

Tribunale Ordinario di Monza – Sezione 4^a civile

* * *

Causa iscritta al n R.G. 1624 / 2024

Giudice: Dott. ssa Ancona Ethel Matilde

* * *

tra le parti

ANGEL GENDAME, GENDAME LORE, GENDAME CRISTINA, GENDAME ERNESTO,
MASSIMILIANO, GENDAME DOMENICO

contro

ROBERTO CENDAMO e AGENZIA DI RAPPRESENTANZA SOCIALE

ELABORATO PERITALE



ELABORATO PERITALE R.G. 5904/2022

Il sottoscritto Arch. Stefano BALCONI, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Monza e Brianza al n° 1473, Consulente Tecnico del Tribunale di Monza al n. 79/2010, ha ricevuto incarico come CTU e prestato giuramento secondo quanto disposto dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Maddalena Ciccone in data 15-01-2025.

N.B. Quanto riportato nella presente relazione è riferito alla data del sopralluogo.



QUESITO

“Il C.T.U., esaminati gli atti di causa e compiuti gli opportuni accertamenti, sentite le parti ed 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 i beni in comunione tra le parti proceda alla individuazione – ubicazione, confini, dati catastali – acquisendo, ove non in atti, la certificazione catastale aggiornata; gli immobili devono essere valutati all’attualità;*
- 2. accerti la conformità del bene in comunione alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti; in particolare, verifichi:*
 - a) se la costruzione dell’immobile è iniziata prima del 17.3.1985, e dopo il 1.9.1967 verifichi la sussistenza di licenza o della concessione ad edificare o della concessione rilasciata in sanatoria ai sensi dell’articolo 31 dpr. 380/2001 ovvero copia per il richiedente della relativa domanda, munita degli estremi dell’avvenuta presentazione, ovvero copia autentica di uno degli esemplari della domanda medesima, munita degli estremi dell’avvenuta presentazione, con menzione degli estremi dell’avvenuto versamento delle prime due rate dell’oblazione di cui al sesto comma dell’articolo 35.*
 - b) se la costruzione dell’immobile è iniziata dopo il 17.3.1985 verifichi gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria. 2. Nel caso in cui sia prevista, ai sensi dell’articolo 38 dpr 380/2001, l’irrogazione di una sanzione soltanto pecuniaria, ma non il rilascio del permesso in sanatoria, agli atti di cui al comma 1 deve essere allegata la prova dell’integrale pagamento della sanzione medesima.*
- 3. verifichi inoltre la conformità dell’edificato alla documentazione urbanistico – catastale; nel caso ravvisasse irregolarità, se le stesse sono sanabili e specifici i costi delle procedure necessari;*
- 4. dica se il bene sia comodamente divisibile: se sia possibile procedere al frazionamento in singole unità, in ragione delle norme urbanistiche vigenti e del numero dei condividenti; accerti in concreto se le operazioni divisionali siano troppo costose e complesse, in ragione dei costi e dell’imposizione di pesi e servitù per il godimento delle singole porzioni; in caso di comoda divisibilità, dica quali siano i lavori necessari per il materiale frazionamento del*



- bene e ne indichi i costi, redigendo uno specifico computo metrico; ove sussistano immobili privi della documentazione urbanistica di cui ai punti 3 e 4 che precedono, non tenga conto degli stessi nella elaborazione del progetto divisionale;*
5. *predisponga un progetto di divisione sulla base delle quote spettanti e compensando eventuali ineguaglianze in natura con un equivalente in denaro.”*



QUESITO 1)

- *descriva i beni in comunione tra le parti proceda alla individuazione – ubicazione, confini, dati catastali – acquisendo, ove non in atti, la certificazione catastale aggiornata; gli immobili devono essere valutati all'attualità;*

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è un appartamento posto al piano 3° e cantina a piano seminterrato, identificata al NCEU al Fg. 9, Part. 254 sub. 15, facente parte di un più ampio fabbricato ad uso residenziale e sito in Paderno Dugnano, Viale Bolivia, con accesso pedonale al civico 41, composto da 4 piani fuori terra, oltre a piano seminterrato cantinato, che versa in discrete condizioni manutentive generali anche in considerazione all'epoca di costruzione del fabbricato, da ricondursi agli inizi degli anni '60, come accertato dalla disamina dei titoli edilizi autorizzativi.

