

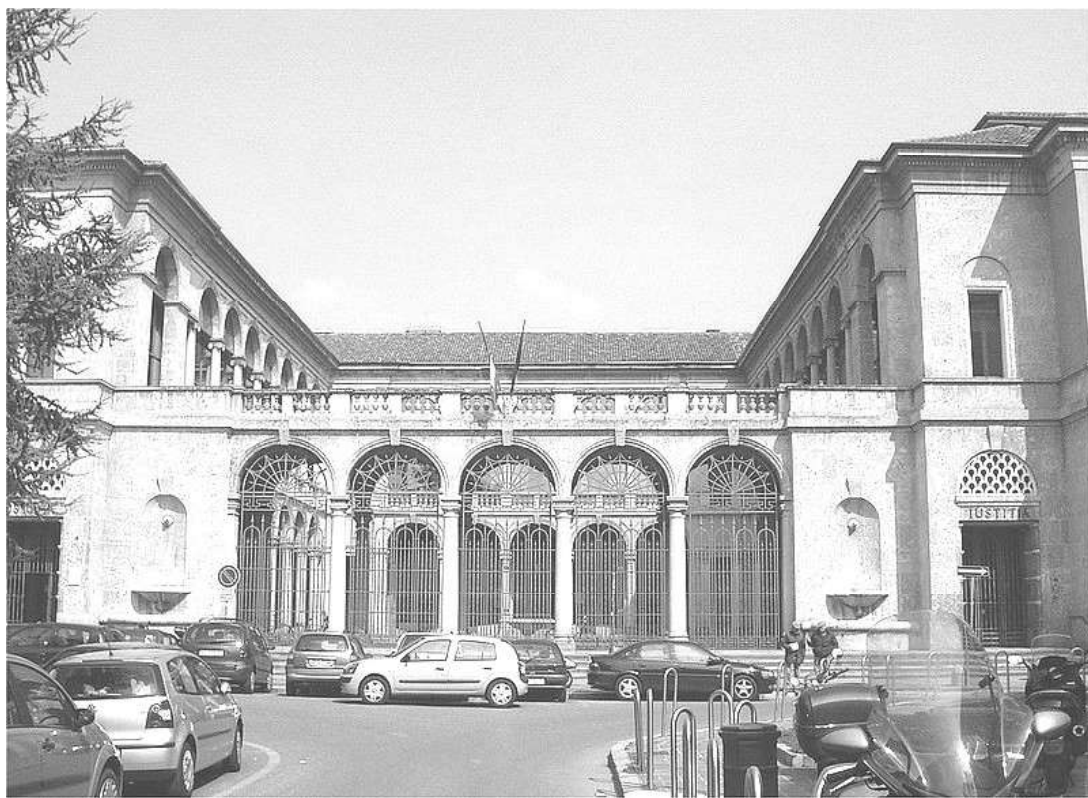


ARCH. LARA VANESSA CALLIGARIS
STUDIO VIA MONTE GRAPPA N.168/170
20092 CINISELLO BALSAMO (MI)
TEL. 02/6122978

Tribunale Ordinario di Monza

G.I.: Dott.ssa ETHEL MATILDE ANCONA
R.G. n. 3765/2024

Relazione di Consulenza Tecnica



C.T.U.: Arch. LARA VANESSA CALLIGARIS





ARCH. LARA VANESSA CALLIGARIS
STUDIO VIA MONTE GRAPPA N.168/170
20092 CINISELLO BALSAMO (MI)
TEL. 02/6122978

Ricorrenti-Attori:



rappresentati e difesi dall'**Avv. Luca lengo**

Resistenti-Convenuti:



rappresentati e difesi dall'**Avv. Lorella Bovone**

Terzo chiamato:

AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE (C.F. P.I. 13756881002)
Elettivamente domiciliata in Bari alla via Sparano n. 27 presso lo studio
dell'**Avv. Vincenzo Ragni** dal quale è rappresentata e difesa

Parte non costituita:





