

TRIBUNALE DI COMO
Causa Civile R.G. n. 3147/2021

G.I. Dott. ssa Lastrucci Chiara

Attore:

con Dott. Avv. Simeone Alessandro di Milano
C.T.P. Geom. Difrancesco Salvatore di Como

Convenuto:

con Dott. Avv. Fondacaro Bruno di Milano
C.T.P. Dott. Gorla Ing. Lorenzo di Olgiate Comasco

RELAZIONE TECNICA DEL CONSULENTE D'UFFICIO

Premesso che:

A) il giorno 03/01/2023, il Signor G.I. Dott. ssa Lastrucci Chiara, nominava C.T.U. nella Causa Civile il sottoscritto Geom. Colombo Marco, nato in Comune di Cantù (Como) il 15/10/1981, con studio tecnico in Comune di Arosio (Como), in via Guglielmo Oberdan n. 38, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Como al n. 2588 e nell'Elenco dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Como al n. 1665;

B) nell'udienza tenutasi il giorno 15/02/2023 il sottoscritto C.T.U. compariva davanti al Signor G.I. Dott. ssa Lastrucci Chiara, e, dopo aver accettato il gradito incarico, prestava il giuramento di rito e riceveva il seguente:

QUESITO

"Il C.T.U., esaminati gli atti e i documenti di Causa e compiuti gli opportuni accertamenti, sentite le Parti e i rispettivi C.T.P., esperito (ove ritenuto opportuno) il Tentativo di Conciliazione, acquisita la documentazione ritenuta necessaria presso le competenti PP.AA. (cui si ordina sin d'ora ex art. 213 c.p.c. di consentire al C.T.U. accesso alla documentazione e facoltà di estrazione di copia, dietro corresponsione dei relativi oneri di Legge)



- 1) descriva l'immobile oggetto di Causa sito Comune di Appiano Gentile (Como) in via Delle Ginestre n. 18, censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune, al foglio 15, mappale 3917, sub. 702, Cat. A/7, dandone rappresentazione grafica e fotografica;
- 2) verifichi la regolarità sia urbanistica dell'immobile, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie o catastali; ove constati l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n. 47/85 e n. 724/94;
- 3) fornisca le notizie di cui all'art. 40 Legge n. 47/85 ed all'art. 46 D. Lgs. n. 378/01: indichi in particolare gli estremi della Concessione o Licenza ad edificare o del Permesso di Costruire e dell'eventuale Concessione o Permesso in Sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 01 settembre 1967);
- 4) determini in ogni caso il valore di mercato del bene oggetto di divisione esponendo i criteri di stima;
- 5) dica se l'immobile oggetto di Causa sia comodamente divisibile secondo le quote di comproprietà dei condividenti senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, determini onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene;
- 6) in caso affermativo predisponga un progetto divisionale determinando gli eventuali congruagli ed evidenziando, anche a mezzo di planimetrie, le necessarie opere di modifica con i relativi costi, gli enti che debbano eventualmente rimanere in comune, le servitù reciproche;
- 7) ove il bene non sia comodamente divisibile, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il suo attuale valore di mercato, indicando gli elementi di stima e di confronto utilizzati per la valutazione".

C) nel Giuramento di rito, lo stesso C.T.U. fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 03/03/2023 presso il proprio studio in Comune di Arosio (Como), in via Guglielmo Oberdan n. 38, termine fino al giorno 03/07/2023 (divenuto 01/12/2023 e 02/04/2024) per l'invio alle Parti della bozza della Relazione Tecnica - termine alle Parti fino al giorno 04/09/2023 (divenuto 02/01/2024 e 22/04/2024) per la formulazione di eventuali osservazioni alla bozza della Relazione Tecnica del C.T.U. - termine al C.T.U. fino al giorno 25/09/2023 (divenuto 22/01/2024 e 13/05/2024) per la trasmissione telematica alla Cancelleria Civile della Relazione Tecnica definitiva completa di allegati (Allegato n. 2).



Tutto ciò premesso, il giorno 03/03/2023 avevano inizio le operazioni peritali, con il seguente svolgimento, e delle quali veniva redatto apposito verbale, che viene qui integralmente trascritto (Allegato n. 1):

TRIBUNALE DI COMO

Causa Civile R.G. n. 3147/2021

G.I. Dott. ssa Lastrucci Chiara

Attore:

con Dott. Avv. Simeone Alessandro di Milano
C.T.P. Geom. Difrancesco Salvatore di Como

Convenuto:

con Dott. Avv. Fondacaro Bruno di Milano
C.T.P. Dott. Gorla Ing. Lorenzo di Olgiate Comasco

Verbale delle operazioni peritali

Oggi giorno 03 marzo 2023 alle ore 15.00 presso lo studio del C.T.U. in Comune di Arosio (Como) in via Guglielmo Oberdan n. 38, in ossequio a quanto disposto dal Signor G.I. Dott. ssa Lastrucci Chiara nell'udienza del giorno 15 febbraio 223, vengono iniziate le operazioni peritali per la Consulenza Tecnica di cui sopra.

Sono presenti i Signori:

- il sottoscritto C.T.U. Geom. Colombo Marco;
- il Geom. Difrancesco Salvatore, C.T.P. di Parte Attrice;
- il Dott. Gorla Ing. Lorenzo, C.T.P. di Parte Convenuto.

Il C.T.U. consegna ai C.T.P. il quesito posto dal Signor G.I., che viene esaminato unitamente agli atti e documenti di Causa.

Il C.T.U. provvederà ad eseguire l'accesso agli atti presso il Comune di Appiano Gentile (Como) per il reperimento dei titoli autorizzativi inerenti il bene oggetto di Causa, comunicando e concordando con i C.T.P. la data dell'accesso agli atti.

Alle ore 16.00 il C.T.U. dichiara l'incontro concluso.

L.C.S. - firmato: Colombo Marco - Difrancesco Salvatore - Gorla Lorenzo.