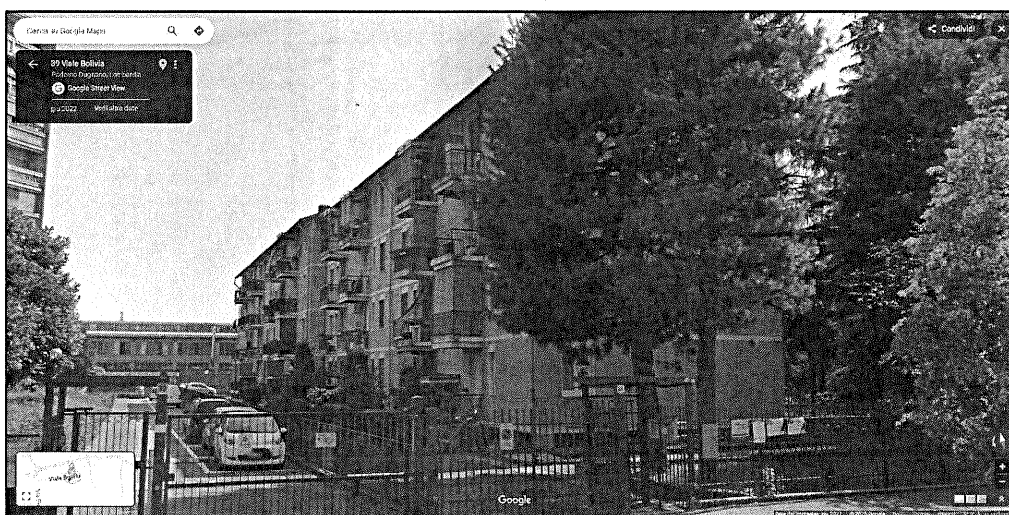
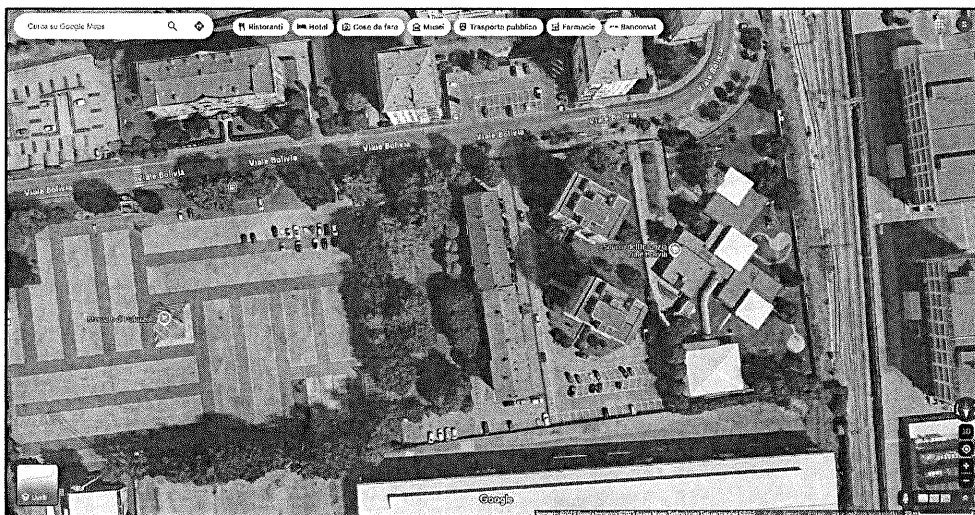
Di seguito si riepilogano sinteticamente le principali caratteristiche materico-costruttive del fabbricato:

- Strutture portanti in C.A
- Murature perimetrali in forati di laterizio, intonacate al civile
- Solai interpiano in laterizio e cemento armato
- Struttura di copertura a falde
- Portone di accesso in metallo
- Serramenti in legno
- Tapparelle in PVC

Il fabbricato è ubicato in zona periferica del Comune di Paderno Dugnano (MB).

Inquadramento da Google Maps





L'unità immobiliare ad uso abitativo, posta al piano terzo (cantina al piano seminterrato) alla data del sopralluogo risultava così composta:

- n.1 ingresso-disimpegno da pianerottolo condominiale
- n.1 soggiorno
- n.1 cucina
- n.2 camere
- n.1 ripostiglio
- n.1 bagno
- n.2 balconi

