

TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO
Sezione Civile – r.g. n° 6036 / 18

G.I. **Dr. Carlo Barile**
CTU: **arch. Silvia De Risi**

1

udienza: 22.09.2021

- ~~Ente Cassa di Risparmio di Busto Arsizio~~

Legale: ~~Carlo Barile~~

CTP: --

contro

- ~~Ente Cassa di Risparmio di Busto Arsizio~~

Legale: ~~Carlo Barile~~

CTP: --

- ~~Ente Cassa di Risparmio di Busto Arsizio~~

Legale: ~~Carlo Barile~~

CTP: --

- ~~Ente Cassa di Risparmio di Busto Arsizio~~

ELABORATO PERITALE



La sottoscritta arch. Silvia De Risi, con studio in Gallarate, Via Sciesa n° 40/c, iscritta all'albo degli Architetti della Provincia di Varese al n° 1568, in data 25.11.2020, è stata nominata C.T.U. nella procedura Tribunale di Busto Arsizio – Sezione Civile – rubricata rg 6036-18, prestando giuramento di rito in data 02.03.2021, ricevendo il seguente quesito:

“Esaminati gli atti e i documenti di causa ed in particolare i titoli di provenienza dei beni oggetto di divisione, ispezionati detti beni, espletato ogni opportuno accertamento presso pubblici uffici, sentite, ove necessario, le parti,

A) PARTE DESCRITTIVA

1. *Descriva i beni in comunione tra le parti così come indicati negli atti e risultanti dalla documentazione prodotta;*
2. *Accerti la conformità dei beni in comunione alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti segnalando la possibilità o meno di addivenire alla sanatoria di eventuali irregolarità, precisando, ove si tratti di abusi sanabili, se è stato rilasciato il permesso in sanatoria, ovvero presentata la relativa domanda e corrisposta la dovuta oblazione;*
3. *Dica il Ctu se l'attuale stato di fatto dell'immobile sia conforme ai dati catastali e delle planimetrie depositate in catasto e in caso negativo: a) dica quali siano le cause della difformità; b) specifichi se le difformità accertate incidano sulla rendita catastale e siano pertanto rilevanti ai fini di cui all'articolo 29 comma 1 bis l.52/1985; c) indichi le pratiche e i costi necessari alla regolarizzazione.*

B) STIMA E PROGETTO DI DIVISIONE

4. *Accerti il valore del bene oggetto di divisione all'attualità, specificando i criteri di stima adottati;*
5. *Dica se il bene immobile sia comodamente divisibile (tenuto conto del duplice profilo della divisibilità strutturale anche in relazione alla disciplina urbanistica ed edilizia e della divisibilità economico funzionale in relazione al rapporto fra i costi da sostenere e l'utilità o la perdita di utilità che ne deriverebbe considerando il pregresso utilizzo dei beni), precisando in particolare se sia possibile procedere al suo frazionamento in singole unità in ragione delle norme urbanistiche vigenti e del numero dei condividenti;*
6. *Solo in caso di comoda divisibilità, dica quali sono i lavori necessari per il materiale frazionamento del bene indicandone i costi, redigendo, ove le parti*



mostrino di concordare su una specifica ipotesi divisionale, un progetto di frazionamento in vista della successiva trascrizione;

7. Predisponga un progetto di divisione sulla base delle quote spettanti ai singoli dividendi applicando i criteri di cui all'art. 727 c.c. verificando la possibilità di comprendere nella quota di ciascuno i beni rispetto ai quali abbia manifestato interesse nei propri scritti difensivi e compensando eventuali disequaglianze in natura delle quote con un equivalente in denaro di cui sarà indicato l'ammontare all'attualità (conguaglio).

8. *Esperisca il tentativo di conciliazione tra le parti.*”

Pertanto la Scrivente, dopo aver effettuato gli opportuni sopralluoghi, accertamenti tecnici ed operazioni peritali, riporta qui di seguito la propria relazione.

RISPOSTA AL PUNTO 1 DEL QUESITO

Al punto 1, il quesito, chiede “Descriva i beni in comunione tra le parti così come indicati negli atti e risultanti dalla documentazione prodotta”.

Il bene oggetto di perizia consiste in un **trilocale con cantina ed autorimessa**, allocato a piano secondo di un condominio di tre piani fuori terra - oltre al seminterrato - e sito nella zona periferica del comune di Cislago, in via Piave n 225.

La proprietà è individuata presso l'Agenzia del Territorio di Varese (catasto urbano) nel seguente modo: Cislago (VA) – Via Piave n. 225

- ✓ **fg. 8 – mapp. 5108 – sub. 11 – Cat. A/3 – piano 2-S1 – classe 3 – vani 5 – rendita catastale € 284,05 (appartamento e cantina)**
- ✓ **fg. 8 – mapp. 5108 – sub. 21 – Cat. C/6 – piano S1 – classe 2 – mq. 14,00 – rendita catastale € 18,08 (autorimessa)**

L'accesso all'appartamento avviene in un disimpegno a soggiorno, cucina abitabile, due camere ed un bagno oltre tre balconi. La superficie lorda di pavimento dell'appartamento è di circa mq. 86,10 - oltre a mq. 8,80 circa di balconi - ed ha un'altezza interna pari a circa mt. 3,00.

La cantina (circa mq. 6,10 ed un'altezza interna pari a mt.2,50) e l'autorimessa (circa mq. 15,10 ed un'altezza interna pari a mt.2,50) si trovano a piano seminterrato.