ARCH. LARA VANESSA CALLIGARIS
STUDIO VIA MONTE GRAPPA N.168/170
20092 CINISELLO BALSAMO (MI)
TEL. 02/6122978

INDICE

1. QUESITO FORMULATO DAL GIUDICE - SCADENZE	pag. 5
2. OPERAZIONI PERITALI	pag. 8
3. DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI DIVISIONE	pag. 10
3a. Documentazione catastale	pag. 17
3b. Conformità Edilizia	pag. 20
4. VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE	pag. 21
5. PRESUMIBILE CANONE LOCATIZIO DELL'IMMOBILE DALLA DATA DEL 13.10.2023 ALL'ATTUALITA'	pag. 24
6. PROGETTO DIVISIONALE	pag. 26
7. LA CONCILIAZIONE	pag. 28
8. CONCLUSIONI	pag. 29
9. ASSENZA DI OSSERVAZIONI DEI LEGALI ALLA CTU	pag. 32





ARCH. LARA VANESSA CALLIGARIS
STUDIO VIA MONTE GRAPPA N.168/170
20092 CINISELLO BALSAMO (MI)
TEL. 02/6122978

INDICE ALLEGATI

ALLEGATO OP - Operazioni peritali:

n. pagine 25

OP-A 18-09-2025-RG 3765-24 Verbale OP-1

n. pagine 7

OP-B 18-09-2025-RG 3765-24

n. pagine 4

OP-C 24-09-2025-RG 3765-24 Verbale OP-2

n. pagine 7

OP-D 29-09-2025-RG 3765-24

n. pagine 5

OP-E 28-11-2025-RG 3765-24

n. pagine 2

ALLEGATO DC: Documentazione Catastale:

n. pagine 12

DC-A - Visura storica e planimetria catastale

n. pagine 5

DC-B - Atto rep. n. 19095 del 7/5/1977 Notaio Francesco Novara

n. pagine 7

ALLEGATO DE: Documentazione Edilizia:

n. pagine 28

DE-1 P.E. 2261-40 Licenza d'uso

n. pagine 1

DE-2 P.E. 6263-95 Concessione in Sanatoria

n. pagine 27

ALLEGATO VA: Valori immobiliari OMI:

n. pagine 2

VA-1 OSMI 2024-2 Periferica D2 Monza

n. pagine 1

VA-2 OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati Aprile-Giugno 2025

n. pagine 1

ALLEGATO CV: Documentazione relativa alla conciliazione

n. pagine 2

CV-1 RG 3765_2024 O.P. 3 del 28_11_25 tentativo di conciliazione

n. pagine 2





ARCH. LARA VANESSA CALLIGARIS
STUDIO VIA MONTE GRAPPA N.168/170
20092 CINISELLO BALSAMO (MI)
TEL. 02/6122978

1. QUESITO FORMULATO DAL G.I. - SCADENZE

Chi scrive è stato nominato il 12 giugno 2025 dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Ethel Matilde Ancona, del Tribunale di Monza, quarta sezione civile, nell'ambito della Consulenza Tecnica d'Ufficio nella causa R.G. n. 3765/2024, promossa dai

In data 13 giugno 2025 la sottoscritta ha depositato telematicamente, l'atto d'accettazione d'incarico di consulenza tecnica d'ufficio in ambito giudiziario, prestando giuramento ai sensi dell'art. 193 c.p.c.

In data 17 luglio 2025, l'Ill.mo Giudice Dr.ssa Ethel Matilde Ancona, a scioglimento della riserva assunta all'udienza del giorno 15 luglio 2025, tenutasi ai sensi dell'art. 127 ter c.p.c. esaminate le deduzioni delle parti, visto l'atto di accettazione d'incarico e contestuale giuramento del CTU nominato, ha disposto di dare ingresso alla consulenza tecnica d'ufficio sul seguente quesito che di seguito si riporta:

“Il CTU, 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):

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;

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*





ARCH. LARA VANESSA CALLIGARIS
STUDIO VIA MONTE GRAPPA N.168/170
20092 CINISELLO BALSAMO (MI)
TEL. 02/6122978

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.