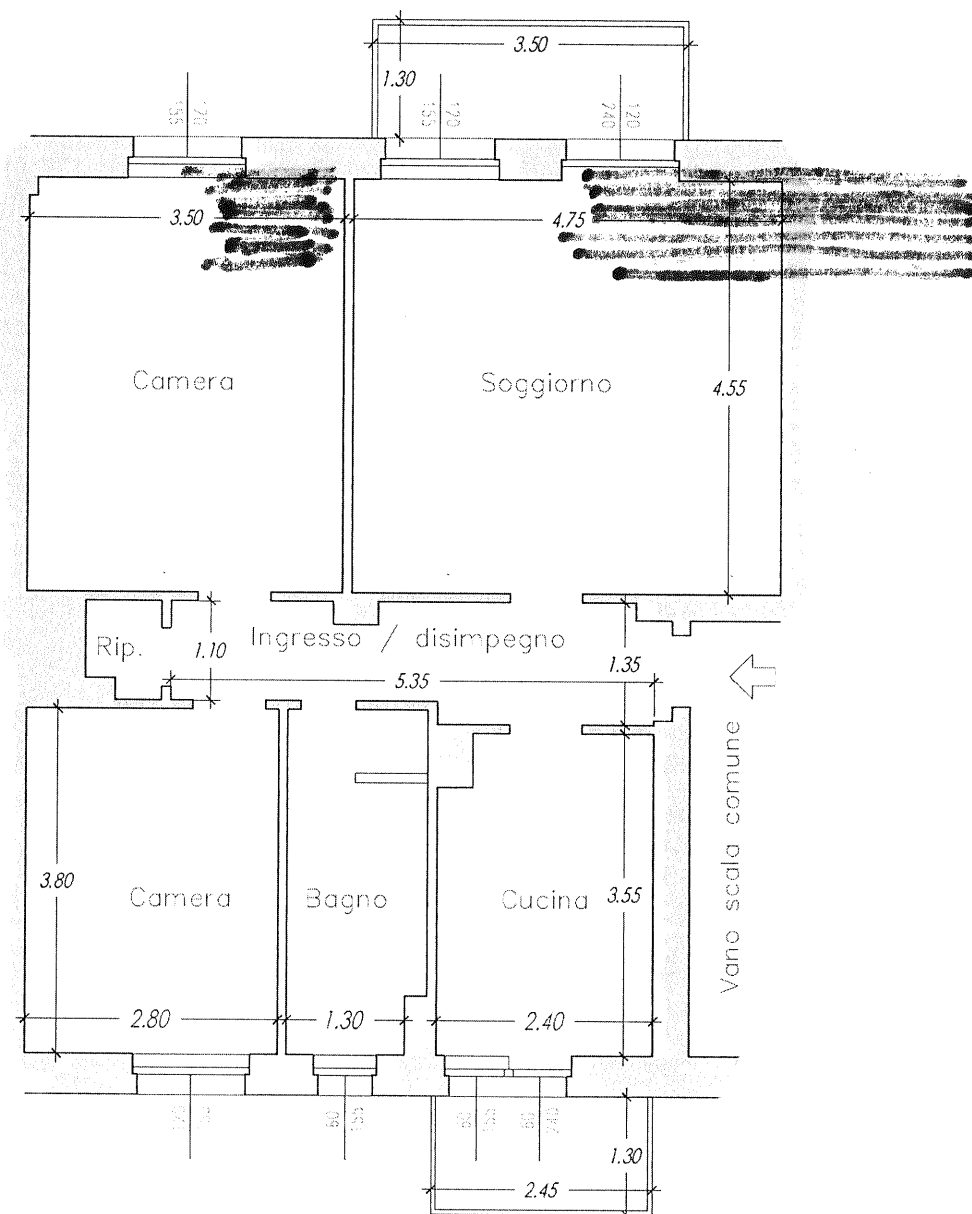
ARCHITETTURA E INTERIOR DESIGN – CONSULENTE TECNICO TRIBUNALE DI MONZA N. 79/2010



Completa la proprietà la cantina al piano seminterrato

il tutto come meglio rappresentato nella seguente planimetria redatta a seguito dell'eseguito rilievo.

Estratto rilievo architettonico



Finiture interne compatibili con l'epoca di edificazione.

Componenti edilizie:

portoncino di ingresso in legno; pavimentazione in piastrelle, rivestimenti in ceramica nei locali bagno e cucina,



serramenti a battente in legno e vetro singolo, tapparelle in pvc, porte interne in legno o pvc, citofono, impianto gas per l'alimentazione dei soli fuochi cottura e per lo scaldabagno, energia elettrica con tensione 220 V, antenna Tv centralizzata, ...

Dati catastali appartamento e cantina

Dati della richiesta		Comune di PADERNO DUGNANO (Codice:G220)	
Catasto Fabbricati		Provincia di MILANO	
		Foglio: 9 Particella: 254 Sub.: 15	

INTESTATI			
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/7
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/7
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/7
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/7
5	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/7
6	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/7
7	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/7

Unità Immobiliare dal 09/11/2015												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		9	254	15			A/3	4	5 vani	Totale: 87 m² Totale escluse aree scoperte***: 84 m²	Euro 426,08	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo: VIALE BOLIVIA n. 41 Piano S1 - 3												
Notifica					Partita			Mod.58				

Coerenze come da titolo di provenienza:

- Coerenze dell appartamento: a nord alloggio n. 16 e vano scala; a est vano scala e area comune; a sud alloggio terzi della scala "C", a ovest scala comune
- Coerenze della cantina: a nord cantina al n. 5, a est corridoio, a sud central termica, a ovest area comune.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

A miglior descrizione si rimanda al rilievo metrico (Allegato 01) e fotografico (Allegato 02) eseguito in sede di sopralluogo

Si rimanda altresì alle ispezioni e planimetrie catastali (Allegato 03) e ai titoli edilizi (Allegato 04)

VALUTAZIONE DEI BENI

E' stato determinato il valore di mercato, cioè il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora i detti beni siano posti in un mercato libero di compravendita. Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico monoparametrico per confronto, cioè per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie catastale. Questo in ragione del fatto che, parametrizzando i dati dei comparativi presi in esame (reali rogiti notarili con indicazione delle superfici catastali e prezzi di vendita) è possibile effettuare una proporzione diretta coi beni da stimare.