Il condominio non è dotato di ascensore.



In forza di atto di compravendita del 30.05.2001 rep. 137197 notaio D'Ippolito Salvatore di Saronno, gli immobili risultano appartenere a ~~XXXXXXXXXXXX~~ nata a ~~XXXXXXXXXX~~ il ~~XXXX/XX/XX~~, c.f. ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ (proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con ~~XXXXXXXXXXXX~~) e ~~XXXXXXXXXXXX~~ nato a ~~XXXXXX~~ il ~~XXXX/XX/XX~~, c.f. ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ (proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con ~~XXXXXXXXXXXX~~). Il sig. ~~XXXXXXXXXXXX~~ è deceduto.

4

RISPOSTA AL PUNTO 2 DEL QUESITO

Al punto 2, il quesito, chiede *“Accerti la conformità dei beni in comunione alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti segnalando la possibilità o meno di addivenire alla sanatoria di eventuali irregolarità, precisando, ove si tratti di abusi sanabili, se è stato rilasciato il permesso in sanatoria, ovvero presentata la relativa domanda e corrisposta la dovuta oblazione”*.

Il condominio ove allocati i beni oggetto di stima, risulta costruito in forza di licenza edilizia P.E. n. 16/1973 rilasciata in data 22.02.1973 e relativa autorizzazione di abitabilità del 29.05.1974.

In data 31.03.2021 la Scrivente ha esperito sopralluogo rilevando una lieve diversa disposizione di tavolati interni rispetto alla planimetria dell'alloggio autorizzata: a titolo di esempio, l'accesso al soggiorno è stato ampliato, le dimensioni di alcuni locali difformi di qualche decina di cm, ma fundamentalmente l'assetto distributivo dell'appartamento risulta come approvato e la scrivente ritiene che le difformità non inficino un eventuale trasferimento della proprietà.

Si tratta di lievi abusi tutti sanabili con una S.C.I.A. in sanatoria (costo complessivo - onorario del Professionista e Oblazioni - stimato in € 2.500,00). Nessun permesso in sanatoria è stato rilasciato all'attualità e nessuna istanza in merito è stata presentata.

RISPOSTA AL PUNTO 3 DEL QUESITO

Al punto 3, il quesito, chiede *“Dica il Ctu se l'attuale stato di fatto dell'immobile sia conforme ai dati catastali e delle planimetrie depositate in catasto e in caso negativo: a) dica quali siano le cause della difformità; b) specifichi se le difformità accertate*



incidano sulla rendita catastale e siano pertanto rilevanti ai fini di cui all'articolo 29 comma 1 bis l.52/1985; c) indichi le pratiche e i costi necessari alla regolarizzazione”.

- a) Cause delle difformità - In data 31.03.2021 la Scrivente ha esperito sopralluogo rilevando una lieve diversa disposizione di tavolati interni rispetto alla scheda catastale depositata in banca dati: l'accesso al soggiorno risulta più ampio a seguito anche di eliminazione della porta.
- b) Tipo di difformità – Con riferimento ai dettami dell'art. 29 comma 1 bis L. 52/85 (1-bis. *Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. La predetta dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari.*), la scrivente ritiene che le difformità rilevate non inficino un eventuale trasferimento della proprietà e non incidano sulla rendita.
- c) Pratiche e costi necessari alla regolarizzazione – Trattandosi di lievi difformità, le stesse sono eventualmente regolarizzabili con compilazione di pratica Docfa e presentazione di una nuova scheda catastale (costo complessivo – Onorario del Professionista e Diritti di Segreteria - stimato in € 650,00).

RISPOSTA AL PUNTO 4 DEL QUESITO

Al punto 4, il quesito, chiede “Accerti il valore del bene oggetto di divisione all'attualità, specificando i criteri di stima adottati”.



VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Per la valutazione delle porzioni immobiliari sono state esperite le seguenti formalità tecniche:

- ispezioni presso l’Agenzia del Territorio di Varese;
- borsino Immobiliare della Provincia di Varese;
- sopralluogo e rilievi;
- esame dei titoli di provenienza e delle schede catastali di costituzione dell’unità;
- informazioni assunte in un largo intorno zonale del territorio di Cislago relativamente a concrete trattative di mercato intercorse su immobili del tipo in esame;
- disamina di opuscoli specializzati.

Con riferimento a quanto rilevato nei precedenti paragrafi, si evidenzia come i beni esaminati siano caratterizzati dagli aspetti che di seguito verranno esposti:

- in primo luogo, si deve precisare che i beni in esame risultano ubicati in zona periferica, tranquilla e particolarmente adatta alla funzione residenziale;
- in secondo luogo, l’appartamento in esame è dotato di n 3 balconi;
- inoltre la proprietà gode di una vista su un contesto caratterizzato da abbondanza di verde.

LA DATA DI RIFERIMENTO DELLA STIMA E L'ASPETTO ECONOMICO

In merito agli elementi di cui sopra, di determinante importanza in qualsiasi giudizio di stima, si precisa come entrambi siano chiaramente definiti da quanto espresso in premessa.

La data di stima è riferita al primo semestre 2021.

L’aspetto economico, che risolve logicamente la stima medesima, è “**il più probabile valore di mercato delle porzioni immobiliari**”.

