

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione IV Civile – Giudice dott. MARCELLO PISCOPO

Procedura : R.G. N° 35672/2021

Parte Attrice :

Parte Convenuta:

RELAZIONE PERITALE – DEFINITIVA

Con brevi osservazioni alle memorie di parte pervenute.

*** **

Premesse: Lo scrivente Arch. Paolo Delfino, con studio in Milano, Corso Sempione 51 - iscritto all'Ordine degli Architetti di Milano e Lodi al n° 7495, iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Milano al n° 9349, veniva nominato dal Giudice Dott. MARCELLO PISCOPO, quale CTU della procedura indicata a margine.

Il G.U., al riguardo, poneva al C.T.U. il seguente quesito:

"Accerti

"Il consulente del Tribunale, con riferimento ai beni immobili indicati in citazione, esaminati gli atti e i documenti di causa, acquisita la documentazione ritenuta necessaria anche presso i competenti uffici della pubblica amministrazione alla cui richiesta è fin d'ora autorizzato, sentite le parti e gli eventuali consulenti di queste ritualmente nominati, previo il compimento dei sopralluoghi ritenuti necessari,

1) descriva compiutamente i beni anche con rilievo fotografico, verificando in particolare, sulla base della documentazione ipotecaria e catastale depositata e tramite le necessarie visure, la continuità delle trascrizioni e la corretta intestazione catastale degli immobili, provvedendo a segnalare ogni eventuale irregolarità ed acquisendo, se non prodotte, copie dei titoli di provenienza;

2) verifichi l'esistenza di formalità, vincoli, oneri anche di natura condominiale ed ogni altro peso o limitazione d'uso;

3) verifichi altresì, se necessario mediante specifiche istanze ai competenti uffici tecnici comunali, la regolarità edilizia e catastale dei beni, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità, segnalando eventuali difformità tra la situazione di fatto e la planimetria catastale o tra la situazione di fatto e i titoli abilitativi edilizi; fornisca, in ogni caso, le notizie di cui all'art. 40 della legge n. 47/1985 ed all'art. 46 del d.l.vo n. 380/2001, indicando, in particolare, gli estremi dei titoli abilitativi edilizi e dell'eventuale concessione/permesso in sanatoria, da acquisire presso i competenti uffici tecnici comunali; dichiari,



diversamente, che la costruzione è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 menzionando comunque i titoli edilizi eventualmente esistenti; qualora siano state presentate domande di condono, segnali il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

4) indichi il valore attuale di mercato dei beni specificando i criteri utilizzati, avuto riguardo anche:

-all'eventuale presenza di diritti reali vantati da terzi sui medesimi;

-agli eventuali rapporti di locazione o affitto o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, comunque incidenti sul godimento degli immobili oggetto della domanda di divisione;

-alla eventuale mancanza di regolarità catastale e/o edilizia ed ai conseguenti costi di adeguamento;

5) dica ancora se è possibile procedere alla divisione del compendio in natura mediante la formazione di lotti corrispondenti alle quote di ciascun partecipante alla comunione, specificando altresì gli eventuali conguagli necessari e curando di evitare, per quanto possibile, frazionamenti delle singole unità a meno che uno o più immobili si prestino ad essere agevolmente frazionati;

6) quantifichi, infine, l'ammontare delle indennità di occupazione per ciascuna singola unità a partire dall'apertura della successione e utilizzando i valori locatizi come parametro di riferimento.

OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali si sono svolte nel rispetto del pieno contraddittorio tra lo scrivente ed i ctp nominati, con la massima collaborazione delle parti e dei rispettivi legali.

Sono iniziate il giorno 1 Dicembre 2022 (Verbale n. 1) e si sono concluse il 14 Aprile 2023 (Verbale n. 7).

Sono stati eseguiti i necessari e complessi rilievi dell'intero compendio immobiliare, sia per la determinazione delle consistenze degli immobili (condivise ed accettate da tutte le parti) sia per far emergere eventuali discrepanze con la situazione catastale ed edilizia dell'intero compendio immobiliare.