VALORE DI MERCATO

Secondo gli “International Valuation Standards” il “valore di mercato” è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (IVS 1, 3.1).

Il valore di mercato deve essere documentato in modo chiaro e trasparente. (Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 14.6.2006, relativa all’accesso all’attività degli enti creditizi ed al suo esercizio (rifusione) e Circolare n. 263 del 27.12.2006, Tito-lo II, Sezione IV, 1, Nota 16 e successivi aggiornamenti).

Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita (IVS 1, 3.2.1).

Criteri di valutazione

Al fine di stimare il **valore di mercato** di ciascun immobile, il metodo di stima che verrà utilizzato, è quello “comparativo” in quanto è adottabile mediante un’osservazione diretta del mercato immobiliare ed anche in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione.

Analisi del mercato immobiliare

Per effettuare una valutazione corretta degli immobili in esame, non si può prescindere dal particolare momento di recessione che tutto il paese sta attraversando ormai da parecchio tempo e che non ha precedenti in termini di estensione e durata. E’ necessario quindi analizzare preventivamente il mercato immobiliare in generale e nella fattispecie del settore residenziale in particolare e chiarire alcune considerazioni imprescindibili, che trovano alla fine riscontro nel processo valutativo.

Innanzitutto occorre evidenziare che al momento il settore edilizio sta vivendo un prolungato periodo di crisi, figlio probabilmente dell’eccessiva enfasi dei decenni passati ma indubbiamente alimentato dallo stato generale dell’economia.

Il tutto aggravato anche dall’incertezza sulle continue evoluzioni fiscali (IMU, TARI, TASI) e dall’attuale insicurezza economica che frena pesantemente gli investimenti nel settore immobiliare in particolare quello degli immobili industriali, ed accompagnato da una restrizione del credito bancario divenuto decisamente selettivo in termini di importo erogato e di solvibilità della clientela che ha determinato il dilungarsi dei tempi di vendita.

Nell’esprimere dunque una valutazione dei beni in questione è necessario riflettere profondamente sullo scenario generale, sull’orizzonte temporale e sulle prospettive attese non dimenticando che il periodo di crisi attraversato dal settore dura ormai da un decennio nonostante vi siano cenni reali di ripresa secondo quanto emerge da consolidate fonti di settore.

Dati immobiliari

Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e soprattutto documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili *fonti di informazione* a disposizione ovvero:

- i **prezzi vendita** desumibili dagli atti di compravendita che si sono concretizzati negli ultimi anni;
- gli **asking price** relativi ad annunci di vendita di immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in “internet”;
- le principali **quotazioni di mercato** quali l’OMI e la CCIA.

Ognuna di esse verrà utilizzata nel processo valutativo in base alla loro attendibilità in quanto:

- i **prezzi** sono un fatto concreto di mercato e quindi un dato certo. Dall’analisi degli atti di compravendita è possibile rilevare oltre al prezzo anche le caratteristiche dell’immobile oggetto di compravendita come la consistenza, le caratteristiche immobiliari, la dotazione di servizi ed accessori, elementi questi che possono essere considerati nel processo valutativo di comparazione.
- gli **asking price** sono un dato puntuale dove è possibile desumere tutte, o quantomeno la maggior parte, delle caratteristiche immobiliari, ma il prezzo proposto di vendita potrà subire una riduzione per effetto della contrattazione tra le parti. Questi dati, in presenza di prezzi, verranno considerati nella valutazione, ma con un “peso” ed una attendibilità inferiore.



- le *quotazioni di mercato* non rappresentano un dato immobiliare puntuale e pertanto non verranno utilizzati nel processo valutativo se non per una verifica conclusiva ovvero solamente per verificare a posteriori l'attendibilità del valore attribuito.

Analisi del segmento di mercato

Il mercato immobiliare verrà analizzato non solamente considerando i livelli dei prezzi, ma verificando anche la domanda potenziale e l'offerta attualmente disponibile in modo da determinare **il tempo di assorbimento** delle unità immobiliari accettabile in conformità alla definizione di Valore di Mercato.

Il processo valutativo verrà affrontato con l'analisi dei seguenti aspetti:

- *offerta potenziale*
- *domanda storica*
- *offerta attuale*

L'**offerta potenziale** rappresenta il bacino di offerta che potenzialmente potrebbe essere posto in vendita ovvero tutte quelle unità immobiliari simili, per caratteristiche e destinazione d'uso, che si trovano nella stessa area dell'immobile oggetto di stima. L'offerta potenziale è quindi anche un indice della coerenza della destinazione d'uso nella specifica zona.

La **domanda storica** evidenzia tutte le unità immobiliari che sono state realmente vendute in un arco temporale più o meno ampio a seconda di due fattori: la destinazione d'uso ed il tempo medio di assorbimento del bene dal mercato.

L'**offerta attuale** riferita immobili simili in zona identifica la attuale concorrenza ovvero gli immobili che potenzialmente potrebbero essere venduti al posto di quelli oggetto di stima. Questa analisi permette di effettuare delle specifiche considerazioni in condizioni di mercato di scarso dinamismo.