SUPERFICI COMMERCIALI

Ai fini della presente relazione di stima si considereranno le seguenti superfici, in relazione alle diverse destinazioni d’uso dei beni:



PIANO		SUPERFICIE DA PRATICA EDILIZIA		
		S.L.P. (mq)	COEFF. RAGGUAGLIO	SUPERFICI VIRTUALI (mq)
SECONDO	Appartamento	86,10	1,00	86,10
SECONDO	Balconi	8,80	0,25	2,20
INTERRATO	Cantina	6,10	0,25	1,50
INTERRATO	Autorimessa	15,10	0,70	10,60
			Tot	100,40

CRITERI ESTIMATIVI

Sussistono diversi procedimenti di stima per l'apprezzamento degli immobili del tipo e delle caratteristiche di quelle in esame, e si è ritenuto opportuno procedere ad una valutazione mediante attuazione di una Stima Sintetico-Comparativa al fine di valutare globalmente le caratteristiche intrinseche e circostanziali dell'immobile, nello stato di fatto in cui si trovano.

Il metodo di stima adottato per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello sintetico-comparativo, per valori tipici, che raffronta i beni in estimazione, ognuno con le proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri beni simili o quasi simili, a quelli nella circostanza trattati, oggetto di recenti valutazioni.

Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima adottato ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza che presiede all'attività di stimatrice, nella valutazione che segue si tiene conto, in modo particolare, dell'attuale andamento del mercato immobiliare, andamento negativo di contrattura delle compravendite immobiliari derivante dalla crisi che ha investito tutti i settori economico/finanziari, e di ogni altro elemento che può influire, in positivo e/o negativo, sui valori finali (ubicazione, caratteristiche costruttive e finiture adottate, dotazione di impianti, stato di conservazione e manutenzione, ecc.).

In conclusione, il giudizio di stima attraverso il quale verrà data compiuta risposta al quesito, e cioè quale valore di mercato possono meritare le porzioni immobiliari in Cislago – Via Piave n. 222, con riferimento al primo semestre 2021, conterà nella



risultanza emergente dalla ricerca di mercato.

L'INDAGINE DI MERCATO

Come chiaramente si evince da quanto precisato nel precedente paragrafo, i dati economici di base, indispensabili per elaborare il procedimento di stima, possono essere accertati solo attraverso una dettagliata indagine.

Per esperire la suddetta indagine sono state esaminate le più qualificate pubblicazioni del settore.

A commento dei dati intabulati si precisa come questi riguardino, per la loro totalità, porzioni immobiliari ad uso residenziale in zona periferica del comune di Cislago e facciano riferimento a date prossime al momento di stima, tutte pienamente attendibili, con valutazione del trend di contrattura del mercato immobiliare attuale.

VALORE UNITARIO ZONALE MEDIO DI RIFERIMENTO

Il parametro di che trattasi è stato individuato quale risultante della media aritmetica di cinque valori, determinati sulla scorta di indagini e disamine documentali, relativi a beni simili a quelli in questione, determinati come segue:

Valore medio Agenzia delle Entrate

Le indagini svolte hanno consentito l'acquisizione dei valori OMI editi dall'Agenzia delle Entrate. Per abitazioni civili in stato conservativo normale nel comune di Cislago, zona periferica, il riferimento economico è variabile tra gli estremi di €/mq. 950,00 e €/mq. 1.150,00.

Si assumerà il valore unitario di un immobile ideale di riferimento, come da pubblicazione Agenzia delle Entrate, in termini statisticamente e tecnicamente accettabili, mediamente pari a €/mq. 1.050,00.

Valore medio Camera di Commercio

Le indagini svolte hanno consentito l'acquisizione dei valori CCIAA editi dalla Camera di Commercio di Varese. Per unità abitative abitabili in buono stato nel comune di Cislago, il riferimento economico è variabile tra gli estremi di €/mq. 850,00 e €/mq. 1.100,00.

Si assumerà il valore unitario di un immobile ideale di riferimento, come da pubblicazione Camera di Commercio, in termini statisticamente e tecnicamente accettabili, mediamente pari a €/mq. 975,00.



Valore medio Borsino Immobiliare

Le indagini svolte hanno consentito l'acquisizione dei valori editi dal sito Borsino Immobiliare. Per abitazioni in stabili di fascia media nel comune di Cislago, via Piave, il riferimento economico è variabile tra gli estremi di €/mq. 868,85 e €/mq. 1.088,71.

Si assumerà il valore unitario di un immobile ideale di riferimento, come da pubblicazione Borsino Immobiliare, in termini statisticamente e tecnicamente accettabili, mediamente pari a €/mq. 978,78.

Valore medio Immobiliare.it

Le indagini svolte hanno consentito l'acquisizione dei valori editi dal sito Immobiliare.it. Per abitazioni nel comune di Cislago, il riferimento economico pari ad €/mq. 1.586,00. Non essendovi differenziazione tra nuovo ed usato ed anche tra centro e periferia, al fine di rendere congruo al caso in questione il riferimento di cui sopra, si opererà una riduzione del 40%.

Si assumerà il valore unitario di un immobile ideale di riferimento, come da pubblicazione Immobiliare.it, in termini statisticamente e tecnicamente accettabili, mediamente pari a €/mq. 951,60.

Valore medio Mercato Immobiliare

Le indagini svolte hanno consentito l'acquisizione dei valori editi dal sito Mercato Immobiliare. Per trivani nel comune di Cislago, il riferimento economico pari ad €/mq. 1.550,00. Non essendovi differenziazione tra nuovo ed usato ed anche tra centro e periferia, al fine di rendere congruo al caso in questione il riferimento di cui sopra, si opererà una riduzione del 40%.

