attendibile dell'affitto mensile potrebbe aggirarsi in €/mese 500,00 e di € 600,00 annui per ogni singolo box.

Alla luce di quanto sopra il valore per i due anni di utilizzo può essere determinato in:

abitazione mesi 24 * €/mese 500 = € 12 000,00

box anni 2 * €/anno 600,00 = € 1 200,00

Quindi complessivamente si può attendibilmente affermare che il godimento abbia dato luogo ad un beneficio di € 13 200,00 da attribuirsi per € 6 600,00 alla parte convenuta e per € 6 600,00 alla parte attrice.

“Tenti in ogni fase delle operazioni peritali la conciliazione tra le parti, dando atto a verbale delle eventuali proposte transattive formulate e del responso delle parti, di cui terrà conto ai fini delle spese di lite “

Già in sede di primo sopralluogo ho evidenziato come, a mio avviso fosse necessario trovare una conciliazione tra le parti. Rappresentavo, difatti, come il prosieguo della vertenza oltre ai costi da sostenere poteva essere il preludio di una eventuale successiva vendita all'asta dell'immobile che poteva concludersi con un abbattimento rilevante del valore attribuito allo stesso in sede di perizia. A tal riguardo, ho rinviato di una quindicina di giorni l'inizio effettivo delle operazioni peritali per dar modo al legale della parte convenuta (Avv. Proserpio) di ricontattare gli istituti finanziari per accertarsi se la stessa poteva ottenere una provvista finanziaria che gli avrebbe consentito di liquidare la parte attrice.

Nel sopralluogo di inizio delle operazioni peritali ho ribadito nuovamente la necessità di valutare concretamente l'ipotesi di pervenire ad una soluzione soddisfacente delle reciproche volontà delle parti senza aver avuto riscontro positivo.

Avendo ormai delineato la bozza della CTU da inviare ai CTP, ho convocato presso il mio studio una riunione dei CTP e dei legali.

In tale occasione mi sono premunito di chiedere al legale della convenuta anche se vi fossero stati degli ulteriori sviluppi in merito al possibile ottenimento della provvista finanziaria per pervenire ad una transazione conciliativa. Tuttavia ricevevo unicamente comunicazione di procrastinare ulteriormente i termini.

22079 VILLA GUARDIA (CO) – Via Valtellina, 19 Tel. e fax 031 – 48 18 66
e-mail: info@studioambrogiobernasconi.it; pec: ambrogio.bernasconi@archiworldpec.it

P. IVA 00606850139 – C.F. BRN MRG 51D03 G025J



BERNASCONI AMBROGIO
ARCHITETTO

Conclusioni

Tenuto conto della circostanza che l'immobile non può essere fruito in totale autonomia rispetto alla attigua proprietà e degli interventi di riordino degli spazi di pertinenza ho ritenuto corretto applicare un abbattimento del valore unitario del 15 %.

La valutazione del compendio immobiliare riferita all'anno 2022 può essere la seguente:

- abitazione incluse le pertinenze a dedurre	€	137 000,00
- spese tecniche e sanatoria	€	3 500,00
- rimozione parete in cartongesso e sostituzione con una in muratura intonacata su entrambe le facciate a corpo	€	500,00
- abbattimento del 15 %	€	20 550,00
- Costo realizzazione recinzione ingressi	€	1 580,00

	€	110 470,00
- beneficio per l'utilizzo dell'appartamento e dei i box	€	13 200,00

	€	124 070,00

Arrotondato ad € 124 000,00

Quota attribuita alla parte attrice € 124 000,00/2 = € 62 000,00

Quota attribuita alla parte convenuta € 124 000,00/2 = € 62 000,00

La valutazione del compendio immobiliare all'anno 2024 può essere la seguente:

- abitazione incluse le pertinenze a dedurre	€	143 000,00
- spese tecniche e sanatoria	€	3 500,00
- abbattimento del 15 %	€	21 450,00
- costo realizzazione recinzione ingressi	€	1 580,00
- rimozione parete in cartongesso e sostituzione con una in muratura intonacata su entrambe le facciate a corpo	€	500,00