Sin da subito, lo scrivente, si è molto prodigato per favorire una soluzione conciliativa tra le parti, mediante appunto 7 incontri peritali e collegamenti telematici mediante piattaforma teams, nel corso dei quali si era, di fatto, pervenuti ad una possibile soluzione.

E' stato necessario chiedere proroghe al giudice della procedura, con l'accordo dei rispettivi legali, anche e soprattutto per poter procedere alla regolarizzazione edilizia e catastale dell'intero compendio immobiliare (sempre nell'ipotesi di una conciliazione), a seguito degli accertamenti eseguiti.(sul punto si rimanda al capitolo "regolarità edilizia e catastale del compendio immobiliare", portato a termine con esito positivo dalle parti).

Nel corso dell'ultima udienza del 16 Ottobre 2025, i legali delle parti hanno segnalato al giudice della procedura dott. Marcello Piscopo, l'impossibilità di pervenire ad una definizione conciliativa, chiedendo la prosecuzione del giudizio.

Sulla scorta di quanto sopra il sottoscritto, preso atto della mancata concretizzazione di una soluzione conciliativa, sulla scorta dei rilievi, dei dati e della documentazione raccolta, ha predisposto la seguente relazione peritale, secondo quesito.



Punto 1 - descriva compiutamente i beni anche con rilievo fotografico, verificando in particolare, sulla base della documentazione ipotecaria e catastale depositata e tramite le necessarie visure, la continuità delle trascrizioni e la corretta intestazione catastale degli immobili, provvedendo a segnalare ogni eventuale irregolarità ed acquisendo, se non prodotte, copie dei titoli di provenienza;

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE.

In comune di Lainate (MI) Frazione Pagliera, con accesso da via Piemonte ai civici 24-26, due edifici, una villa singola posta in adiacenza ad un edificio bifamiliare.



Vista dall'alto del compendio – in blu la porzione demolita



Il costruito si colloca in un territorio a destinazione prevalentemente residenziale; si compone di due edifici, di cui uno composto da due unità immobiliari, e l'altro da una sola unità immobiliare.



I volumi edilizi si dispongono paralleli al lato lungo del lotto di edificazione, lungo la via Piemonte, con orientamento da nord a sud. Entrambi gli edifici sono stati costruiti negli anni '60, e precisamente, nel 1962 e 1967. Il primo è una piccola villetta singola disposta su un piano rialzato, a destinazione residenziale, e un piano seminterrato non residenziale destinato a cantina; il secondo è un fabbricato di due unità immobiliari, una al piano rialzato e una al piano primo a destinazione residenziale, un piano seminterrato non residenziale destinato ad autorimessa, ed un vano sottotetto senza permanenza di persone.

I due edifici sono costruiti in adiacenza al lotto confinante sul lato a nord, mentre gli altri lati dell'edificio sono caratterizzati da un distacco verso aree esterne in parte pavimentate, e in parte destinate a giardino.



Edificio A

Edificio B



L'accesso alle proprietà è contraddistinto da due entrate pedonali lungo la via Piemonte, e due ingressi carrabili, di cui uno sulla medesima via Piemonte, e l'altro sulla via Friuli. L'edificio singolo si compone di: soggiorno-cottura, disimpegno, stanza da bagno e camera da letto. Al piano interrato accessibile solo dall'esterno, vi sono quattro vani



cantina e un disimpegno di ingresso. L'accesso all'abitazione avviene da una scala collegata a un balconcino esterno. I due appartamenti nell'altro edificio si compongono di ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, stanza da bagno, e due camere. Entrambe le abitazioni sono dotate di balconi: quella al piano rialzato ne ha uno, in affaccio sul cortile interno a est, verso la via Piemonte; quella al piano primo ne ha due, in affaccio sia a est, verso la via Piemonte, sia a ovest verso il cortile.

Gli ingressi ai piani interrati sono entrambi accessibili da rampe esterne; in particolare, quello dell'edificio monofamiliare è un accesso pedonale, mentre, quello dell'edificio bifamiliare è un accesso con rampa per gli autoveicoli.