Si assumerà il valore unitario di un immobile ideale di riferimento, come da pubblicazione Mercato Immobiliare, in termini statisticamente e tecnicamente accettabili, mediamente pari a €/mq. 930,00.

Il valore unitario di riferimento di un immobile ideale considerato in termini tecnicamente accettabili in quanto statisticamente "medi" fra le risultanze prima citate, risulta pari a:

€/mq. $(1.050,00 + 975,00 + 978,78 + 951,60 + 930,00) / 5 = \text{€/mq. } 977,08.$

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLA PROPRIETÀ'

Il più probabile valore totale di mercato della proprietà oggetto di stima risulta pari

a:



mq 100,40 x €/mq. 977,08 = € 98.098,83

Arrotondato € 98.000,00

RISPOSTA AL PUNTO 5 DEL QUESITO

Al punto 5, il quesito, chiede “Dica se il bene immobile sia comodamente divisibile (tenuto conto del duplice profilo della divisibilità strutturale anche in relazione alla disciplina urbanistica ed edilizia e della divisibilità economico funzionale in relazione al rapporto fra i costi da sostenere e l'utilità o la perdita di utilità che ne deriverebbe considerando il pregresso utilizzo dei beni), precisando in particolare se sia possibile procedere al suo frazionamento in singole unità in ragione delle norme urbanistiche vigenti e del numero dei condividenti”.

Considerando la conformazione geometrica dell'appartamento, la superficie utile dei locali, i serramenti esterni (che essendo in condominio non possono essere aggiunti), il pianerottolo condominiale di accesso, tutto ciò considerato, la Scrivente non può che riscontrare che l'alloggio potrebbe essere frazionato in due unità abitative configurate come n. 2 monolocali dotati di servizio igienico. Quella esposta è la divisione che consente il massimo numero di unità immobiliari autonome ipotizzabile.

Strutturalmente e sotto il profilo urbanistico-edilizio, l'ipotesi sarebbe percorribile.

Una necessaria valutazione va fatta sulla tipologia del bene. Si tratta di un trilocale con annessi funzionali (cantina e autorimessa), in particolare si tratta di un appartamento con elementi architettonici di modesto rilievo. Un frazionamento dell'appartamento, nuocerebbe al suo valore intrinseco facendo perdere allo stesso le sue caratteristiche tramutandolo in due diversi alloggi, due monolocali, il cui valore totale (al netto del costo delle opere edili necessarie al frazionamento) risulterebbe inferiore alla presente stima.

Inoltre, attualmente l'immobile è occupato dalla sig.ra Gaglioti e le sue due figlie. A seguito dell'eventuale frazionamento ipotizzato, i singoli alloggi non risulterebbero idonei alla convivenza di n 3 persone nel rispetto del vigente Regolamento Locale



d'Igiene e le specifiche prescrizioni in materia. In particolare, il vigente Regolamento Locale d'Igiene della Regione Lombardia, titolo III, all'art. 3.4.4 prevede:

“3.4.4. SUPERFICI MINIME L'alloggio può essere a pianta fissa o a pianta libera a secondo che il richiedente intenda o meno separare in modo fisso gli spazi. Ogni alloggio a pianta libera deve avere una superficie minima netta relativa agli spazi di abitazione di cui alla lettera a) del precedente art. 3.4.3. di mq. 28,00 per la prima persona e mq. 10,00 per ogni successiva persona. La superficie minima di cui al precedente comma deve possedere le caratteristiche degli spazi di abitazione di cui al punto a) del precedente 3.4.3. ad eccezione del locale bagno la cui superficie va tuttavia conteggiata per il raggiungimento del minimo previsto e le cui caratteristiche saranno quelle descritte all'art. 3.4.70. e 3.4.71.”

L'alloggio a pianta libera in questione ha una superficie di circa mq 75,00. Ogni monocale generato da un eventuale frazionamento, avrebbe una superficie a pianta libera circa pari a mq 38,00 con possibilità di essere idoneo per essere vissuto da n. 2 persone ma non da n. 3 persone come all'attualità.

In conclusione, sarebbe possibile procedere al frazionamento del trilocale in n. 2 singole unità (n. 2 monocali – uno con pertinenza la cantina ed uno con pertinenza l'autorimessa) in ragione delle norme urbanistiche vigenti e del numero dei condividenti (che sono n. 2) ma l'operazione non risulterebbe conveniente per i motivi esposti nel presente paragrafo ed i motivi esposti nel paragrafo che segue.

RISPOSTA AL PUNTO 6 DEL QUESITO

Al punto 6, il quesito, chiede *“Solo in caso di comoda divisibilità, dica quali sono i lavori necessari per il materiale frazionamento del bene indicandone i costi, redigendo, ove le parti mostrino di concordare su una specifica ipotesi divisionale, un progetto di frazionamento in vista della successiva trascrizione”*.

Come al precedente paragrafo, la Scrivente rileva che l'alloggio potrebbe essere frazionato in due unità abitative configurate come n. 2 monocali dotati di servizio



igienico. L'ipotesi non può essere definita di "comoda divisibilità" perché sarebbe necessaria una completa ristrutturazione dell'alloggio.