Oggi giorno 19 aprile 2023 alle ore 16.30 presso il Comune di Appiano Gentile (Como) sono presenti:

- il sottoscritto C.T.U. Geom. Colombo Marco;
- il Geom. Difrancesco Salvatore, C.T.P. di Parte Attrice;
- il Dott. Gorla Ing. Lorenzo, C.T.P. di Parte Convenuto.



Viene eseguito accesso agli atti per il recupero dei titoli autorizzativi inerente il bene oggetto di Causa ed estrapolazione e copia semplice dei titoli stessi al fine della conformità urbanistica verificata.

L.C.S. - firmato: Colombo Marco - Difrancesco Salvatore - Gorla Lorenzo.

Oggi giorno 15 maggio 2023 alle ore 15.30 presso il luogo oggetto di Causa in Comune di Appiano Gentile (Como) in via Delle Ginestre n. 18 sono presenti:

- il sottoscritto C.T.U. Geom. Colombo Marco;
- la sig.ra [REDACTED], Parte Attrice;
- il Geom. Difrancesco Salvatore, C.T.P. di Parte Attrice;
- il Dott. Gorla Ing. Lorenzo, C.T.P. di Parte Convenuto.

Si esegue collegialmente rilievo dell'immobile con misuratore laser e bindella e rilievo fotografico.

Collegialmente, si decide di acquisire il regolamento associazione tra i proprietari La Pinetina che verrà richiesto dal C.T.U. al Dott. Ghioldi, quale amministratore della Pinetina.

L.C.S. - firmato: Colombo Marco - Difrancesco Salvatore - Gorla Lorenzo - [REDACTED]

Oggi giorno 26 maggio 2023 alle ore 15.00 presso lo studio del C.T.U. in Comune di Arosio (Como) in via Guglielmo Oberdan n. 38, sono presenti:

- il sottoscritto C.T.U. Geom. Colombo Marco;
- il Geom. Difrancesco Salvatore, C.T.P. di Parte Attrice;
- il Dott. Gorla Ing. Lorenzo, C.T.P. di Parte Convenuto.

Collegialmente, i C.T.P. prendono atto di quanto esposto dal C.T.U. in ordine alla metodologia operativa più adeguata per la risposta ai quesiti posti dal Signor G.I..

Viene sviluppato un'ampio confronto tecnico fra i presenti che evidenzia la necessità di un'approfondimento e riflessioni in ordine agli elementi tecnici ed estimativi che dovranno essere implementati.

Si fissa la prossima data per il proseguimento delle operazioni peritali per il giorno 07 giugno 2023 alle ore 15.00 presso lo studio del C.T.U..

L.C.S. - firmato: Colombo Marco - Difrancesco Salvatore - Gorla Lorenzo.

Oggi giorno 07 giugno 2023 alle ore 16.30 presso lo studio del C.T.U. in Comune di Arosio (Como) in via Guglielmo Oberdan n. 38, sono presenti:

- il sottoscritto C.T.U. Geom. Colombo Marco;
- il Geom. Difrancesco Salvatore, C.T.P. di Parte Attrice;
- il Dott. Gorla Ing. Lorenzo, C.T.P. di Parte Convenuto.

Collegialmente, si prosegue con la valutazione del bene da parte del C.T.U. con applicazione dei metodi estimativi adeguati.



L.C.S. - firmato: Colombo Marco - Difrancesco Salvatore - Gorla Lorenzo.

Oggi giorno 17 ottobre 2023 alle ore 14.30 presso il luogo oggetto di Causa in Comune di Appiano Gentile (Como) in via Delle Ginestre n. 18, sono presenti:

- il sottoscritto C.T.U. Geom. Colombo Marco;
- il Geom. Difrancesco Salvatore, C.T.P. di Parte Attrice;
- il Dott. Gorla Ing. Lorenzo, C.T.P. di Parte Convenuto.

Collegialmente, si valutano beni simili a quello oggetto di Causa mediante il metodo dei comparabili con l'acquisizione di dati catastali e dell'atto di compravendita, avendo riscontrato caratteristiche simili del bene di proprietà Ciceri/Oliva acquistato dagli stessi con atto di compravendita in data 17/12/2020.

L.C.S. - firmato: Colombo Marco - Difrancesco Salvatore - Gorla Lorenzo.

Oggi giorno 08 novembre 2023 alle ore 15.00 presso lo studio del C.T.U. in Comune di Arosio (Como) in via Guglielmo Oberdan n. 38, sono presenti:

- il sottoscritto C.T.U. Geom. Colombo Marco;
- il Geom. Difrancesco Salvatore, C.T.P. di Parte Attrice;
- il Dott. Gorla Ing. Lorenzo, C.T.P. di Parte Convenuto.

Collegialmente, vengono analizzate e approfonditi tutti gli elementi tecnici ed estimativi funzionali alla comparazione del prezzo di compravendita di un bene simile a quello oggetto di Causa collocato nelle vicinanze rispetto ai parametri tecnici dell'immobile in Causa.

L.C.S. - firmato: Colombo Marco - Difrancesco Salvatore - Gorla Lorenzo.

Oggi giorno 12 dicembre 2023 alle ore 16.00 presso lo studio Advantncth in Comune di Milano (Milano) in via Agnello n. 12, sono presenti:

- il sottoscritto C.T.U. Geom. Colombo Marco;
- il Geom. Difrancesco Salvatore, C.T.P. di Parte Attrice;
- la sig.ra [REDACTED] Parte Attrice;
- l'Avv. Simeone Alessandro, Legale di Parte Attrice;
- l'Avv. Bignami, Parte Convenuto;
- l'Avv. Riccio Gloria, Legale di Parte Attrice;
- l'Avv. Marzano Emanuele, Legale di Parte Convenuto;
- l'Avv. Fondacaro Bruno, Legale di Parte Convenuto.

Il C.T.U. illustra ai presenti le risultanze delle operazioni peritali ed espone il valore del bene oggetto di Causa.