La struttura di entrambi gli edifici, considerata la medesima epoca di costruzione, si compone di un sistema con struttura mista in latero cemento, e tamponamenti in laterizio, intonacato al civile, e tinteggiati con pittura al quarzo. I muri interni sono in laterizio intonacato al civile, tinteggiati con pittura lavabile e smalto.

All'interno le finiture si caratterizzano per il rivestimento in pietra delle scale, e per l'utilizzo della ceramica per pavimenti e rivestimenti interni.

I serramenti sono in alluminio e legno, con davanzali e marmi in pietra. I balconi sono in cemento armato, intonacati al civile e tinteggiati con pittura al quarzo, con pavimenti in ceramica; le ringhiere e i parapetti sono in metallo verniciati con pittura a smalto.

Tutti i locali sono dotati di aerea illuminazione garantita da finestre e porte finestre. Anche la scala e i vani al piano seminterrato sono dotati di serramenti apribili che ne garantiscono l'illuminazione e l'aerazione.

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Il recente accatastamento conseguente alla regolarizzazione edilizia degli immobili, ha classificato le 3 unità immobiliari a destinazione residenziale in categoria A/7 - Villini



Mappa catastale aggiornata essendo stato demolita la tettoia sul retro



IMMOBILI AL FOGLIO 14 - MAPPALE 259-264 (EDIFICIO A)**PIANO SEMINTERRATO – Autorimessa – F. 14 – Mappale 264 – Sub 703 e Mappale 259 - Sub 704**Descrizione

Posta al piano seminterrato con accesso da rampa esterna. Il locale è pavimentato con piastrelle ceramiche e le pareti sono intonacate e verniciate superiormente. Sono presenti in alcune pareti tracce di umidità di risalita. Tramite una porta si accede al vano scale comune che conduce ai 2 appartamenti del piano terra e 1°.

Identificazione catastale

Comune di LAINATE - Provincia di MILANO

Foglio 14 - Particella 259 - Sub. 704

Foglio 14 - Particella 264 - Sub. 703

Intestazione catastale alla data del 28/10/2025 del sub. 704

Proprietà di 1/7 ciascuno

Estremi catastali

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	



14	259	704	C/6	3	10 m ²	Totale: 14 m ²	Euro 16,53	VARIAZIONE del 18/02/2025 Pratica n. MI0108416 in atti dal 20/02/2025 SOSTITUZIONE PLANIMETRIA ERRATA (n. 108416.1/2025)
Indirizzo:			VIA PIEMONTE n. 26 - Piano S1					

Intestazione catastale alla data del 28/10/2025 del sub. 703

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
14	264	703	C/6	3	61 m ²	Totale: 71 m ²	Euro 100,81	VARIAZIONE del 18/02/2025 Pratica n. MI0108437 in atti dal 20/02/2025 SOSTITUZIONE PLANIMETRIA ERRATA (n. 108437.1/2025)
Indirizzo:			VIA PIEMONTE n. 24 - Piano T-S1					



PIANO TERRA (RIALZATO) – Villino - F. 14 – Mappale 264 – Sub 701 e Mappale 259 - Sub 702Descrizione

Appartamento posto al piano terra (rialzato) con accesso da vano scala comune. L'immobile si compone di ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, due camere e bagno areato ed illuminato naturalmente. Completa la proprietà balcone con affaccio su cortile comune.