I lavori edili da eseguire per il conseguimento di tale risultato – la formazione di n. 2 monolocali – sarebbero tali e tanti da non rendere conveniente l'ipotesi:

- dovrebbe essere creato un nuovo ingresso
- dovrebbe essere creato un nuovo bagno
- dovrebbero essere creati impianti separati per entrambe le unità immobiliari (idrico/sanitario, riscaldamento, elettrico, eventualmente gas)
- dovrebbero essere demoliti e costruiti tavolati interni e costruiti tavolati a divisione delle due unità immobiliari
- dovrebbero essere rinnovati pavimenti e rivestimenti interni
- dovrebbe essere presentata pratica urbanistica di frazionamento
- dovrebbe essere presentata pratica catastale di frazionamento
- dovrebbe essere predisposta divisione dei millesimi condominiali dell'unità originaria.

I lavori sopra elencati comporterebbero un esborso economico non conveniente e stimato dalla Scrivente pari ad € 70.000,00 circa oltre iva ed oneri di legge.

Alla luce di quanto sopra, la Scrivente non procederà a redazione di un progetto di frazionamento dell'unità immobiliare.

RISPOSTA AL PUNTO 7 DEL QUESITO

Al punto 7, il quesito, chiede *“Predisponga un progetto di divisione sulla base delle quote spettanti ai singoli condividenti applicando i criteri di cui all'art. 727 c.c. verificando la possibilità di comprendere nella quota di ciascuno i beni rispetto ai quali abbia manifestato interesse nei propri scritti difensivi e compensando eventuali disequaglianze in natura delle quote con un equivalente in denaro di cui sarà indicato l'ammontare all'attualità (conguaglio)”*.

L'art. 727 Codice Civile prevede *“Salvo quanto è disposto dagli articoli 720 e 722, le porzioni devono essere formate, previa stima dei beni, comprendendo una quantità*



di mobili, immobili e crediti di eguale natura e qualità, in proporzione dell'entità di ciascuna quota [1114 c.c.]”.

Come sopra dimostrato, un frazionamento dei beni immobili oggetto della presente non risulterebbe conveniente.

Sarà pertanto necessario procedere alla vendita dei beni ed all'esito della vendita suddividere in quote proporzionali ai ricavi.

Si ricorda di seguito quali sono le richieste delle Parti.

Con atto di citazione in data 11.10.2018, il ~~tribunale di Milano~~ veniva citata la signora ~~Anna Maria Magli~~ e veniva chiesto:

- 1) accertare l'effettiva consistenza, identificazione e valore dell'immobile sito in Cislago – via Piave 225 – in comunione tra ~~Roberto Magli~~ ed ~~Anna Maria Magli~~, nonché il diritto dell'autore alla divisione dello stesso.
- 2) Disporre lo scioglimento della comunione tra parti in causa e la conseguente divisione della predetta unità immobiliare in ragione delle rispettive quote spettanti.
- 3) emettere ogni conseguente opportuno provvedimento ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 784 e seguenti c.p.c., nonché 1111 e seguenti c.c.;
- 4) pertanto, in particolare, ma senza limitazione, disporre lo scioglimento della comunione fra i Signori ~~Roberto Magli~~ ed ~~Anna Maria Magli~~ relativamente all'unità immobiliare sita in Cislago – via Piave 225 -; costituita da appartamento al piano secondo (nonché ultimo) composto da ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, due camere, bagno, tre balconi, oltre a vano cantina ed autorimessa, contraddistinta catastalmente come segue:
 - Cislago (VA) – via Piave n. 225 – piano 3 – S1:
 - Sez. Urb. CI, fg.8 – mapp. 5108 – sub. 11 – cat. A/3 – piano 2 – S1 – classe 3 – vani 5
 - rendita catastale € 284,05;
 - Sez. Urb. CI, fg.8 – mapp. 5108 – sub. 21 – cat. C/6 – piano S1 – classe 2 – mq. 14,00
 - rendita catastale € 18,08.



- 5) Attribuire a ciascuno dei comproprietari una porzione di detto immobile corrispondente alle quote di rispettiva competenza, qualora risultasse agevolmente divisibile nel rispetto di dette quote e quindi senza necessità di interventi e/o opere onerosi.
- 6) Nel caso di non ritenuta possibile divisione materiale nei termini anzidetti di tale immobile, ovvero di pregiudizio agli interessi di parte attrice nell'attuare detta divisione materiale, disporre per la vendita, con ripartizione ed assegnazione del ricavo d'asta ed ogni altro conseguente necessario provvedimento. In via istruttoria.
- 7) Ammettere, occorrendo e senza inversione dell'onere probatorio, la prova per interrogatorio formale e per testi sulle circostanze dedotte ai capitoli da 1 a 5 della premessa dell'atto di citazione; con riserva di meglio formulare gli stessi, nonché di indicare la lista testimoniale.
- 8) Disporre consulenza tecnica d'ufficio intesa ad accertare l'effettivo valore delle predette unità immobiliari di cui viene chiesta la divisione, nonché l'eventuale possibilità di costituire due lotti da assegnarsi agli aventi diritto secondo le rispettive quote.