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.

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;

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

Calcoli il CTU il presumibile canone locatizio dell'immobile a far data 13.10.2023 (data della messa in mora del contumace) all'attualità".

Con provvedimento n. 7207143s n. cronol. 11422/2025 del 17 luglio 2025, l'Ill.mo Giudice Dr.ssa Ethel Matilde Ancona, ha disposto l'integrazione del quesito peritale: *"Dica il CTU qual è il valore attuale dell'immobile"*

Con il medesimo decreto di fissazione dei termini l'Ill.mo Giudice Dr.ssa Ethel Matilde Ancona, ha disposto che il consulente consegni alle parti, entro il 17 novembre 2025 la bozza della relazione; ha stabilito che le parti consegnino le controdeduzioni al C.T.U. entro il giorno 5 dicembre 2025 e che entro il 9 gennaio 2026 il tecnico incaricato depositi presso P.C.T. la relazione finale che deve contenere le osservazioni delle parti e





ARCH. LARA VANESSA CALLIGARIS
STUDIO VIA MONTE GRAPPA N.168/170
20092 CINISELLO BALSAMO (MI)
TEL. 02/6122978

una sintetica valutazione; fissando per l'esame della relazione peritale l'udienza del 22 gennaio 2025 ad ore 11.15.

All'avvio delle operazioni peritali si è constatato che nessun procuratore ha nominato alcun consulente tecnico di parte. A seguito della richiesta della signora [REDACTED] parte resistente, presente al sopralluogo del 24 settembre 2025 presso l'immobile oggetto di vertenza, di convocare un incontro al fine di trovare un eventuale accordo una volta valutato l'immobile, il C.T.U., constatata telefonicamente la disponibilità dei rispettivi legali, ha convocato mediante la piattaforma meet.google.com una operazione peritale, il 28 novembre 2025 alle ore 17,30, volta ad espletare il tentativo di conciliazione, attività non compiuta per mancanza disponibilità delle parti in causa.

In data 17 novembre 2025 il C.T.U. ha inviato ai procuratori la bozza di relazione, anticipando l'esposizione dei valori e predisponendo un progetto divisionale sulla base delle quote spettanti compensate dalle ineguaglianze rilevate in atti (*cfr. doc. 5 attore e verbale assemblea condominiale - doc. 7 convenuti - all.n.6 nota ipoteca terzo chiamato*), invitando i legali a verificare se tra i propri assistiti sussistano le condizioni per addivenire ad un accordo e nel caso positivo riferire durante l'operazione peritale OP-E del 28 novembre 2025, convocata con largo anticipo in data 12 novembre 2025.





ARCH. LARA VANESSA CALLIGARIS
STUDIO VIA MONTE GRAPPA N.168/170
20092 CINISELLO BALSAMO (MI)
TEL. 02/6122978

2. OPERAZIONI PERITALI

(cfr. Allegato "OP" n. pagine 24)

18 settembre 2025: Inizio delle operazioni peritali (**O.P. n.1**) presso lo studio del C.T.U. Arch. Lara Vanessa Calligaris alla presenza dell'Avvocato Luca Iengo di parte ricorrente; l'Avvocato Lorella Bovone di parte resistente, non presente ma contattata telefonicamente dal C.T.U. in presenza del legale di controparte, per un aggiornamento sulle risultanze. Nella stessa sede si è constatato che non è stato nominato alcun consulente tecnico di parte.

Esperita la verifica congiunta della documentazione acquisita nei fascicoli di causa depositata telematicamente dai rispettivi legali, il C.T.U. ha richiesto di condividere via e-mail, la documentazione identificativa per le richieste telematiche, quella catastale riferita ai beni oggetto di vertenza, oltre agli atti di provenienza non presenti nei fascicoli di causa, al fine di mettere in condizione lo stesso di accedere presso i pubblici uffici per gli accertamenti disposti dal G.I. Dr.ssa Ethel Matilde Ancona.