Identificazione catastale

Comune di LAINATE - Provincia di MILANO

Foglio 14 - Particella 259 - Sub. 702Foglio 14 - Particella 264 - Sub. 701Intestazione catastale alla data del 28/10/2025 del 702

Proprietà di 1/7 ciascuno

Estremi catastali

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
14	259	702	A/7	1	2 vani	-	Euro 113,62	VARIAZIONE del 18/02/2025 Pratica n. MI0108414 in atti dal 20/02/2025 SOSTITUZIONE PLANIMETRIA ERRATA (n. 108414.1/2025)
Indirizzo:			VIA PIEMONTE n. 26 - Piano T					

Intestazione catastale alla data del 28/10/2025 del 701

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
14	264	701	A/7	3	3,5 vani	Totale: 72 m ² Totale: escluse aree scoperte: 70 m ²	Euro 280,18	VARIAZIONE del 18/02/2025 Pratica n. MI0108452 in atti dal 20/02/2025 SOSTITUZIONE PLANIMETRIA ERRATA (n. 108452.1/2025)
Indirizzo:			VIA PIEMONTE n. 26 - Piano T					

PIANO PRIMO – Villino - F. 14 – Mappale 264 – Sub 702 e Mappale 259 - Sub 703

Descrizione

Appartamento posto al piano primo, con accesso da vano scala comune. L'immobile si compone di ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, due camere e bagno areato ed illuminato naturalmente. Completano la proprietà n.2 balconi, entrambi con affaccio su cortile comune.





Identificazione catastale - PIANO PRIMO

Comune di LAINATE - Provincia di MILANO

Foglio 14 - Particella 259 - Sub. 703Foglio 14 - Particella 264 - Sub. 702Intestazione catastale alla data del 28/10/2025 – sub. 703

Proprietà di 1/7 ciascuno

Estremi catastali

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
14	259	703	A/7	1	2 vani	-	Euro 113,62	VARIAZIONE del 18/02/2025 Pratica n. MI0108415 in atti dal 20/02/2025 SOSTITUZIONE PLANIMETRIA ERRATA (n. 108415.1/2025)
Indirizzo:			VIA PIEMONTE n. 26 - Piano 1					

Intestazione catastale alla data del 28/10/2025 – sub. 702

DATI IDENTIFICATIVI	DATI DI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA
---------------------	---------------------	-------------------



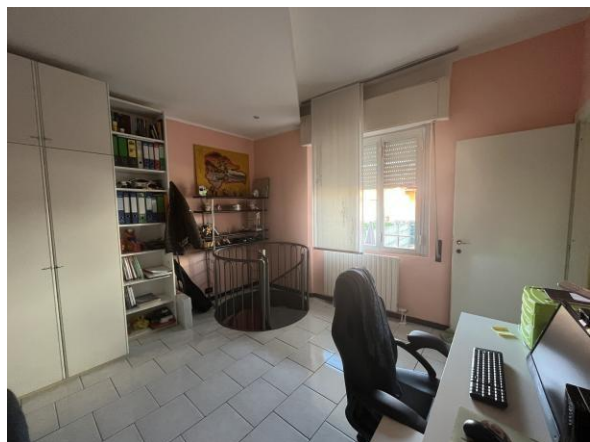
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
14	264	702	A/7	3	3,5 vani	Totale: 76 m ² Totale: escluse aree scoperte: 70 m ²	Euro 280,18	VARIAZIONE del 18/02/2025 Pratica n. MI0108428 in atti dal 20/02/2025 SOSTITUZIONE PLANIMETRIA ERRATA (n. 108428.1/2025)
Indirizzo:			VIA PIEMONTE n. 26 - Piano 1					

IMMOBILI AL FOGLIO 14 - MAPPALE 259 (EDIFICIO B)

Descrizione

Immobile cielo terra composto, al piano rialzato da soggiorno/cucina, camera e bagno disimpegnati e tre locali a cantina al piano interrato, accessibili da scala esterna. Completa la proprietà area cortilizia ad uso esclusivo.

La scala interna a chiocciola dovrà essere eliminata non essendo rientrata nella sanatoria presentata al Comun e di Lainate.