In comparsa di costituzione e risposta nell'interesse di ~~Mauro SPV Co~~ in data 05.09.2019, ~~Consiglio Crediti Sancom SpA~~, procuratrice speciale di ~~Mauro SPV Co~~ chiedeva:

- ✓ disporre - ai sensi dell'art. 785 e ss. c.p.c. (qualora non vi siano contestazioni sulla domanda di divisione) con ordinanza, ovvero in subordine (qualora sorgano contestazioni) con sentenza, la divisione giudiziale degli immobili di proprietà comune dei Signori ~~Mauro SPV Co~~ (C.F. ~~000000000000000000~~) e ~~Mauro SPV Co~~ ~~000000000000000000~~ (C.F. ~~000000000000000000~~) mediante vendita dell'intera proprietà di detta unità immobiliare come infra descritta;
- ✓ conseguentemente, respinta ogni contraria istanza o eccezione, disporre la vendita stessa ai sensi del combinato disposto degli artt. 788 e 569, III comma, c.p.c.;



✓ distribuire le somme ricavate fra i due comproprietari, in ragione dei diritti reali da ciascuno vantati, disponendo che:

- le somme spettanti alla Signora ~~Giuditta Anzalone~~ quale corrispettivo per la vendita della quota pignorata indivisa di sua proprietà sugli immobili in questione, siano assegnate a favore di ~~Roberto Piacenti~~ nella sua qualità di creditrice ipotecaria di primo grado con garanzia gravante sui beni nella loro interezza e sino alla concorrenza del proprio intero credito di €. 25.211,99, oltre interessi al tasso legale maturati dal 17.07.2013 alla data della vendita;
- le somme spettanti al Signor ~~Roberto Piacenti~~ quale corrispettivo per la vendita della quota indivisa di sua proprietà sugli immobili in questione, confluiscono nel ~~Conto di Credito Sostituito di Roberto Piacenti~~, per i provvedimenti di competenza del Giudice Delegato.

15

In comparso di costituzione e risposta nell'interesse di ~~Unione DDB della ditta Serravalle snc~~ (con denominazione abbreviata ~~SERRAVALLE~~) in data 09.09.2019, si chiedeva:

- 1) accertare il diritto di ~~UNIONE DDB~~ spa di ottenere, in seguito all'approvazione del progetto di divisione, le somme ricavate dalla vendita dei beni oggetti della presente procedura divisionale che spetterebbero alla convenuta ~~Unione DDB della ditta Serravalle snc~~ (cod.fisc. ~~0300000010000000000~~), sino al soddisfo del proprio credito pari ad euro 96.312,68 con valuta al 28.5.2019, oltre interessi sino al saldo;
- 2) prevedere, conseguentemente, nel progetto di divisione che verrà predisposto in seguito alla vendita del bene oggetto di causa, che le somme spettanti al ~~Unione DDB della ditta Serravalle snc~~ (cod.fisc. ~~0300000010000000000~~) vengano attribuite a ~~UNIONE DDB~~ spa quale creditore ipotecario sino al soddisfo del proprio credito pari ad euro 96.312,68 con valuta al 28.5.2019, oltre interessi sino al saldo.

TENTATIVO DI CONCILIAZIONE

Al punto 8, il quesito, invita "Esperisca il tentativo di conciliazione tra le parti."



In data 31.03.2021, la Scrivente ha esperito sopralluogo incontrando la signora Gaglioti (contumace nella presente procedura) ed ha invano esperito tentativo di conciliazione (si veda verbale di operazioni peritali).

In data 11.05.2021, la Scrivente trasmetteva ai Legali la bozza di elaborato peritale con il seguente invito:

“Egr. Avv. buongiorno.

In allegato la bozza di elaborato peritale.

Non ravvedo possibilità di un accordo bonario, in caso contrario Vi chiedo di significarmi le posizioni dei Vs. Assistiti. Vi ricordo il termine per la presentazione di eventuali osservazioni fissato per il giorno 16 giugno 2021.

Cordiali saluti.

Silvia De Risi”

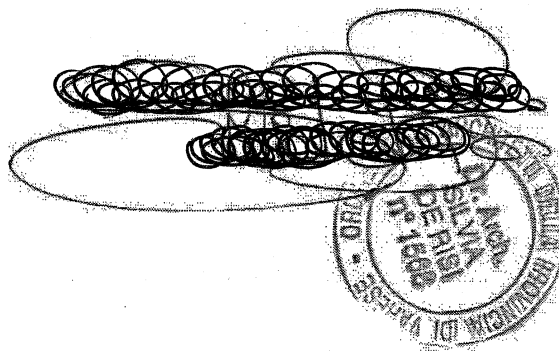
Nessuna comunicazione, osservazione e/o rilievo è stato trasmesso alla Sottoscritta che pertanto rassegna il proprio elaborato peritale.

<< o >>

La Scrivente ritiene con ciò di aver risposto al quesito posto e rimane a disposizione dell' Ill.mo Sig. Giudice per eventuali chiarimenti.

In fede.

Gallarate, 28.06.2021

A handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The stamp contains the text "TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO" and "SEZIONE CIVILE".

- All.: - Allegato 1: Verbali di operazioni peritali;
- Allegato 2: Estratto mappa, schede catastali, visure catastali;;
- Allegato 3: Rilievo fotografico.