Nella stessa sede si è concordato che al fine di determinare il più attendibile valore di mercato dei beni immobiliari oggetto della vertenza, il C.T.U. facesse riferimento, per la stima degli immobili di cui trattasi, alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare emesse dall'Agenzia delle Entrate: "QUOTAZIONI IMMOBILIARI OSMI, anno 2024 - semestre 2, Monza, Fascia Periferica C.na Villanova, C.na delle Monache, C.na Santanna, Gallarana, codice zona D2, Microzona Catastale n. 9, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale.

Al fine di indicare il canone di mercato ricavabile dall'unità immobiliare in Monza, via Tommaseo n. 17 a decorrere dalla data del 13.10.2023 all'attualità, la sottoscritta ha fatto riferimento alle quotazioni OSMI relative al periodo richiesto così come stabilito durante l'attività peritale.

Nella stessa data, il C.T.U. ha inviato ai procuratori delle parti, mediante pec, copia digitale del verbale.

(cfr. Allegato "OP/A" n. pagine 7)

18 settembre 2025: il C.T.U. ha protocollato richiesta, mediante il portale "Visura" collegato al servizio telematico Sister dell'Agenzia delle Entrate per il prelievo della planimetria catastale relativa all'unità immobiliare in Monza identificata al N.C.E.U al foglio 74, particella 15, subalterno 78, a seguito dell'inoltro via e-mail dall'Avvocato Luca Iengo della delega sottoscritta dal [REDACTED]. In data 19 ottobre la PP.AA. ha evaso la documentazione richiesta.

(cfr. Allegato "OP/B" n. pagine 4)





ARCH. LARA VANESSA CALLIGARIS
STUDIO VIA MONTE GRAPPA N.168/170
20092 CINISELLO BALSAMO (MI)
TEL. 02/6122978

24 settembre 2025: Operazioni peritali (**O.P. n.2**) presso i luoghi oggetto di causa in Monza, via Niccolò Tommaseo n. 5, alla presenza della parte resistente [REDACTED] del legale Luca Iengo di parte ricorrente.

Si è accertato in contraddittorio lo stato dei luoghi con rilievo grafico e fotografico, sulla base delle planimetrie catastali evase in data 19 settembre 2025 dal portale "Visura" collegato al servizio telematico Sister dell'Agenzia delle Entrate a seguito della richiesta protocollata dal C.T.U. in data 18 settembre 2025, costatandone la conformità. Non vi è stato modo di accedere nelle cantine.

In detta sede il signor [REDACTED] ha dichiarato di non avere il contatore del gas e pertanto di vivere senza riscaldamento idrico-sanitario e termico, specificando di usare stufette elettriche per riscaldarsi e bombola del gas per cucinare nei mesi invernali. Ha dichiarato, inoltre, di avere due ospiti, madre e figlia, che l'aiutano nelle faccende domestiche e che pagano 200,00 euro mensili per la corrente e le spese condominiali.

La signora [REDACTED] ha chiesto al C.T.U. di convocare un incontro, al fine di trovare un eventuale accordo, una volta valutato l'immobile.

Nella stessa data, il C.T.U. ha inviato alle parti, mediante posta elettronica, copia digitale del verbale.

In data 25 settembre 2025, il C.T.U. ha inviato ai procuratori delle parti, mediante pec, copia digitale del verbale.

(cfr. Allegato "OP/C" n. pagine 7)

29 settembre 2025: il C.T.U. ha protocollato richiesta d'accesso ai documenti amministrativi n. 1430ATTI/2024 presso l'ufficio tecnico del comune di Monza. In data 21 ottobre, a seguito dell'appuntamento disposto dall'ufficio tecnico edilizia privata, il C.T.U. si è recato presso gli uffici e ha prelevato copia della documentazione tecnica.

(cfr. Allegato "OP/D" n. pagine 5)

17 novembre 2025: il C.T.U. ha inviato ai procuratori la bozza di relazione, anticipando l'esposizione dei valori, invitando gli stessi a verificare se tra i propri assistiti sussistano le condizioni per addivenire ad un accordo e nel caso positivo, riferire durante l'OP-E del 28 novembre 2025 alle ore 17,30 convocata, con largo anticipo, mediante la piattaforma meet.google.com e volta ad espletare il tentativo di conciliazione, in assolvimento alla richiesta del 24 settembre 2025 espressa della signora [REDACTED] parte resistente.