Invita le Parti ad intavolare una conciliazione con il limite del 31 gennaio 2024 per la presentazione dell'esito.



Il C.T.U. chiederà una proroga dei termini al signor G.I. avendo i Legali prestato il consenso ad essa.

L.C.S. - firmato: Colombo Marco - Difrancesco Salvatore - [REDACTED] - Simeone Alessandro [REDACTED] - Riccio Gloria - Marzano Emanuele - Fondacaro Bruno.

D) Nel corso delle operazioni peritali:

1) con propria e-mail del 03/03/2023, l'Avv. Marzano trasmetteva al C.T.U. la nomina del C.T.P. per Parte Convenuto (Allegato n. 3);

2) con propria e-mail del 03/03/2023, il C.T.U. trasmetteva ai C.T.P., il verbale delle operazioni peritali (Allegato n. 4);

3) con propria PEC del 07/03/2023, il C.T.U. trasmetteva al Comune di Appiano Gentile (Como), la richiesta di Accesso agli atti per il bene oggetto di Causa (Allegato n. 5).

4) con propria e-mail del 30/03/2023 ai C.T.P., il C.T.U. fissava la data per l'Accesso agli Atti presso il Comune di Appiano Gentile (Como) (Allegato n. 6);

5) con propria e-mail del 21/04/2023, il C.T.U. trasmetteva ai C.T.P., il verbale delle operazioni peritali (Allegato n. 7);

6) con propria e-mail del 10/05/2023, il C.T.U. fissava il sopralluogo sul posto oggetto di Causa (Allegato n. 8);

7) con propria e-mail del 19/05/2023, il C.T.U. trasmetteva ai C.T.P., il verbale delle operazioni peritali e proponeva alcune date per fissare il successivo incontro per il proseguimento delle operazioni peritali (Allegato n. 9);

8) con propria e-mail del 30/05/2023, il C.T.U. trasmetteva ai C.T.P., il verbale delle operazioni peritali (Allegato n. 10);

9) con propria e-mail del 09/06/2023, il C.T.U. trasmetteva ai C.T.P., il verbale delle operazioni peritali (Allegato n. 11);



- 10)** con propria e-mail del 27/06/2023, il Dott. Ghioldi Gianmaria, Direttore della "La Pinetina - Associazione fra Proprietari", trasmetteva, su richiesta del C.T.U., il Bilancio d'esercizio 2022 e la Relazione Revisori 2022 allo stesso C.T.U. (Allegato n. 12);
- 11)** con propria e-mail del 12/10/2023 ai C.T.P., il C.T.U. fissava il sopralluogo sul posto oggetto di Causa (Allegato n. 13);
- 12)** con propria e-mail del 18/10/2023, il C.T.U. chiedeva, al Dott. Ghioldi, alcune informazioni tecniche del bene simile a quello oggetto di Causa (Allegato n. 14);
- 13)** con propria PEC del 19/10/2023, il C.T.U. trasmetteva al Comune di Appiano Gentile (Como), la richiesta di Accesso agli atti per il bene simile a quello oggetto di Causa e con propria PEC mail del 25/10/2023, il Comune di Appiano Gentile (Como) comunicava al C.T.U., la disponibilità dei documenti richiesti da visionare (Allegato n. 15).
- 14)** con propria e-mail del 26/10/2023 ai C.T.P., il C.T.U. fissava la data per l'Accesso agli Atti presso il Comune di Appiano Gentile (Como) (Allegato n. 16);
- 15)** con propria e-mail del 02/11/2023 ai C.T.P., il C.T.U. fissava la data per il proseguimento delle operazioni peritali (Allegato n. 17);
- 16)** con propria e-mail del 28/11/2023 ai C.T.P. e ai Legali, il C.T.U. fissava la data per l'espletamento del Tentativo di Conciliazione presso lo studio dell'Avv. Bignami (Allegato n. 18);
- 17)** con propria e-mail del 13/12/2023, il C.T.U. trasmetteva ai C.T.P., il verbale delle operazioni peritali (Allegato n. 19);
- 18)** con propria e-mail del 08/03/2024 ai C.T.P., il C.T.U. fissava il sopralluogo sul posto oggetto di Causa (Allegato n. 20);
- 19)** con propria e-mail del 23/03/2024 ai C.T.P., il C.T.U. trasmetteva ai C.T.P., il verbale delle operazioni peritali (Allegato n. 21);



Premesso quanto sopra, tenuto conto delle operazioni peritali, del sopralluogo e dei rilievi effettuati sul posto insieme all'ausiliario, delle determinazioni assunte con i C.T.P., e di ogni elemento utile, il sottoscritto C.T.U. è ora in grado di presentare questa sua

RELAZIONE TECNICA

Nella presente sezione "**Relazione Tecnica**" verranno fornite tutte le risposte al quesito posto dal Signor G.I., punto per punto come da elenco già predisposto al punto **B)** di cui sopra.

1) "- descriva l'immobile oggetto di Causa sito Comune di Appiano Gentile (Como) in via Delle Ginestre n. 18, censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune, al foglio 15, mappale 3917, sub. 702, Cat. A/7, dandone rappresentazione grafica e fotografica;"

L'immobile oggetto di Causa è ubicato nel Comune di Appiano Gentile (Como) in via Delle Ginestre n. 18, all'interno di un complesso immobiliare privato denominato "La Pinetina", composto da strutture abitative e spazi verdi attrezzati.

Di seguito verranno descritti il bene oggetto di Causa e il complesso immobiliare in cui lo stesso è inserito.

A) Edificio oggetto di Causa

Il bene oggetto di Causa, è identificato catastalmente presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Como - Catasto Fabbricati - Comune di Appiano Gentile - Sezione Urbana APP - Foglio n. 15 - Mappale 3917 - Sub. 702 - Categoria A/7 - Classe 2 - Consistenza Vani 8 - Rendita € 1.012,26.