Le transazioni immobiliari rappresentano in conclusione la concretizzazione dell'incontro tra la domanda e l'offerta dalla quale ne scaturisce il prezzo.

La riduzione percentuale applicata tiene in considerazione anche tutti gli elementi sopra espressamente specificati ed anche quegli elementi che non è stato possibile acquisire durante il sopralluogo anche considerato la tipologia di incarico soprattutto da un punto di vista impiantistico e strutturale dell'edificio.

SVILUPPO VALUTAZIONE

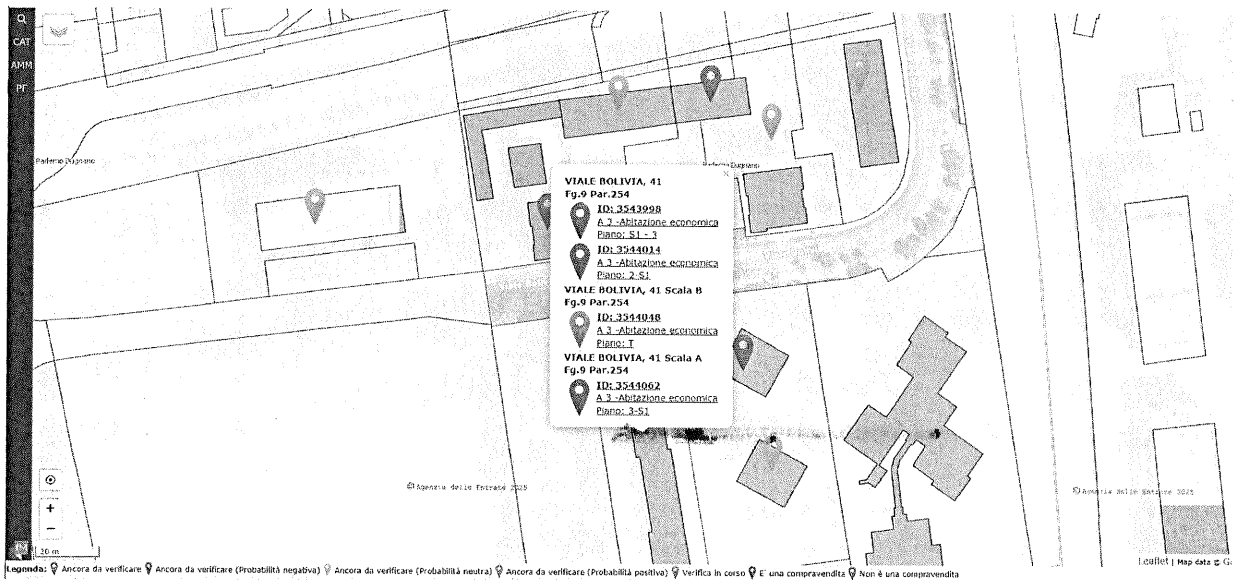
E' stato analizzato il mercato della compravendite di beni simili siti nella zona. I dati dei rogiti sono stati poi analizzati per la determinazione del più probabile prezzo medio.

Il metodo utilizzato per la stima è "monoparametrico per prezzo medio".

Sono stati presi in esame solamente i parametri oggettivi: superficie catastale e prezzo di vendita. Non potendo effettuare sopralluoghi presso gli immobili presi a comparabili, e non essendo riusciti ad accedere all'unità posta al piano primo, (quindi non conoscendo lo stato manutentivo di un immobile oggetto della presente relazione e degli immobili presi a comparabile), si è deciso di omettere le altre caratteristiche non indagabili.



AREA DI RICERCA COMPARABILI



DETERMINAZIONE VALORI MEDI DI MERCATO

	Notaio POSADINU GAVINO	Notaio URSO ALAN MARCO GIUSEPPE	Notazio NUNZIATA GIUSEPPE SALVATO	Indici mercantili
Data	27/03/2025	25/03/2024	19/02/2024	
Mq abitazione	102	72	60	100%
Mq box	0	0	0	50%
Mq cantina	compresa	compresa	3	25%

SUPERFICIE COMMERCIALE			
Mq abitazione	102	72	60
Mq box	0	0	0
Mq cantina	compresi	compresi	1,25
TOTALE SUP COMM.	102	72	61,25
PREZZO VENDITA	€ 135.560,00	€ 108.000,00	€ 80.000,00
PREZZO AL MQ	€ 1.329,02	€ 1.500,00	€ 1.306,12
PREZZO MEDIO AL MQ	€ 1.378,38		



VALORE IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE

87 mq x 1.378,38 €/mq =	€ 119.919,12
A dedurre costi di regolarizzazione come da punto 3 della presente relazione	- € 4.500,00
Valore immobile nello stato di fatto e di diritto	€ 115.419,12
Valore quota di proprietà ~~ROBERTO GENNARO~~ - 1/7	€ 16.488,45
Abbattimento per valutazione di una sola quota dell'immobile -10%	- € 1.648,84
Valore quota di proprietà ~~ROBERTO GENNARO~~ - 1/7	€ 14.839,60