Identificazione catastale

Comune di LAINATE - Provincia di MILANO

Foglio 14 - Particella 259 - Sub. 701

Intestazione catastale alla data del 28/10/2025

Proprietà di 1/7 ciascuno

Estremi catastali

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
14	259	701	A/7	1	5 vani	Totale: 93 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 93 m ²	Euro 284,05	VARIAZIONE del 18/02/2025 Pratica n. MI0108411 in atti dal 20/02/2025 SOSTITUZIONE PLANIMETRIA ERRATA (n. 108411.1/2025)
Indirizzo:			VIA PIEMONTE n. 24 - Piano T-S1					



Punto 2 - verifichi l'esistenza di formalità, vincoli, oneri anche di natura condominiale ed ogni altro peso o limitazione d'uso;

Dalle ispezioni telematiche presso Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2, risultano le seguenti formalità:

➤ TRASCRIZIONE del 25/09/1980 - Registro Particolare 42011 e Registro Generale 52147

Scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio dr. Giuseppe Garbagnati di Rho in data 09/09/1980 n. 5508 di rep. con il quale il sig. cede alla sig.ra quota indivisa di comproprietà, pari a metà, dell'immobile posto in comune di Lainate, Via Piemonte n.26 della consistenza di un piano seminterrato adibito a locale sgombero, di un piano rialzato costituito da una unità immobiliare di tre locali e servizi e di un soprastante piano costituito da altra unità immobiliare di tre locali e servizi, con annessa area scoperta.

Detto immobile è contraddistinto nel vigente Catasto terreni di Lainate col mappale 264 del foglio 14 – seminativo irriguo (Ha 0.05.10).

Le unità immobiliari di compendio dello stesso non sono ancora censite presso il N.C.E.U. al quale vennero denunciate con schede registrate il 13/05/1980 ai nn. 62659 (piano seminterrato) – 62657 (piano rialzato) – 62658 (piano primo).

Coerenze dell'intero mappale 264 foglio 14: a nord mappale 259 di proprietà; a est la via Piemonte; a sud la via Friuli; a ovest mappale 202 proprietà di terzi.

La quota immobiliare in contratto pervenne in proprietà al cedente a seguito di edificazione su area acquistata con atto del 07 marzo 1967 n. 14408 di rep. dr. Italo Tarsia di legnano, registrato a Legnano il 18 marzo 1967 al n. 2073 mod. 71/M.

Le parti dichiarano di essere coniugi, di aver contratto matrimonio con effetti civili tra loro il 05/ maggio 1954 in Scampitella e di trovarsi in regime di separazione dei beni in forza di atto in data 09 settembre 1980 n. 5507/514 di rep. dr. Giuseppe Garbagnati di Rho.

Si menziona l'assoggettamento di una striscia di terreno della larghezza di metri tre lungo il lato est dell'immobile a destinazione strada ed a passaggio di condutture per servizi in genere.

➤ TRASCRIZIONE del 25/09/1980 - Registro Generale 52149 - Registro Particolare 42013

Atto pubblico in data 09 settembre 1980 n. 5507/514 di rep. dr. Giuseppe Garbagnati di Rho con il quale il sig. convengono che il loro regime patrimoniale divenga quello della separazione dei beni, assumendo e conservando ciascuno dei coniugi la titolarità esclusiva dei beni acquistati dopo la data del 20 Settembre 1975.



➤ TRASCRIZIONE del 30/01/1986 - Registro Particolare 10583 e Registro Generale 13023

Trascrizione della denuncia di successione (denuncia n. 319 vol. 126) del sig. relativa alla quota di 1/2 dell'immobile sito nel Comune di Lainate (MI) in via Piemonte n.26 e relativa a "Casa d'abitazione della consistenza di: un piano seminterrato adibito a locale sgombero, di un piano rialzato costituito da una unità immobiliare di tre locali e servizi e di un soprastante piano costituito da altra unità immobiliare di tre locali e servizi, con annessa area scoperta.

Detto immobile è contraddistinto nel vigente Catasto terreni di Lainate col mappale 264 del foglio 14 – seminativo irriguo (Ha 0.05.10).

Le unità immobiliari di compendio dello stesso non sono ancora censite presso il N.C.E.U. al quale vennero denunciate con schede registrate il 13/05/1980 ai nn. 62659 (piano seminterrato) – 62657 (piano rialzato) – 62658 (piano primo)."