L'immobile è classificabile con la tipologia di "Villino con giardino di pertinenza" realizzato nel 1967 con la tecnica costruttiva denominata "Cottage di Mondellini" in voga negli anni '60 (l'elenco dei provvedimenti autorizzativi sarà illustrato al successivo punto 2) del quesito).

La villa si presenta realizzata su un piano terra disposta al centro del terreno di pertinenza destinato a giardino con piantumate essenze arboree quali pini, aceri e alcuni arbusti di altezza pressoché bassa a decoro dell'ambiente mentre lungo i confini di proprietà, vi è la presenza di una siepe denominata "Laurotto", il tutto costantemente ben mantenuto e decorosamente presentabile.



Internamente è divisa in molteplici locali con destinazione di cucina, soggiorno/pranzo, un disimpegno, tre camere, uno studio arredato a camera, due bagni e un grande portico esterno.

I pavimenti interni sono sia in piastrelle di ceramica che in parquet mentre i rivestimenti verticali dei bagni e della cucina sono in piastrelle di ceramica mentre il marciapiede esterno è pavimentato in piastrelloni di beola grigio chiaro.

La struttura si presenta in fondazioni e pilastri di cemento armato e muratura in laterizio intonacati a civile all'interno e rivestimento esterno termico di tipo "a cappotto" con pannello isolante in EPS Greypor GK 800 spessore pari a cm. 8 finito con intonaco plastico per isolamenti a cappotto tinteggiato di colore bianco.

Il pavimento è provvisto del vespaio aerato mentre la copertura è realizzata con grossa orditura in legno "uso Trieste", assito in legno di abete spessore mm. 22, pannello isolante in EPS Greypor GK 800 spessore cm. 5, intercapedine aerata spessore cm. 7, nuovo strato di assito in legno di abete spessore mm. 22, ulteriore pannello isolante in EPS Greypor GK 800 spessore cm. 5, foglio di materiale sintetico spessore mm. 10 e manto di copertura in tegole in cemento tipo doppia romana colore grigio ardesia con lattonerie in rame color testa di moro.

I serramenti esterni sono sia in legno che in PVC di colore bianco con ante divise in quadranti e doppio vetro con persiane in legno a listelle fisse colore noce scuro mentre le porte interne sono in legno a battente con anima lavorata di colore bianco.

L'impianto elettrico risulta perfettamente funzionante come l'impianto di riscaldamento e ACS, composto da un generatore murale a condensazione con erogazione del calore attraverso radiatori tubolari in alluminio a parete ed entrambi a norma di Legge e provvisti del certificato di esecuzione alla Regola dell'Arte.

Nel complesso, l'abitazione è indiscutibilmente abitabile e funzionale e il suo grado di manutenzione e conservazione risulta essere ottimo senza alcuna necessità di dover apporre migliorie di carattere immediato (Allegato n. 22).

B) Complesso immobiliare "La Pinetina"

Il complesso immobiliare denominato "La Pinetina", risulta essere un agglomerato di sole ville con giardino privato, ben posizionate ad una considerevole distanza l'una dalle altre e realizzate nel mezzo di un parco piantumato, per la quasi totalità da pini, essenza arborea dalla quale ne deriva il nome del complesso.

Il comparto è inserito nel Piano del Governo del Territorio - Piano delle Regole - Aree protette - Zona F3/VP Zona di iniziativa comunale orientata e nelle Norme Tecniche di



Attuazione - Titolo V - Norme finali - Art. 32 - Parco Regionale della Pineta di Appiano Gentile e di Tradate e può essere definito come "Un paese nel paese", proprio a voler dimostrare la particolarità di un insieme edificato, racchiuso all'interno del territorio comunale e non usuale nel territorio provinciale.

L'accesso al complesso avviene passando sotto il portico della guardiola e attraversando la sbarra metallica prima, azionata da un custode fisso H24 e percorrendo diverse strade interne poi, ognuna con un proprio nome, si giunge al bene oggetto di Causa.

Nel parco, oltre a vaste aree piantumate, vi è la presenza di un laghetto artificiale e un'area giochi per i bambini con panchine per vivere momenti di svago e relax.

I proprietari dei beni, sono anche soci dell'Associazione "La Pinetina - Associazione fra Proprietari", ente di gestione del comparto, formato da un Consiglio Direttivo che redige annualmente, il progetto di rendiconto dell'esercizio dell'associazione avente una gestione della contabilità in "partita doppia" che prevede la redazione di due documenti quali la "Situazione Patrimoniale" e i "Costi e ricavi", assimilabili a veri e propri bilanci, nei quali sono contenute tutte le voci riguardanti il patrimonio mobiliare e immobiliare (complesso uffici/guardiola, auto, attrezzature, ecc ...) e le manutenzioni ordinarie e straordinarie.

Esternamente ed adiacente al complesso, è ubicato il Centro Sportivo - La Pinetina, di carattere privato e non facente parte del comparto in esame, composto da una piscina all'aperto, campi da calcio, campi da tennis, campi da padel, golf e strutture per ospitare varie attività come compleanni, ricevimenti, eventi esclusivi, ecc ..., dove le persone provenienti dall'esterno, previo pagamento del biglietto, possono entrare e godere delle strutture e servizi messi a disposizione dal centro sportivo.

Il complesso, inoltre, è rinomato per essere edificato in adiacenza al Centro Sportivo Suning, impianto dedicato alle attività agonistiche della squadra di calcio F.C. Inter 1908 (Allegato n. 23).

Il complesso immobiliare sopra descritto, colloca il bene oggetto di Causa, all'interno di una realtà straordinaria, per tutte le caratteristiche e opportunità che altri comparti, in altre zone del comune, non possiedono e per tutte le condizioni e servizi che offrono e che rendono il comparto stesso, un elitè.

2) "verifichi la regolarità sia urbanistica dell'immobile, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie o catastali; ove constati l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n. 47/85 e n. 724/94;"



A seguito di accesso agli atti eseguito presso il Comune di Appiano Gentile (Como) e del recupero di tutte le pratiche edilizie che hanno legittimato la realizzazione del bene e delle sue varie evoluzioni costruttive nel corso degli anni, si è potuto ricostruire esattamente lo stato autorizzato dell'immobile.