	€	115 970,00
- beneficio per l'utilizzo dell'appartamento e dei box	€	13 200,00

	€	129 170,00

Arrotondato ad € 130 000,00

Quota attribuita alla parte attrice € 129 000,00/2 = € 64 500,00

Quota attribuita alla parte convenuta € 129 000,00/2 = € 64 500,00

N.B. Allorché effettuai l'accesso agli atti presso il Comune di Lurago d'Erba mi venne fatto presente dall'ufficio Tributi che vi erano irregolarità nei versamenti IMU e TASI che mi ha rilasciato la documentazione che allego (Allegato 25):

- la parte attrice deve saldare una differenza di € 32,00;
- la parte convenuta deve saldare la somma di € 1 827,00 (IMU) e € 68,00 (TASI).

22079 VILLA GUARDIA (CO) – Via Valtellina, 19 Tel. e fax 031 – 48 18 66
e-mail: info@studioambrogiobernasconi.it; pec: ambrogio.bernasconi@archiworldpec.it

P. IVA 00606850139 – C.F. BRN MRG 51D03 G025J



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI DEI CTP

Premesse

In data 19/06/2024 tramite PEC il sottoscritto inviava la bozza di CTU ai consulenti tecnici di parte:

- Dott. Arch. Grillone Michela CTP di parte convenuta;
- Geom. Mario Bison CTP di parte attrice.

Il CTP di parte convenuta Dott. Arch. Grillone Michela ha fatto pervenire le sue osservazioni tramite PEC in data 22/07/2024 mentre il CTP di parte attrice Geom. Mario Bison non ha fatto pervenire alcuna osservazione.

Analizzate e valutate in modo circostanziato le osservazioni pervenute dal Dott. Arch. Grillone Michela (allegato 27) contro deduco ai punti sui quali sono state formulate delle eccezioni:

punto 2 lettera c): nella CTU, per determinare il valore unitario da applicare, non faccio alcun riferimento all'aumento della classe energetica " *Il valore unitario a mq da applicare alla superficie convenzionale desunto dal borsino FIMAA 2023 riferito ai valori medi rilevati nell'anno 2022 per gli immobili realizzati negli anni 1975 attribuisce un valore di €/mq 620; tenuto conto che nell'anno 2008 sono stati eseguiti la sostituzione dei serramenti ed il rifacimento della copertura si può considerare che un valore attendibile, ancorché l'edificio non sia qualificabile come "idoneamente" coibentato, possa attestarsi sui 930 €/mq. "*

E' del tutto evidente che le opere eseguite abbiamo comportato sia un miglioramento delle condizioni complessive dell'edificio sia un beneficio per quanto riguarda il contenimento della dispersione energetica.

Per determinare il valore unitario da applicare, come ho evidenziato, oltre al borsino della FIMAA 2023, ho assunto altre informazioni ricevendo conferma che la zona in cui è collocato il compendio oggetto di valutazione è appetibile e che il valore attribuito è corretto.

Voglio ricordare che in una perizia precedente il Geom. Valtorta, incaricato da entrambi i comproprietari [redacted] redatta nell'anno 2017 aveva già attribuito un valore a mq di € 900,00.

Ritengo quindi che la valutazione sia in linea con i valori di vendita correnti per edifici simili.

Per quanto concerne le spese che il CTP Dott. Arch. Grillone Michela dichiara essere state sostenute dalla Sig.ra [redacted] non avendo adeguate pezze giustificative (fatture a Lei intestate) a supporto di quanto asserito, non posso prenderle in considerazione e non era parte dei quesiti che mi erano stati sottoposti.

Faccio altresì presente che all'epoca dei lavori la proprietà era del padre Sig. [redacted]

Relativamente al box la valutazione tiene conto che ci sono due stalli.

Punto 5: il quesito prevedeva che si dovesse valutare il godimento esclusivo che è stato puntualmente determinato. Esperite le verifiche che verranno ritenute utili, il Sig. Giudice definirà se sia o meno applicabile il godimento esclusivo.

Confermo quindi in toto la mia CTU e ribadisco le conclusioni alle quali ero pervenuto in sede di redazione della bozza.

Il sottoscritto CTU ha chiesto un ultimo incontro prima della stesura definitiva della consulenza in quanto intendeva esporre quanto acquisito nei Pubblici Uffici e, come richiesto più volte ai rappresentanti della parte convenuta, anche tramite la mail di convocazione, se era possibile addivenire ad una conciliazione.