(cfr. Allegato "OP/E" n. pagine 2)



3. DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI CAUSA

Il bene in comunione tra le parti, ha la seguente consistenza e di seguito viene descritto:

- 1. Un appartamento a piano primo e una cantina a piano seminterrato siti in Monza, via Niccolò Tommaseo n. 5, identificati al N.C.E.U. al Foglio 74, Particella 15, Sub 78;**



FOTO n. 1 – CONTESUALIZZAZIONE URBANISTICA DEI FABBRICATI DI MONZA VIA NICCOLO' TOMMASEO

Il condominio, è costituito da due fabbricati entrambi prospiciente e con accessi carrai e pedonali su via Niccolò Tommaseo, il primo con impianto a forma rettangolare si immette nella corte comune alberata delimitata dall'impianto a U del secondo fabbricato, dove si inserisce l'unità abitativa oggetto della presente relazione. La costruzione del complesso immobiliare risale alla fine degli anni '30. È ubicato in un contesto prevalentemente residenziale precisamente nel quartiere Cederna, rione a sud-est della città di Monza, nelle immediate vicinanze della chiesa principale che risiede nel quartiere, la Sacra Famiglia, ove poco distante, è situato il principale cimitero cittadino e lo stadio Brianteo.

Il complesso condominiale, dove si inserisce l'unità abitativa è composto da sessantasei unità abitative, il fabbricato si sviluppa su cinque livelli, comprensivi del piano seminterrato destinato alle cantine, con accesso pedonale e carrabile da via Niccolò





ARCH. LARA VANESSA CALLIGARIS
STUDIO VIA MONTE GRAPPA N.168/170
20092 CINISELLO BALSAMO (MI)
TEL. 02/6122978

Tommaseo n. 5. Gli appartamenti, nei due distinti corpi di fabbrica, sono raggiungibili mediante cinque vani scala comuni non dotati d'ascensore, l'interno della corte è sistemata a giardino alberato.



FOTO n. 2 –VISTA FRONTE STRADA (via Niccolò Tommaseo n. 5, Monza) DEL COMPLESSO IMMOBILIARE
(sopralluogo del 24/09/2025)

Il corpo di fabbrica interno alla corte, dove si inserisce a nord - est l'unità abitativa oggetto della presente relazione, si palesa con facciate tinteggiate nel breve periodo. L'appartamento presenta gli affacci principali ad ovest sulla corte interna e ad est su altra proprietà.

L'edificio con caratteristiche costruttive tipiche degli anni '30-40, si presenta in mediocre stato conservativo, facciate intonacate e tinteggiate color rosa scandite da bucatore, balconi con parapetti in muratura che sono stati tamponati mediante infissi negli anni '70 e trasformati in verande.

La copertura dell'edificio è a padiglione, con manto di copertura in tegole portoghesi e sotto gronda in cemento. Il vano scala comune non è dotato d'ascensore ha rivestimento in graniglia, le pareti sono intonacate e tinteggiate.

L'ingresso all'appartamento avviene direttamente dal pianerottolo del corpo scale condominiale a piano primo, non è dotato di porta antintrusione.





ARCH. LARA VANESSA CALLIGARIS
STUDIO VIA MONTE GRAPPA N.168/170
20092 CINISELLO BALSAMO (MI)
TEL. 02/6122978



FOTO n. 3-4 – INGRESSO E CUCINA
(sopralluogo del 24/09/2025)





ARCH. LARA VANESSA CALLIGARIS
STUDIO VIA MONTE GRAPPA N.168/170
20092 CINISELLO BALSAMO (MI)
TEL. 02/6122978

L'unità abitativa, occupa la porzione nord-est dello stabile, è composta da ingresso, cucina, soggiorno, due camere da letto, ripostiglio e due servizi igienici di dimensioni ridotte.