QUESITO 2)

accerti la conformità del bene in comunione alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti; in particolare, verifichi:

a) se la costruzione dell'immobile è iniziata prima del 17.3.1985, e dopo il 1.9.1967 verifichi la sussistenza di licenza o della concessione ad edificare o della concessione rilasciata in sanatoria ai sensi dell'articolo 31 dpr. 380/2001 ovvero copia per il richiedente della relativa domanda, munita degli estremi dell'avvenuta presentazione, ovvero copia autentica di uno degli esemplari della domanda medesima, munita degli estremi dell'avvenuta presentazione, con menzione degli estremi dell'avvenuto versamento delle prime due rate dell'oblazione di cui al sesto comma dell'articolo 35.

b) se la costruzione dell'immobile è iniziata dopo il 17.3.1985 verifichi gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria. 2. Nel caso in cui sia prevista, ai sensi dell'articolo 38 dpr 380/2001, l'irrogazione di una sanzione soltanto pecuniaria, ma non il rilascio del permesso in sanatoria, agli atti di cui al comma 1 deve essere allegata la prova dell'integrale pagamento della sanzione medesima.

Compendio immobiliare edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- Nulla Osta n° 101/63 del 30-08-1963
- Abitabilità del 18-01-1965 n 101/63

Si rimanda all'Allegato 04 (pratica edilizia fornita dall'Ufficio tecnico Comunale)



Pratica N. 101/63

COMUNE DI PADERNO DUGNANO
PROVINCIA DI MILANO

AUTORIZZAZIONE PER ESECUZIONE LAVORI EDILI

Vista la domanda del Sig. **ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI**
in data **22/4/1963** con la quale chiede di essere autorizzato a
costruire n°2 fabbricati uso abitazione

in questo Comune al mapp.N. **174/g.** in via **M. Sabotino.**

Visti i disegni e il tipo allegati alla domanda stessa;

Sentito il parere favorevole della Commissione edilizia in data **2/7/1963**

Udita il referito del tecnico comunale in data **2/7/1963**

Visto il parere favorevole dell'Ufficio sanitario in data **2/7/1963**

Visto il Regolamento comunale di Edilizia, Igiene, Pulizia boschi e norme delle scuole comunali;

Visto il Capo IV del Titolo II della Legge 17 agosto 1942, n. 1510;

Vista la denuncia relativa alle imposte di Consumo sul materiale da costruzione edilizio che verrà impiegato;

Vista la legge comunale e provinciale;

Visto il Gen. C.R. (Gen. Form. propriari) edilizio;

Visto il Regolamento per gli Edifici del Comune approvato con D. 14 aprile 1922, N. 330 - D.P.R. 18-3-1955 - 300.

AUTORIZZA

il Sig. **ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI**

Ad eseguire i lavori: di cui si tratta, tutte l'esecuzione delle opere di costruzione in materia di edilizia, di igiene e di pubblica sanità, di conformarsi al progetto presentato secondo le migliori norme dell'arte, perche' possa solida, igienica, decorosa ed utile alla sua destinazione, e perche' i materiali usati siano per il sistema costruttivo adottato, nonché sotto l'assistenza delle preesistenti. Il progettista e l'esecutore dei lavori sono entrambi responsabili di ogni eventuale inosservanza alla norma generale di legge e di regolamenti comunali come delle medesime inosservanze fanno nella presente forma di costruzione.

Atta pretesa di allegare la restituzione, debitamente firmata, un esemplare di ciascuno dei disegni presentati.

fabbricato n° 1 e n° 2

Il Sindaco
Dott. Umberto Rizzo

Il Tecnico Comunale
Gianni Baldoni

30/8/1963

Pratica N. 101/63

COMUNE DI PADERNO DUGNANO
PROVINCIA DI MILANO

CERTIFICATO DI ABITABILITA'

IL SINDACO

Vista l'istanza del **ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI**

perché venga dichiarato abitabile

la (1) **costruzione** della casa (2) **urbana** di proprietà

di **ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI**

sita in **Paderno Dugnano** Via **Dolivia** N. **140**
composta di N. **140** vani utili e N. **136** vani accessori, mappale N. **174/g.**

Visto il referito del Tecnico comunale in data **19/11/1965**

Visto il rapporto dell'Ufficio sanitario in data **19/11/1965**

Vista la ricevuta N. **20** in data **6/12/1965** comprovante il pagamento al P. Ufficio I. O. E. - Roma, della prescritta tassa di concessione governativa;

Vista la dichiarazione dell'Ufficio Imposte consumo che è stata soddisfatta l'imposta sul materiale da costruzione impiegato;

Visto l'articolo 221 del T. U. delle Leggi sanitarie, 27 luglio 1934, n. 1265;

Visto il Regolamento comunale d'igiene;

AUTORIZZA

L'ABITABILITA' della casa sopra descritta a tutti gli effetti di legge.