MODULARIO F. C. S. T. - 211



MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

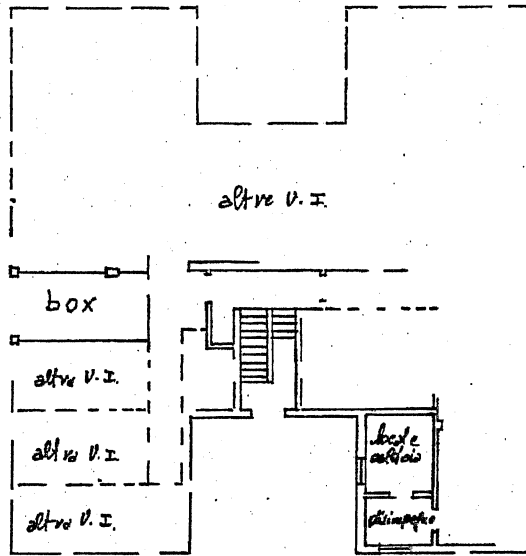
Mon. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 15

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

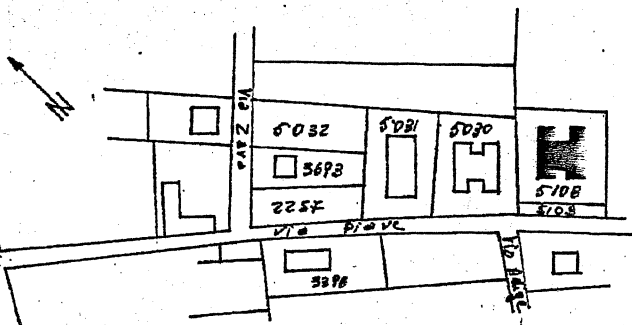
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1948, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Cislago Via Pieve 225
Ditta Impresa Costruzioni Geom. Saibene & C. s.n.c. Via XXIV Maggio 236 Cislago - VA
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Varese Scheda 8088 n. m. r. o.



Pianta Seminterrato h. mt. 2.50

Planimetria Scala 1:2000
Mappa N. 5108



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N° 131

Compilata dal Geom. Bernardo Saibene
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Varese
DATA 3-6-1974
Firma: Geom. Saibene

TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO

rg. 6036/2018 – Immobili in via Piave n. 225 – Cislago

RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 1 – Esterno palazzina

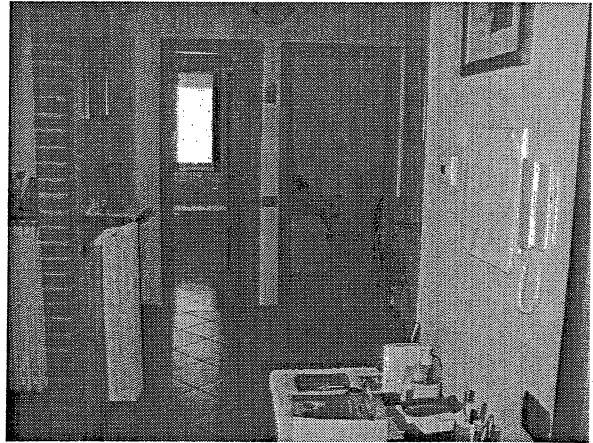


Foto 2 – Appartamento – Ingresso / Disimpegno



Foto 3 – Appartamento – Cucina



Foto 4 – Appartamento – Soggiorno

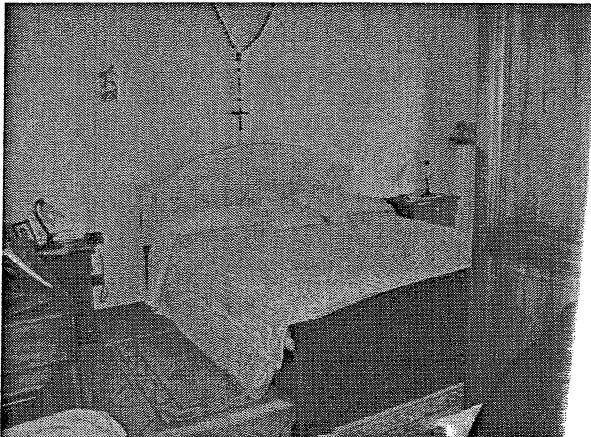


Foto 5 – Appartamento – Camera 1



Foto 6 – Appartamento – Camera 2



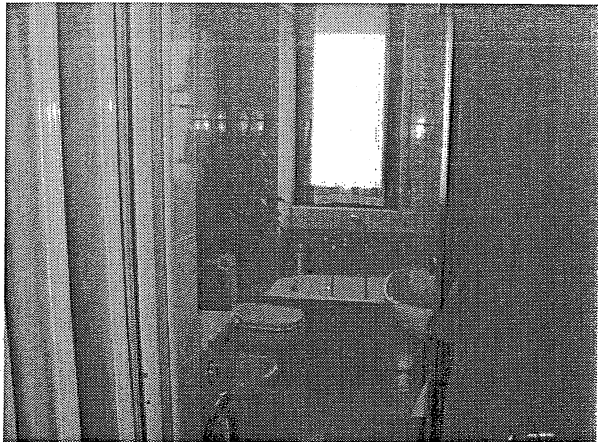


Foto 7 – Appartamento - Bagno



Foto 8 – Appartamento – Balcone



Foto 9 – Cantina

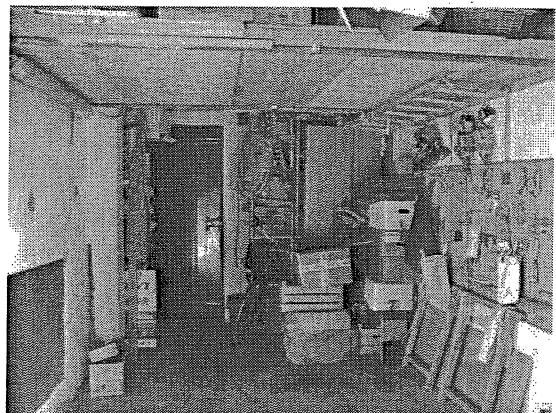


Foto 10 – Autorimessa



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.1 (1)