Successivamente ai sopralluoghi e ai rilievi dell'edificio, si è potuto ridisegnare lo stato attuale del bene e confrontarlo con lo stato autorizzato, evidenziando delle difformità sia internamente all'abitazione che all'esterno nell'area destinata a giardino.

Si premette che, nel corso degli anni, le pratiche edilizie, sono state redatte da più tecnici, con la naturale conseguenza di avere delle rappresentazioni grafiche diverse l'una dall'altra, in alcuni aspetti e alcune misure di lievissima entità ma che non viziano l'impianto dell'immobile in modo gravoso e profondo, risultando al tempo stesso, una base molto simile e precisa a quella autorizzata.

A) Conformità urbanistica

Sono state rilevate delle difformità rispetto al Permesso di Costruire n. 4855 prot. n. 13860/VI/3/2010 del 28/09/2010 (Allegato n. 24).

Opere immobile ad uso abitazione:

- diversa dimensione dei lati dell'immobile, le cui misure, non eccedono rispetto alle stesse autorizzate nel titolo abilitativo originale e tali differenze rientrano nella tolleranza del 2% come da art. 34, comma 2-ter, del D.P.R. n. 380/2001 non incidendo e non implicando la nuova verifica di tutti i parametri urbanistici (si rammenta il concetto di rappresentazione grafica storica dell'immobile di cui sopra);
- diversa disposizione degli spazi interni e dei relativi tavolati e porte;
- traslazione e diversa dimensione di alcune finestre e portefinestre;
- realizzazione di una finestra a tetto del locale cucina;
- diverse altezze interne in riduzione rispetto a quelle autorizzate che consentono di aver addirittura un minor volume realizzato rispetto a quello assentito.

Area esterna destinata a giardino:

- diversa conformazione della recinzione perimetrale;
- diversa disposizione delle aree a parcheggio.

Le difformità rilevate sono sanabili mediante presentazione di:

- Accertamento di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'art n. 167 del D. Lgs n.



42/2004, inerente la diversa disposizione degli spazi interni e dei relativi tavolati e porte, la traslazione e diversa dimensione di alcune finestre e portefinestre, la realizzazione di una finestra a tetto del locale cucina e le diverse altezze interne in riduzione rispetto a quelle autorizzate che consentono di aver addirittura un minor volume realizzato rispetto a quello assentito tranne la diversa dimensione dei lati dell'immobile, poiché le misure, non eccedono rispetto alle stesse autorizzate nel titolo abilitativo originale e tali differenze rientrano nella tolleranza del 2% come da art. 34, comma 2-ter, del D.P.R. n. 380/2001 non incidendo e non implicando la nuova verifica di tutti i parametri urbanistici, per la quale problematica, non corre l'obbligo di sanatoria con apposito provvedimento;

- S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art. n. 37 del D.P.R. n. 380/2001, per tutte le difformità rilevate previa realizzazione dell'arredo fisso nel locale studio.

L'utilizzo della tipologia di pratiche edilizie sopracitate, sono state confermate dall'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Appiano Gentile (Como).

Altresì si conferma la possibilità di sanare le difformità ai sensi delle Leggi n. 47/85 e n. 724/94.

B) Conformità catastale

Sono state rilevate delle difformità rispetto alla scheda catastale (Allegato n. 24).

La scheda catastale attuale rispecchia precisamente quanto rappresentato nel Permesso di Costruire n. 4855 prot. n. 13860/VI/3/2010 del 28/09/2010, tale per cui le difformità elencate al precedente punto A), sono le stesse rilevate nella scheda catastale.

Le difformità rilevate sono sanabili mediante l'aggiornamento della scheda catastale mediante la presentazione della pratica catastale Docfa.

Per quanto concerne l'agibilità dell'immobile, per lo stesso risulta essere stata presentata la richiesta del Certificato di Agibilità in data 26/10/2013, agibilità intesa poi attestata per silenzio-assenso decorsi 60 giorni dal protocollo di presentazione della richiesta (Allegato n. 25).

3) “fornisca le notizie di cui all’art. 40 Legge n. 47/85 ed all’art. 46 D. Lgs. n. 378/01: indichi in particolare gli estremi della Concessione o Licenza ad edificare o del Permesso di Costruire e dell’eventuale Concessione o Permesso in Sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 01 settembre 1967)”



L'immobile oggetto di Causa risulta edificato con i seguenti titoli abilitativi:

A) Licenza Edilizia n. 524 prot. n. 2100 del 28/07/1967 rilasciata il 14/09/1967 per la costruzione di una villetta d'abitazione in muratura e relativa abitabilità rilasciata il 07/03/1968;

B) Licenza Edilizia n. 844 prot. n. 3167 del 04/09/1971 rilasciata il 01/10/1971 per la costruzione in ampliamento per ricavare un singolo vano e relativa abitabilità del 11/09/1978;

C) Autorizzazione n. 474 del 20/08/1990 per la formazione di un tettuccio su ingresso, un nuovo serramento e spostamento di tavolati;

D) Concessione Edilizia in Sanatoria n. 123/3710 rilasciata il 03/03/1999 per l'ampliamento dell'abitazione, i cui oneri sanzionatori furono così calcolati e versati in:

1) Oblazione	Lire	723.000 pari a € 373,40
2) Oneri Concessori	Lire	697.200 pari a € 360,07
3) Diritti di Segreteria	Lire	200.000 pari a € 103,29

Totale	Lire 1.620.200 pari a € 836,76
---------------	---------------------------------------

E) Concessione Edilizia n. 4025 prot. n. 12317 rilasciata il 10/11/1999 per l'ampliamento fabbricato esistente "una tantum";

1) Oneri Primari	Lire	155.000 pari a € 80,05
2) Oneri Secondari	Lire	250.000 pari a € 129,11
3) Costo di Costruzione	Lire	345.000 pari a € 178,18
4) Diritti di segreteria	Lire	200.000 pari a € 103,29

Totale	Lire 950.000 pari a € 490,63
---------------	-------------------------------------

F) Permesso di Costruire n. 4855 prot. n. 13860/VI/3/2010 del 28/09/2010 per l'ampliamento dell'edificio residenziale esistente ai sensi della Legge Regionale n. 13/2009 e relativa richiesta del Certificato di Agibilità del 26/10/2013, agibilità intesa poi attestata per silenzio-assenso decorsi 60 giorni dal protocollo di presentazione della richiesta.