18 gennaio 1966

Il Sindaco
Giuseppe Scursi

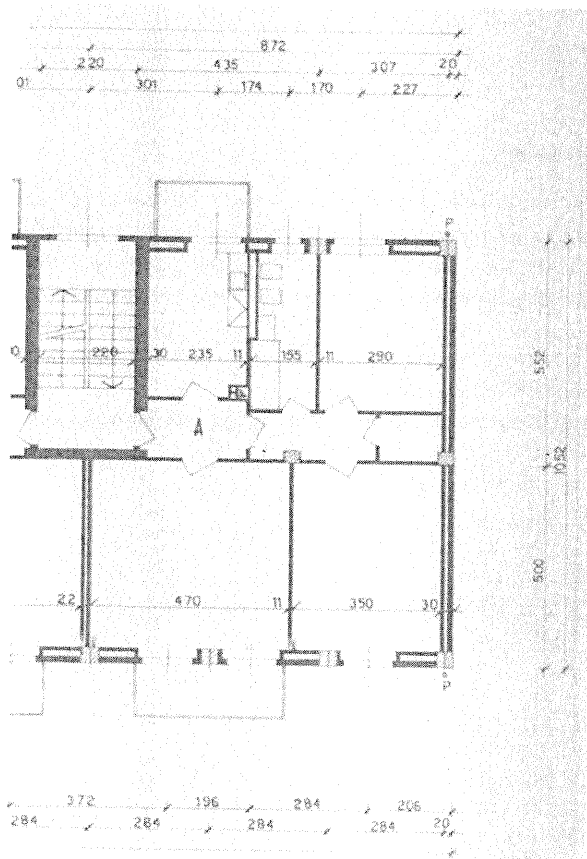
(1) Costruzione, ricostruzione, sopraelevazione o modificazione. - (2) Urbana o rurale.

NB: Si precisa che lo scrivente non ha potuto procedere personalmente alla ricerca delle pratiche edilizie inerenti l'immobile oggetto di procedura. La verifica delle conformità edilizie-urbanistiche è pertanto riferita alle pratiche messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale. Ci si riserva di modificare-integrare la presente relazione a seguito del rinvenimento di eventuali ulteriori pratiche edilizie ad oggi non visionate.

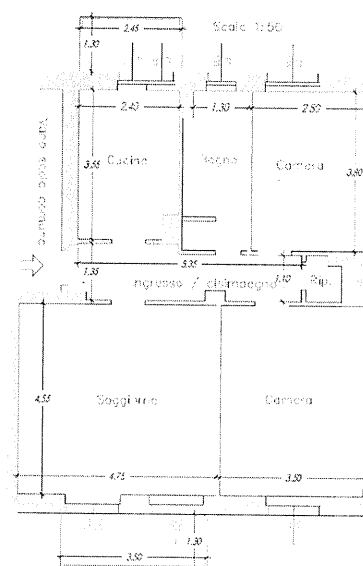


QUESITO 3)

verifichi inoltre la conformità dell'edificio alla documentazione urbanistico – catastale; nel caso ravvisasse irregolarità, se le stesse sono sanabili e specifici i costi delle procedure necessari;



Stato asintito



Stato rilevato

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

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

CONFORMITA' EDILIZIA - URBANISTICA

L'impianto e la conformazione-distribuzione generale degli spazi interni dell'immobile appaiono complessivamente coerenti con l'ultimo titolo abilitativo.



I disegni tecnici allegati alle pratiche edilizie sono prive di tutte le quote interne e dimensioni delle finestre e delle porte-finestre pertanto le misure non indicate sono state ricavate graficamente dai disegni.

Difficoltà rilevate:

- Piccole difficoltà dimensionali dei locali e delle aperture di facciata rientranti nelle tolleranze di cui all'Art. 34-bis del DPR 380-2001
- Risulta demolito il tavolato divisorio del locale corridoio-disimpegno
- Piccole difficoltà inerenti i vani tecnici impiantistici
- Dimensioni vano cantina e altezza piano cantina

L'immobile risulta **non conforme, ma verosimilmente regolarizzabile**¹.

Le difficoltà sono regolarizzabili mediante sanatoria edilizia a condizione che le opere siano conformi all'intera normativa urbanistica ed edilizia, comprese le norme speciali e di settore, le discipline e regolamenti locali,... (norme regionali, PGT, regolamenti edilizi, igienico sanitarie, strutturali, impiantistiche, acustiche...) sia al momento della realizzazione dell'abuso/difficoltà, sia al momento della presentazione dell'istanza di regolarizzazione.

In caso di eventuale mancato rispetto delle attuali normative, sarà necessario provvedere a richiesta di deroga da parte degli enti competenti o alla messa in pristino come da ultimo titolo abilitativo depositato.

La sanatoria che interessa la modifica dei prospetti o la modifica di parti comuni dell'edificio deve essere corredata da apposita delibera di assemblea.