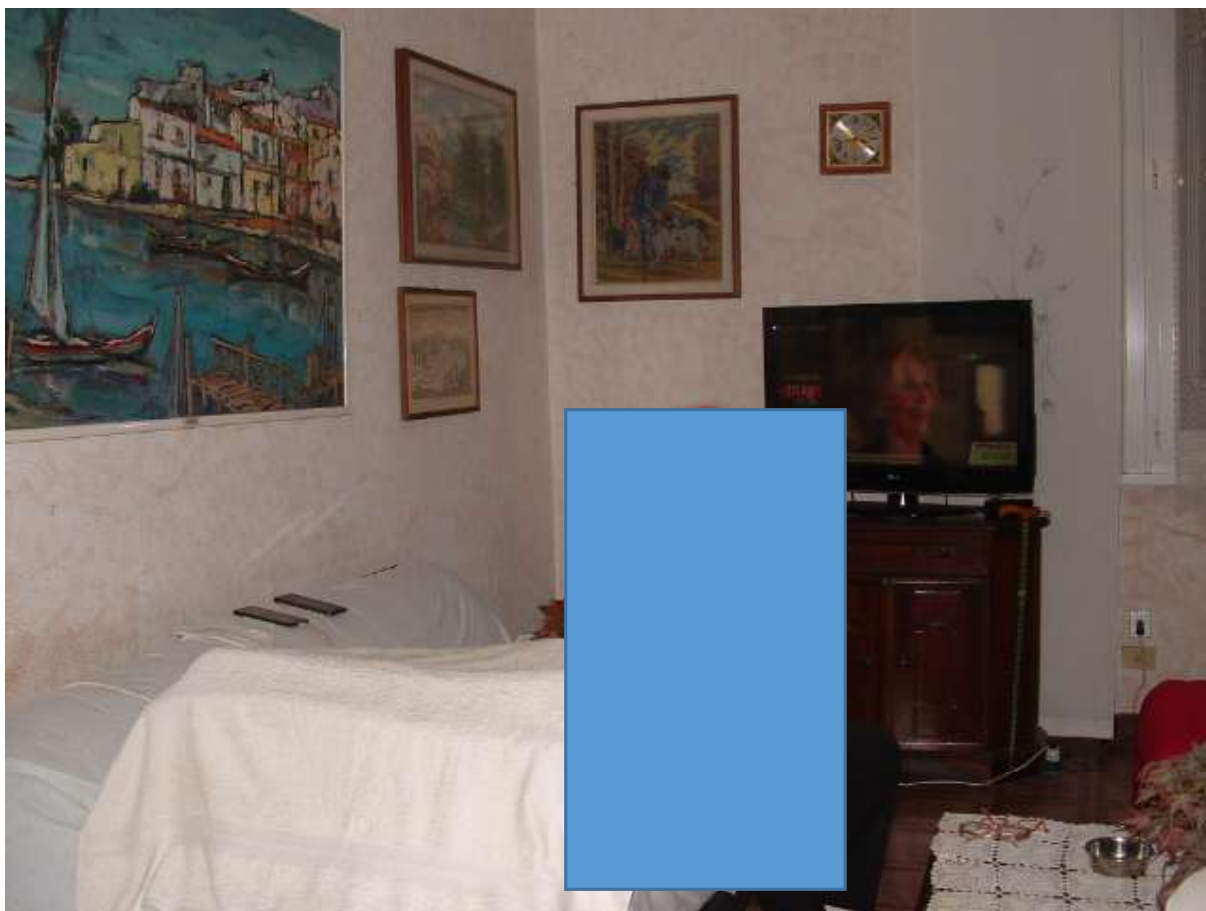


FOTO n. 5 – SOGGIORNO
(sopralluogo del 24/09/2025)

I rivestimenti e i pavimenti, originari rispetto la costruzione del fabbricato sono per lo più in ceramica; le porte interne a battente sono in legno tamburato, gli infissi in legno sprovvisti di vetrocamera e non tutti dotati di avvolgibili.