1) Oneri di Urbanizzazione Primari € 162,00



2) Oneri di Urbanizzazione Secondari	€ 256,00
3) Contributo Costo di Costruzione	€ 439,00
4) Diritti di segreteria	€ 100,00

Totale	€ 957,00

Si precisa che l'immobile è stato realizzato dopo il 01/09/1967 seppur la domanda di Licenza Edilizia fu presentata il 28/07/1967 ma il rilascio della stessa avvenne in data 14/09/1967 e i cui lavori ebbero inizio il 26/09/1967 (Allegato n. 25).

4) “determini in ogni caso il valore di mercato del bene oggetto di divisione esponendo i criteri di stima”

Al fine di determinare il valore di mercato, si sono scelti due metodi e criteri di stima:

A) metodo basato sulla moltiplicazione della superficie totale dell'immobile per il valore al mq. di superficie, utilizzando listini e prezzi quali il Borsino Immobiliare, che contempla il prezzo medio del venduto per edifici simili e il listino OMI dell'Agenzia delle Entrate;

B) metodo dei “Comparabili” che si basa sul confronto di immobili simili nelle vicinanze considerando dei fattori quali la dimensione, l'ubicazione, l'età, le condizioni e le caratteristiche dell'immobile e dei suoi comparabili per stabilire un valore stimato.

Il C.T.U. e i C.T.P., hanno collegialmente ritenuto essere il metodo dei comparabili, il mezzo più corretto e concreto per la valutazione del bene e dopo accurata ricerca di un immobile simile per caratteristiche nelle vicinanze e valutato diversi immobili, il C.T.U. ha individuato in via Delle Magnolie n. 14, una proprietà “gemella”, la cui sagoma e conformazione sono pressoché identiche al bene oggetto di Causa e in particolare allo stato realizzato con la Licenza Edilizia n. 844 prot. n. 3167 del 04/09/1971, identificata catastalmente presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Como - Catasto Fabbricati - Sezione Urbana APP - Foglio n. 15 - Mappale 8113 - Sub. 1 - Categoria A/7 - Classe 1 - Consistenza Vani 7 - Rendita € 759,19 (Allegato n. 26).

Si è proceduto quindi con il recupero dell'Atto di Compravendita, a firma del Dott. Galvalisi Notaio Fabio di Appiano Gentile (Como) Repertorio n. 10436, Raccolta n. 7.844 del 17/12/2020 del bene simile, dal quale si è potuto estrapolare il prezzo di vendita pari a € 600.000,00 e successivamente si sono recuperate presso il Comune di Appiano Gentile (Como), le pratiche edilizie inerenti proprio il bene simile, appurando che prima del passaggio di proprietà, fu presentato un Permesso di Costruire in Sanatoria per “Opere in



difformità alla Licenza edilizia n. 544 del 20/11/1967 per riduzione perimetro del fabbricato e modifiche interne ed esterne" finalizzato alla regolarizzazione di alcune difformità e niente più e solo dopo il passaggio di proprietà, con nuovi titoli abilitativi, è stato riqualificato e ammodernato l'immobile.

Pertanto, si ritiene che la cifra di compravendita pari a € 600.000,00, è riferita ad un immobile mai riqualificato e le cui caratteristiche sono sostanzialmente datate all'anno della sua realizzazione, diversamente dal bene oggetto di Causa che, invece negli anni, è stato oggetto di opere di manutenzione e ammodernamento (Allegato n. 27).

Tutto quanto sopra premesso, si è poi passati alla procedura vera e propria di calcolo del valore del bene, attuando una prima fase consistente nell'individuazione del valore al mq. dell'immobile simile, dividendo il prezzo compravenduto per la superficie dell'immobile calcolata secondo i coefficienti di riduzione, ricavando così un valore pari a **€/mq. 3.369,27**, riferito al mese di dicembre dell'anno 2020, data dell'Atto di Compravendita.

Successivamente, è stato adeguato e rivalutato il valore monetario alla data odierna, applicando due coefficienti:

- 1) basato sull'Indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI), corrispondente al periodo dicembre 2020/febbraio 2024, utilizzando il programma di calcolo fornito dal più autorevole organismo di statistica italiano "ISTAT - Istituto Nazionale di Statistica" e corrispondente alla percentuale pari al 1,166;
- 2) basato su una percentuale rappresentativa delle migliori caratteristiche del bene oggetto di Causa rispetto al bene simile, individuato nell'incremento del 15% del valore precedentemente calcolato al punto n. 1.

Il nuovo valore al mq. da applicarsi al bene oggetto di Causa, viene così ricalcolato:

Valore al mq. bene simile x coefficiente ISTAT x percentuale incremento miglorie
 $\text{€ } 3.369,27 \times 1,166 \times 15\% = \text{€ } 4.517,85$

Il valore del bene oggetto di Causa, viene così determinato:

Superficie totale dell'immobile x valore al mq.

Mq. 171,08 x €/mq. 4.517,85 = **€ 772.913,77**

Per il calcolo del valore al mq. del bene simile e delle superfici degli immobili, si rimanda all'Allegato n. 28.



5) “dica se l’immobile oggetto di Causa sia comodamente divisibile secondo le quote di comproprietà dei condividenti senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, determini onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene”

L’immobile oggetto di Causa non è comodamente divisibile (la spiegazione verrà esplicitata al successivo punto n. 7).