¹ A parere dello scrivente, le difficoltà rilevate sono sanabili in virtù dell'aggiornato DPR 380/2001

Art. 34-ter. Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difficoltà dal titolo
(NB articolo introdotto dal decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024)

1. Gli interventi realizzati come varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difficoltà dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e che non sono riconducibili ai casi di cui all'articolo 34-bis possono essere regolarizzati con le modalità di cui ai commi 2 e 3, sentite le amministrazioni competenti secondo la normativa di settore.

2. L'epoca di realizzazione delle varianti di cui al comma 1 è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, quarto e quinto periodo. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione della variante mediante la documentazione indicata nel primo periodo, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445.

3. Nei casi di cui al comma 1, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono regolarizzare l'intervento mediante presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività e il pagamento, a titolo di oblazione, di una somma determinata ai sensi dell'articolo 36-bis, comma 5. L'amministrazione competente adotta i provvedimenti di cui all'articolo 19, comma 3, della legge 7 agosto 1990, n. 241, anche nel caso in cui accerti l'interesse pubblico concreto e attuale alla rimozione delle opere. Si applicano le disposizioni di cui all'articolo 36-bis, commi 4 e 6. Per gli interventi di cui al comma 1 eseguiti in assenza o difficoltà dall'autorizzazione paesaggistica resta fermo quanto previsto dall'articolo 36-bis, comma 5-bis. In merito alle difficoltà rilevate occorre evidenziare quanto stabilito dalla sentenza a Sezioni Unite n. 8230 del 2019 (recentissimamente confermata con sentenza Cass. Sez II, n. 30425 del 17 ottobre 2022) dalla Corte di Cassazione. La nullità comminata dall'articolo 46 del TUE e dall'articolo 40, comma 2, della Legge n. 47 del 1985 deve qualificarsi come nullità "testuale" (ossia prescritta da specifiche norme di legge e quindi riconducibile all'art. 1418, comma 3, c.c.).

Pertanto, l'atto di trasferimento di diritti reali relativi a edifici abusivi è valido in presenza di una dichiarazione veritiera in ordine all'esistenza dei titoli abilitativi effettivamente riferibili all'immobile compravenduto, a prescindere dal profilo della conformità o della difficoltà della costruzione realizzata rispetto ai titoli stessi.

Si ritiene pertanto che potrebbe procedersi all'eventuale alienazione in favore degli altri comproprietari, già titolari della quota dei restanti 6/7, in quanto già a perfetta conoscenza dello stato dell'immobile fatto salvo una verifica da parte del notaio relativamente alla stipula del relativo atto di compravendita.

Trattasi tuttavia di parere legale e non tecnico e si rimanda al Giudice ogni eventuale considerazione in merito.



COSTI DI MASSIMA PER REGOLARIZZAZIONE

Istanza edilizia di sanatoria (costi tecnici)	€ 2.500,00
Verosimile sanzione amministrativa	€ 1.032,00
Aggiornamento catastale	€ 500,00
Oneri catastali e diritti comunali – circa	€ 200,00
 TOTALE	 € 4.232,00
ARROTONDAMENTO	€ 4.500,00

N.B. Trattasi di stima di massima dei costi per la regolarizzazione-messa in pristino riferito al momento di redazione della perizia. Il conteggio preciso può essere effettuato solo a seguito del deposito di idonea istanza.



QUESITO 4)

dica se il bene sia comodamente divisibile: se sia possibile procedere al frazionamento in singole unità, in ragione delle norme urbanistiche vigenti e del numero dei condividenti; accerti in concreto se le operazioni divisionali siano troppo costose e complesse, in ragione dei costi e dell'imposizione di pesi e servitù per il godimento delle singole porzioni; in caso di comoda divisibilità, dica quali siano i lavori necessari per il materiale frazionamento del bene e ne indichi i costi, redigendo uno specifico computo metrico; ove sussistano immobili privi della documentazione urbanistica di cui ai punti 3 e 4 che precedono, non tenga conto degli stessi nella elaborazione del progetto divisionale;

I beni oggetto della presente relazione non sono comodamente divisibili secondo le quote di comproprietà.

L'eventuale divisione comporterebbe:

1. opere di regolarizzazione o messa in pristino;
2. successive importanti modifiche sia dal punto di vista edilizio sia dal punto di vista impiantistico con ingenti costi di divisione per la realizzazione di opere che inciderebbero sensibilmente sul godimento dei beni e sul loro valore.

Si aggiunga inoltre che la normativa attuale prevede la verifica di conformità a leggi e norme non in vigore alla data di edificazione con conseguente necessità di adeguamenti e interventi sull'intero compendio immobiliare (isolamenti termici e acustici, modifiche impiantistiche, adeguamento normative igienicosanitarie,...).



QUESITO 5)

predisponga un progetto di divisione sulla base delle quote spettanti e compensando eventuali ineguaglianze in natura con un equivalente in denaro.”

Immobile non divisibile, si veda in merito il punto precedente.



CONCLUSIONI

Immobile non divisibile secondo le quote di comproprietà.

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

Monza, 26-05-2025

Arch. Stefano Balconi