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari
di cui è composto l'edificio: 12

- Nuova costruzione
 Passaggio di proprietà
 Locazione
 Ristrutturazione importante
 Riqualificazione energetica
 Altro: _____

Dati identificativi



Regione : Lombardia
Comune : CISLAGO
Indirizzo : via Piave 225
Piano : 2
Interno :
Coordinate GIS :

Zona climatica : E
Anno di costruzione : 1974
Superficie utile riscaldata (m²) : 74.72
Superficie utile raffrescata (m²) : 0.00
Volume lordo riscaldato (m³) : 298.68
Volume lordo raffrescato (m³) : 0.00

Comune catastale				CISLAGO				Sezione	CI	Foglio	8	Particella	5108
Subalterni	da	11	a	11	da	a	da	a	da	a	da	a	
Altri subalterni													

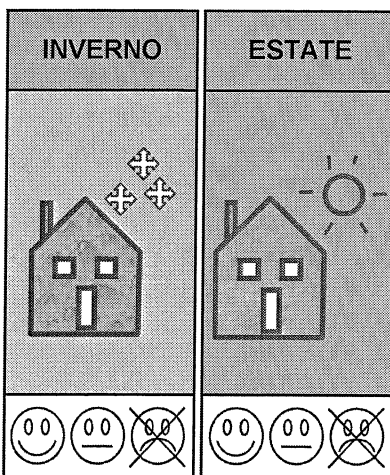
Servizi energetici presenti

- Climatizzazione invernale
 Climatizzazione estiva
 Ventilazione meccanica
 Prod. acqua calda sanitaria
 Illuminazione
 Trasporto di persone o cose

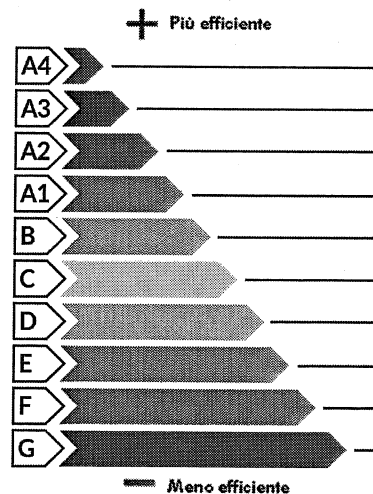
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



EDIFICIO
A ENERGIA
QUASI ZERO

**CLASSE
ENERGETICA**

G

EP_{gl, nren}
483.00
kWh/m² anno

Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

B(66,11)

Se esistenti:

F(188,52)

PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	99,77 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} kWh/m ² anno 483.00
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	3439,30 m ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} kWh/m ² anno 0.63
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 91.99
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE
INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
R _{EN1}	APE_Piave225_Cislago_VA_2026_interv_migl	SI	10.00	C (88.19)	kWh/m² anno
R _{EN2}					
R _{EN3}					
R _{EN4}					
R _{EN5}					
R _{EN6}					

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico: _____
-------------------	---------------	---------------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	298.68	m ³
S – Superficie disperdente	219.02	m ²
Rapporto S/V	0.73	
EP _{H,nd}	294.31	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup utile}	0.0900	-
Y _{IE}	1.00	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Generatore a combustione	2016	SJ9YD1693 1656503	Gas naturale	24.00	0.64	η _H	0.61	459.67
							η _C		
Climatizzazione estiva									
Prod. acqua calda sanitaria	Generatore a combustione	2016	SJ9YD16931 656503	Gas naturale	24.00	0.78	η _w	0.02	23.33
Impianti combinati									
Produzione da fonti rinnovabili									
Ventilazione meccanica									
Illuminazione									
Trasporto di persone o cose									

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

DATA DEL SOPRALLUOGO E DEL VERBALE SOTTOSCRITTO DAL PROPRIETARIO: 18/03/2026

SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico

Tecnico abilitato

Organismo/Società

Nome e Cognome / Denominazione	Fabio Giucastro
Indirizzo	
E-mail	studio.effehouse@gmail.com
Telefono	3498790876
Titolo	Diploma di laurea in architettura
Ordine/iscrizione	Ordine degli architetti
Dichiarazione di indipendenza	Attraverso l'asseverazione dell'Attestato di Prestazione Energetica il Soggetto certificatore contestualmente dichiara, ai sensi dell'articolo 47 del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, di non trovarsi in nessuna delle condizioni di incompatibilità di cui al Decreto n. 6480 e s.m.i..
Informazioni aggiuntive	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI
---	----

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento regionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L 63/2013. Si dichiara, ai sensi dell'art. 19 del DPR 445/2000, che la presente copia cartacea è conforme al file dell'attestato di prestazione energetica depositato nel Catasto Energetico Edifici Regionale.

Data di emissione 27/03/2026

Firma e timbro del tecnico o firma digitale _____

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

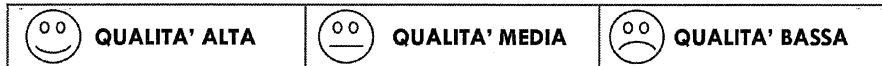
Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "**raccomandazioni**" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren) : fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.