6) “in caso affermativo predisponga un progetto divisionale determinando gli eventuali conguagli ed evidenziando, anche a mezzo di planimetrie, le necessarie opere di modifica con i relativi costi, gli enti che debbano eventualmente rimanere in comune, le servitù reciproche”

Dato atto della risposta negativa al punto n. 5 di cui sopra, si omette la risposta al presente punto.

7) “ove il bene non sia comodamente divisibile, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il suo attuale valore di mercato, indicando gli elementi di stima e di confronto utilizzati per la valutazione”.

E' doverosa una premessa di carattere tecnico/paesaggistico

La natura del comparto, fin dalla sua realizzazione, è da ritenersi unicamente di sole ville singole con giardino e non di appartamenti in villa, caratteristica che rende nota la zona e che permette la commerciabilità degli immobili, ad una clientela unicamente incentrata alla ricerca proprio di questa rara realtà immobiliare.

Attualmente, il bene è composto da 6 vani e due bagni con relativi disimpegni e un portico prospiciente la parte di giardino più ampia e il frazionamento del bene, porterebbe alla formazione di due appartamenti riconducibili alla tipologia di bilocali/trilocali di ridotte dimensioni rispetto a quelle normalmente in commercio e con una divisione del giardino non del tutto equa.

In particolare, l’operazione di divisione metterebbe in luce le seguenti criticità tecniche:

- opere edili economicamente fortemente onerose poiché si tratterebbe di attuare una vera e propria profonda ristrutturazione con la divisione dei locali e di tutta la parte impiantistica, con l’obbligo di garantire pari tipologia costruttiva per le due unità;



- ricalcolo di tutti i parametri urbanistici con la garanzia del rispetto di tutti gli obblighi di Legge in materia igienico/sanitaria ed eventualmente soggetti ad ulteriori opere edili per la loro realizzazione;
- divisione equa dell'area a giardino con stesse caratteristiche per entrambi i lotti, realizzando un unico accesso centrale dalla strada e posti auto esterni per ogni unità.

Le suddette condizioni, produrrebbero dei costi talmente importanti e antieconomici per il risultato finale da ottenersi ossia trasformare una villa pregiata in due unità di ridotte dimensioni che snaturerebbero il bene e la sua destinazione originale con il rischio di una loro perdita di commerciabilità.

Si precisa che, per tutto lo svolgimento delle operazioni peritali, sia le Parti che i C.T.P., non hanno mai fatto esplicita richiesta al sottoscritto C.T.U., di prendere in considerazione la divisione del bene, a dimostrazione proprio che, non si è mai ritenuto essere percorribile questa opportunità, proprio per tutti gli aspetti sopramenzionati.

Per la determinazione del valore attuale del bene, si rimanda al calcolo già spiegato al punto n. 4.

Espletamento del Tentativo di Conciliazione

In data 12/12/2023 presso lo studio Advantnctn in Comune di Milano (Milano) in via Agnello n. 12, alla presenza del sottoscritto C.T.U. Geom. Colombo Marco, del Geom. Difrancesco Salvatore - C.T.P. di Parte Attrice, della sig.ra Bice Candia - Parte Attrice, dell'Avv. Simeone Alessandro - Legale di Parte Attrice, dell'Avv. Bignami - Parte Convenuto, dell'Avv. Riccio Gloria - Legale di Parte Attrice, dell'Avv. Marzano Emanuele - Legale di Parte Convenuto e dell'Avv. Fondacaro Bruno - Legale di Parte Convenuto, si è tenuto un incontro finalizzato ad illustrare ai presenti le risultanze delle operazioni peritali con invito alle Parti ad intavolare una Conciliazione, con il limite del 31 gennaio 2024 per la presentazione dell'esito.

Ad oggi, nessuna comunicazione inerente l'esito sia positivo che negativo del Tentativo di Conciliazione, è stata inoltrata al sottoscritto C.T.U..

Con quanto sopra descritto, relazionato e quantificato, il sottoscritto C.T.U. ritiene di avere bene e fedelmente adempiuto al gradito incarico affidatogli.



Con profonda osservanza.

Arosio, lì 30 marzo 2024

Con propria mail del giorno 30/03/2024 (Allegato n. 29), il C.T.U. inviava ai C.T.P. e ai Legali, la bozza della Relazione Tecnica (sopra descritta), ricordando agli stessi il termine del giorno 22/04/2024 per la formulazione e consegna delle loro eventuali osservazioni tecniche.

Il giorno 19/04/2024, il Geom. Difrancesco Salvatore, quale C.T.P. di Parte Attrice, inviava via PEC al C.T.U. le proprie osservazioni tecniche (Allegato n. 30) mentre non pervenivano osservazioni tecniche dal Dott. Gorla Ing. Lorenzo, C.T.P. di Parte Convenuto.

Preso atto delle osservazioni del C.T.P. di Parte Attrice, il sottoscritto C.T.U. ritiene di dover precisare ed evidenziare quanto segue:

Osservazioni 19/04/2024 del Geom. Difrancesco Salvatore, C.T.P. di Parte Attrice

Descrizione operazioni peritali

Il C.T.P. sottolinea che le operazioni peritali sono state sviluppate nel rispetto del contraddittorio tecnico e il sottoscritto C.T.U. prende atto di quanto relazionato dal C.T.P. in merito al punto.

Descrizione immobile oggetto di Causa

Il C.T.P. concorda con quanto descritto in punto dal C.T.U., che ne prende atto.

Verifica regolarità edilizia, urbanistica e catastale

Il C.T.P. riepiloga le procedure di regolarizzazione da attuarsi al fine di garantire la regolarità urbanistica e catastale.

In merito al punto 1) e 2), il C.T.U. prende atto dell'elenco sviluppato dal C.T.P..

In merito alla richiesta del C.T.P., (lettera a), di determinare la quantificazione economica dei costi di regolarizzazione, il sottoscritto C.T.U. precisa che tale conteggio non è stato richiesto dal quesito posto dal signor G.I..