L'eredità è devoluta in virtù di Legge

➤ TRASCRIZIONE del 04/12/2001 - Registro Particolare 134031 e Registro Generale 83334

Trascrizione del certificato di denunciata successione in favore del coniuge Proprietà di 10/420 e del figlio - Proprietà di 20/840.

Atto amministrativo dell'Ufficio del registro di Rho in data 15/10/2001 n. rep. 777/1999.

Immobili oggetto di successioni site nel Comune Lainate in Via Piemonte 26 ed identificate al Catasto Fabbricati al foglio 14 mappale 264 sub. 701, foglio 14 mappale 264 sub. 702 e foglio 14 mappale 264 sub. 703.

➤ TRASCRIZIONE del 27/10/2020 - Registro Particolare 75608 e Registro Generale 119108

Trascrizione del certificato di denunciata successione della sig.ra



Atto amministrativo dell'Ufficio di MILANO II ATTI PUBBL.SUCC. in data 27/10/2020 n. rep. 361697/88888/20.

Successione relativa ai seguenti immobili:

- Unità negoziale n. 1:
 - Foglio 14 – mappale 259 – sub. 701/702/703/704
a favore dei figli e nipote in linea retta:
 - Per la quota di 1/7 ciascuno
- Unità negoziale n. 2:
 - Foglio 14 – mappale 264 – sub. 701/702/703
a favore dei figli e nipote in linea retta:
 - Per la quota di 280/2940 ciascuno

➤ TRASCRIZIONE del 18/10/2021 - Registro Particolare 99084 e Registro Generale 146038

Trascrizione di domanda giudiziale con atto del Tribunale di Milano in data 31/07/2021 n. rep. 1504 a favore di e contro

Oggetto della domanda giudiziaria immobili siti in Lainate Via Piemonte n.26 ed individuati al catasto Fabbricati al foglio 14 – mappale 259 - sub. 701/702/703/704 ed al foglio 14 – mappale 264 – sub. 701/702/703.

Punto 3 - verifichi altresì, se necessario mediante specifiche istanze ai competenti uffici tecnici comunali, la regolarità edilizia e catastale dei beni, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità, segnalando eventuali difformità tra la situazione di fatto e la planimetria catastale o tra la situazione di fatto e i titoli abilitativi edilizi; fornisca, in ogni caso, le notizie di cui all'art. 40 della legge n. 47/1985 ed all'art. 46 del



d.l.vo n. 380/2001, indicando, in particolare, gli estremi dei titoli abilitativi edilizi e dell'eventuale concessione/permesso in sanatoria, da acquisire presso i competenti uffici tecnici comunali; dichiarare, diversamente, che la costruzione è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 menzionando comunque i titoli edilizi eventualmente esistenti; qualora siano state presentate domande di condono, segnalare il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

L'intero compendio immobiliare è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi, di seguito elencati, che si riferiscono alla costruzione di due edifici ed una villetta singola posta in adiacenza ad un edificio bifamiliare, costruiti negli anni 1962 e 1967:

- Pratica n. 52/1962 - costruzione di casa di civile abitazione, rilasciata a
- Pratica n. 22/b/1962 - costruzione recinzione;
- Certificato di abitabilità del 17/10/1963, rilasciata a
- Pratica n. 37/1967 – ampliamento di casa di civile abitazione;
- Pratica n.177/1967 - costruzione di casa di civile abitazione e recinzione;
- Pratica n. 4904/1986 condono L.47/1985;

(Inserimento in mappa n. 27188/1259 e n. 27187/1258 del 30/04/1980 Schede catastali di primo impianto 13/05/1980)

A seguito di verifica edilizia, nel 2024, con protocollo 38224/2024, è stata presentata SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' IN SANATORIA ai sensi dell'articolo 36-bis del DPR 380/01 a firma dell'arch. MICHEL DEL GAUDIO per Interventi realizzati in parziale difformità e/o assenza di autorizzazione, con la quale le parti hanno completamente regolarizzato dal punto di visto urbanistico ed edilizio, l'intero compendio immobiliare.