Non avendo avuto alcuna rassicurazione in ordine alla possibile conciliazione da parte dei rappresentanti della convenuta, intendendo il sottoscritto rispettare i termini assegnati e avendo i vari rappresentanti la facoltà di delegare, ho ritenuto di non fissare alcun altro appuntamento ma di



BERNASCONI AMBROGIO
ARCHITETTO

procedere alla stesura della bozza di CTU da inviare ai CTP che, nei termini, avrebbero potuto formulare le loro osservazioni.

Riprendendo quanto già esposto nel quesito n° 3 rappresentato che in data 24/06/2024 con deliberazione del Consiglio Comunale di Lurago d'Erba n° 17 è stata adottata una variante di PGT che ha proposto per il comparto un aumento dell'indice fondiario.

L'iter prevede la presentazione di eventuali osservazioni alla variante di PGT entro il 8/9/2024; l'Amministrazione Comunale controdurrà alle osservazioni presentate approvando definitivamente la variante.

Gli atti di PGT, definitivamente approvati, sono depositati presso la segreteria comunale ed inviati per conoscenza alla Provincia ed alla Giunta Regionale. Essi acquistano efficacia con la pubblicazione dell'avviso della loro approvazione definitiva sul Bollettino Ufficiale della Regione. Nel frattempo vige il PGT più restrittivo che è quello oggi in vigore.

Tanto dovevasi in espletamento dell'incarico conferitomi.

Villa Guardia, 7 agosto 2024


Dott. Arch. Ambrogio Bernasconi
BERNASCONI Dott. Arch. AMBROGIO
Via Valtellina, 19
22079 VILLA GUARDIA (Como)
Tel. (031) 48.18.66 - Fax (031) 48.12.85
Codice Fiscale BRN MRG 51D03 G025J
Partita IVA 0060685 0139

22079 VILLA GUARDIA (CO) – Via Valtellina, 19 Tel. e fax 031 – 48 18 66
e-mail: info@studioambrogiobernasconi.it; pec:ambrogio.bernasconi@archiworldpec.it

P. IVA 00606850139 – C.F. BRN MRG 51D03 G025J



Elenco Allegati:

- Allegato 1): schede catastali e visure storiche;
- Allegato 2): rappresentazione grafica dell'immobile (piano rialzato e piano seminterrato);
- Allegato 3): documentazione fotografica;
- Allegato 4): presentazione pratica edilizia n. 1120 del 06.02.1973;
- Allegato 5): rilascio licenza edilizia;
- Allegato 6): denuncia inizio e fine lavori;
- Allegato 7): richiesta abitabilità;
- Allegato 8): rilascio abitabilità;
- Allegato 9): richiesta Permesso di Costruire – pratica n. 19/2007;
- Allegato 10): rilascio PDC in data 12.03.2008;
- Allegato 11): richiesta voltura PDC 19/2007;
- Allegato 12): volturazione PDC 19/2007;
- Allegato 13): denuncia inizio attività 56/99;
- Allegato 14): denuncia inizio attività 13/2000;
- Allegato 15): dichiarazione fine lavori e collaudo finale;
- Allegato 16): ispezioni ipotecarie e catastali ventennali – Dott. Piazzoli Angelo;
- Allegato 17): stralcio elaborati grafici DIA 56/99;
- Allegato 18): stralcio elaborato grafico PE 1120 e fotografie stato dei luoghi;
- Allegato 19): stralcio elaborato grafico PE 1120 e fotografie stato dei luoghi;
- Allegato 20): fotografie stato dei luoghi;
- Allegato 21): fotografie stato dei luoghi;
- Allegato 22): stralcio borsino immobiliare valori medi rilevati anni 2022;
- Allegato 23): servitù reciproche parte attrice e parte convenuta;
- Allegato 24): stralcio borsino immobiliare valori medi rilevati anni 2019 – 2020 – 2021;
- Allegato 25): nota del Comune relativa alla documentazione IMU Eredi [REDACTED];
- Allegato 26): verbali operazioni peritali;
- Allegato 27): osservazioni Dott. Arch. Michela Grillone CTP parte convenuta.