In ogni caso, nulla osta da parte del sottoscritto C.T.U., di procedere con la quantificazione richiesta che viene sviluppata come di seguito:

1) Oneri professionali

- Accertamento di Compatibilità Paesaggistica	€ 2.500,00
- S.C.I.A. in sanatoria	€ 2.500,00
- Docfa	€ 500,00

Totale	€ 5.500,00
--------	------------

oltre cassa Previdenziale e Iva in vigore

Totale € 5.500,00 x 5% Cassa previdenziale x 22% Iva in vigore	€ 7.045,50
--	------------

2) Costi per garantire la conformità urbanistica e diritti di segreteria e catastali

- Realizzazione di arredo fisso nel locale studio	€ 500,00
- Diritti di segreteria per Accertamento di Compatibilità Paesaggistica	€ 55,00
- Diritti di segreteria per S.C.I.A. in sanatoria	€ 55,00
- Sanzione per la S.C.I.A. in sanatoria	€ 1.032,00
- Diritti catastali per Docfa	€ 150,00

Totale	€ 1.792,00
--------	------------

3) Riepilogo

1) Oneri professionali	€ 7.045,50
------------------------	------------

2) Costi e diritti di segreteria	€ 1.792,00
----------------------------------	------------

Totale	€ 8.837,50
---------------	-------------------

S. E. & O.

Valore del bene decurtato delle spese per la sua regolarizzazione

Valore dell'immobile (punto n. 4)	€ 772.913,77
-----------------------------------	--------------

a dedurre

oneri e costi e diritti di segreteria	€ 8.837,50
---------------------------------------	------------

Totale	€ 764.076,27
---------------	---------------------



In merito alla richiesta del C.T.P., (lettera b), di chiedere autorizzazione espressa al G.I. a procedere nell'ambito delle procedura in corso alla loro acquisizione diretta previa redazione e presentazione delle pratiche amministrative necessarie occorrenti sia al Comune di Appiano Gentile (Como), sia alla Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Como, con l'ottenimento dei relativi titoli finali, il sottoscritto C.T.U., si evidenzia che sarà il signor G.I., a valutare la suddetta richiesta e dare esecuzione all'espletamento della stessa.

Determinazione del valore di mercato del bene oggetto di divisione

Il C.T.P. concorda con quanto descritto in punto dal C.T.U., che ne prende atto.

Divisibilità dell'immobile secondo le quote di comproprietà dei condividenti

Il C.T.P. sottolinea che le risposte fornite dal sottoscritto C.T.U. ai quesiti peritali, sono state sviluppate nel rispetto del contraddittorio tecnico e il sottoscritto C.T.U. prende atto di quanto relazionato dal C.T.P. in merito al punto.

Il C.T.U. prende atto delle osservazioni del C.T.P. e conferma quanto già esposto nella propria bozza di Relazione Tecnica, implementando la risposta alla voce Verifica regolarità edilizia, urbanistica e catastale - Lettera a), in merito alla richiesta del C.T.P., di determinare i costi di regolarizzazione.

Con quanto sopra relazionato, il sottoscritto C.T.U. ritiene di avere bene e fedelmente adempiuto al gradito incarico affidatogli.

Con profonda osservanza.

Arosio, lì 27 aprile 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Geom. Colombo Marco)



Allegati:

- 1) Verbale delle operazioni peritali;
- 2) Richieste di proroga dei termini;
- 3) E-mail 03/03/2023 Atto di nomina C.T.P. Parte Convenuto;
- 4) E-mail 03/03/2023 del C.T.U. ai C.T.P.;
- 5) E-mail 07/03/2023 del C.T.U. al Comune di Appiano Gentile (Como);
- 6) E-mail 29/03/2023 del C.T.U. ai C.T.P.;
- 7) E-mail 21/04/2023 del C.T.U. ai C.T.P.;
- 8) E-mail 10/05/2023 del C.T.U. ai C.T.P.;
- 9) E-mail 19/05/2023 del C.T.U. ai C.T.P.;
- 10) E-mail 30/05/2023 del C.T.U. ai C.T.P.;
- 11) E-mail 09/06/2023 del C.T.U. ai C.T.P.;
- 12) E-mail 27/06/2023 del Dott. Ghioldi Gianmaria al C.T.U.;
- 13) E-mail 12/10/2023 del C.T.U. ai C.T.P.;
- 14) E-mail 18/10/2023 del C.T.U. al Dott. Ghioldi Gianmaria;
- 15) E-mail 19/10/2023 del C.T.U. al Comune di Appiano Gentile (Como);
- 16) E-mail 26/10/2023 del C.T.U. ai C.T.P.;
- 17) E-mail 02/11/2023 del C.T.U. ai C.T.P.;
- 18) E-mail 28/11/2023 del C.T.U. ai C.T.P.;
- 19) E-mail 13/12/2023 del C.T.U. ai C.T.P. e ai Legali;
- 20) E-mail 08/03/2024 del C.T.U. ai C.T.P.;
- 21) E-mail 23/03/2024 del C.T.U. ai C.T.P.;
- 22) Visure catastali, estratto di mappa, planimetria catastale, estratto P.G.T., rappresentazione grafica dello stato attuale e documentazione fotografica del bene oggetto di Causa;
- 23) Progetto di rendiconto dell'esercizio dell'Associazione "La Pinetina - Associazione fra Proprietari";
- 24) Difformità urbanistiche e catastali del bene oggetto di Causa;
- 25) Titoli abilitativi del bene oggetto di Causa;
- 26) Visure catastali della proprietà "gemella";
- 27) Atto di compravendita, titoli abilitativi e planimetria catastale della proprietà "gemella";
- 28) Dimostrazione e calcolo della superfici degli immobili oggetto di Causa e simile e calcolo del valore dell'immobile oggetto di Causa;
- 29) E-mail 30/03/2024 del C.T.U. ai C.T.P. e ai Legali;
- 30) Osservazioni 19/04/2024 del Geom. Difrancesco Salvatore, C.T.P. di Parte Attrice.