E' altresì seguito l'aggiornamento catastale dell'intero compendio immobiliare come ricordato nei primi capitoli della presente relazione.

L'ammontare delle sanzioni è stato di Euro 3.881,51, come sotto riportato.

Euro 2085,46 – 02/12/2024 – pagata

Euro 256,58 – 14/04/2025 – pagata

Euro 769,73 – 18/04/2025 – pagata

Euro 256,58 – 18/04/2025 – pagata

Euro 256,58 – 18/04/2025 – pagata

Euro 256,58 – 30/04/2025 – pagata.

Sulla scorta di quanto sopra lo scrivente può confermare la regolarità edilizia dell'intero compendio.



Punto 4) indichi il valore attuale di mercato dei beni specificando i criteri utilizzati, avuto riguardo anche:

- all'eventuale presenza di diritti reali vantati da terzi sui medesimi;
- agli eventuali rapporti di locazione o affitto o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, comunque incidenti sul godimento degli immobili oggetto della domanda di divisione;
- alla eventuale mancanza di regolarità catastale e/o edilizia ed ai conseguenti costi di adeguamento;

Criterio di stima

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

La stima è stata predisposta secondo il criterio sintetico comparativo, che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Rispetto alle valutazioni indicate dall'Agenzia delle Entrate (fonte certa), premesso quanto sopra, è stato adottato il valore minimo tra quelli indicati dal mercato immobiliare, per abitazioni civili con stato conservativo normale, ritenuto il più congruo indipendentemente dalla destinazione catastale A/7 assegnata dal catasto.

L'autorimessa è stata valorizzata e resta comunque un bene comune a tutte le unità immobiliari.

Il sottotetto non è stato valorizzato e resta un bene comune dei soli 2 appartamenti.

Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2025 – Provincia di MILANO – Comune di Lainate – Fascia periferica – Codice Zona D1 – Abitazioni civili con destinazione residenziale.





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: **MILANO**

Comune: **LAINATE**

Fascia/zona: **Periferica/PERIFERIA**

Codice zona: **D1**

Microzona: **0**

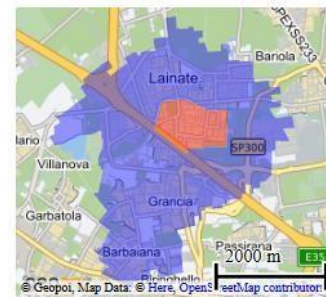
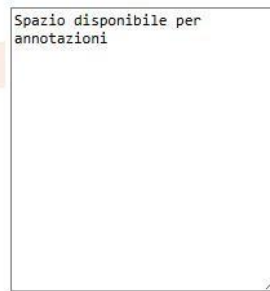
Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

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	2150	2800	L	8,1	11,6	L
Abitazioni civili	Normale	1850	2100	L	6,7	8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1200	1700	L	5	6,7	L
Box	Normale	600	1100	L	3,3	5,5	L
Ville e Villini	Normale	1450	1800	L	5,5	7	L
Ville e Villini	Ottimo	1850	2400	L	7,1	9	L

Stampa

Legenda



IMMOBILI AL FOGLIO 14 MAPPALE 259 – Sub. 704 e 264 – sub. (EDIFICIO A)

PIANO SEMINTERRATO - Autorimessa

Determina della consistenza del bene

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Autorimessa	mq.	84,5	100%	84,5
		84,5		84,5
		mq. lordi		mq. commerciali

Valutazione immobile



Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Autorimessa	C/6	84,5	€ 600,00	€ 50.700,00
				€ 50.700,00

PIANO TERRA (RIALZATO) - Villino - F. 14 – Mappali 264 Sub. 701 e Mappale 259 – sub. 702

Determina della consistenza del bene

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Villino	mq.	85,5	100%	85,5
Balcone	mq.	8,3	30%	2,5
		93,9		88,0
		mq. lordi		mq. commerciali

Valutazione immobile

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Villino	A/7	88,0	€ 1.850,00	€ 162.800,00
				€ 162.800,00

PIANO PRIMO – Villino – F. 14 – Mappali 264 Sub. 702 e Mappale 259 – sub. 703

Determina della consistenza del bene

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Villino	mq.	85,5	100%	85,5
Balcone	mq.	14,0	30%	4,2
Balcone	mq.	8,3	30%	2,5
		107,8		92,2
		mq. lordi		mq. commerciali

C PISCOPO



Valutazione immobile

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Villino	A/7	92,2	€ 1.850,00	€ 170.570,00
				€ 170.570,00

IMMOBILI AL F. 14 – Mappale 259 – sub. 701 (EDIFICO B)Determina della consistenza del bene

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Villino	mq.	61,7	100%	61,7
Balcone	mq.	5,8	30%	1,7
Cantina	mq.	61,4	25%	15,4
Area Cortilizia esclusiv a	mq.	25,0		0,0
Area Cortilizia esclusiv a	mq.	150,0		0,0
303,9				78,8
mq. lordi				mq. commerciali

Valutazione immobile – sub 701

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Villino	A/7	79,0	€ 1.850,00	€ 146.150,00
				€ 146.150,00

- all'eventuale presenza di diritti reali vantati da terzi sui medesimi; non vi sono diritti reali vantati da terzi.



-agli eventuali rapporti di locazione o affitto o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, comunque incidenti sul godimento degli immobili oggetto della domanda di divisione;

Al momento della presente relazione gli immobili sono occupati, senza titolo, da:

- quanto al "villino" identificata al Foglio 14 – Mappale 259 – Sub. 701
- quanto al villino identificato al Foglio 14 – Mappale 264 – Sub. 702 e Mappale 259 – sub. 703.

-alla eventuale mancanza di regolarità catastale e/o edilizia ed ai conseguenti costi di adeguamento;

Come detto, l'intero compendio immobiliare è stato recentemente interamente regolarizzato sia dal punto di vista catastale che dal punto di vista edilizio.

5) dica ancora se è possibile procedere alla divisione del compendio in natura mediante la formazione di lotti corrispondenti alle quote di ciascun partecipante alla comunione, specificando altresì gli eventuali conguagli necessari e curando di evitare, per quanto possibile, frazionamenti delle singole unità a meno che uno o più immobili si prestino ad essere agevolmente frazionati;

Non è possibile procedere alla divisione del compendio immobiliare in natura mediante la formazione di lotti corrispondenti alle quote di ciascun partecipante alla comunione, che possa soddisfare le aspettative dei comunisti, tenuto altresì conto delle caratteristiche degli immobili, degli accessi, degli impianti attuali, delle aree esterne, etc.

6) quantifichi, infine, l'ammontare delle indennità di occupazione per ciascuna singola unità a partire dall'apertura della successione e utilizzando i valori locatizi come parametro di riferimento.

Apertura successione – 28 Marzo 2020

Calcoli riferiti al Dicembre 2025 – Mesi di occupazione 69

Come detto, gli immobili occupati senza titolo sono:

Villino - Piano 1°, identificato al Foglio 14 – Mappale 264 – Sub. 702 e Mappale 259 – sub. 703.

Occupato

Valore medio affitto all'inizio dell'occupazione Euro/mq 4,3

Superficie Lordo Mq 92,20

Canone di locazione Euro/anno 396,46 x Mesi 12 = Euro 4.757,52 da rivalutare al 2025

Villino identificato al Foglio 14 – Mappale 259 – sub. 701.

Occupato

Valore medio affitto Euro/mq 4,3

Superficie Lorda Mq 79,00

Canone di locazione Euro/anno 339,70 x Mesi 12 = Euro 4.076,40 da rivalutare al 2025



Per la rivalutazione monetaria e l'aggiornamento ISTA lo scrivente ritiene sia opportuno affidare tali conteggi ad un commercialista.



Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: LAIANATE

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 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	NORMALE	1100	1400	L	3,8	4,8	L

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

Milano – 19 Dicembre 2025

Il CTU

Architetto Paolo Delfino

Allegati:

Verbali operazioni peritali

Memorie di parte pervenute