ARCH. LARA VANESSA CALLIGARIS
STUDIO VIA MONTE GRAPPA N.168/170
20092 CINISELLO BALSAMO (MI)
TEL. 02/6122978

L'appartamento si presenta in mediocre stato di manutenzione con partizioni verticali interne in mattoni forati e intonaco civile, tinteggiate e in parte rivestite con carta da parati.



FOTO n. 6 – SOGGIORNO
(sopralluogo del 24/09/2025)





ARCH. LARA VANESSA CALLIGARIS
STUDIO VIA MONTE GRAPPA N.168/170
20092 CINISELLO BALSAMO (MI)
TEL. 02/6122978



FOTO n. 7-8 – CAMERA 1
(sopralluogo del 24/09/2025)





ARCH. LARA VANESSA CALLIGARIS
STUDIO VIA MONTE GRAPPA N.168/170
20092 CINISELLO BALSAMO (MI)
TEL. 02/6122978

Il riscaldamento termico e quello idrico sanitario è originario rispetto l'epoca di costruzione del fabbricato, sono presenti radiatori in alluminio; l'impianto elettrico così come quello termico necessitano di revisione per la messa a norma.



FOTO n. 9-10 – CAMERA 2 E BAGNO
(sopralluogo del 24/09/2025)

Durante il sopralluogo del 24 settembre 2025, il signor [REDACTED] ha dichiarato di non avere il contatore del gas e pertanto di vivere senza riscaldamento idrico-sanitario e termico, specificando di usare stufette elettriche per riscaldarsi e bombola del gas per cucinare nei mesi invernali.





ARCH. LARA VANESSA CALLIGARIS
STUDIO VIA MONTE GRAPPA N.168/170
20092 CINISELLO BALSAMO (MI)
TEL. 02/6122978

3a. Documentazione catastale

(cfr. Allegato "DC" n. pagine 12)

La scrivente in data 18 settembre 2024, nell'ambito degli accertamenti tecnici, ha protocollato richiesta, mediante il portale "Visura" collegato al servizio telematico Sister dell'Agenzia delle Entrate, per il prelievo della planimetria catastale relativa all'unità immobiliare in Monza identificata al N.C.E.U al foglio 74, particella 15, subalterno 78. In data 19 ottobre la PP.AA. ha evaso la documentazione richiesta.

(cfr. Allegato "DC/A" n. pagine 5)

Si rileva che agli atti è stata inserita la visura storica (cfr. all.8 terzo chiamato) dell'immobile oggetto di vertenza.

In riferimento all'appartamento di Monza si fa presente che la planimetria d'impianto, presentata in data 22 maggio 1989 al prot. n. T93122, riferita all'unità abitativa e alla cantina di Monza via Niccolò Tommaseo n. 17, identificato al N.C.E.U. al foglio 74, particella 15, subalterno 78, rappresenta una distribuzione interna degli spazi corrispondente all'elaborato grafico presentato in data 29 aprile 1986 n. 03150 da Anselmo Radaelli nella domanda di concessione in sanatoria, P.E. 6263 rilasciata dal Comune di Monza in data 03 novembre 1995. La planimetria catastale (cfr. allegato DC/A), come constatato, durante il sopralluogo del 24 settembre 2025, rappresenta lo stato dei luoghi.

Si rileva che la documentazione catastale riferita alle unità immobiliari di Monza necessitano di un aggiornamento toponomastico riguardante la modifica del numero civico 17 indicato nella planimetria catastale in atti, a quello attualmente attribuito dallo Sportello Unico dell'Edilizia civico 5.

A seguito del collegamento sul portale <https://www.cened.it/visura-ape> che verifica l'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica sull'unità abitativa di Monza identificata al N.C.E.U. al Foglio 74, Particella 15, Sub 78, non è stata trovata nessuna pratica soddisfacente i criteri di ricerca indicati, se ne deduce pertanto che l'appartamento alla data dell'11 novembre 2025 è sprovvisto di Certificazione Energetica.





ARCH. LARA VANESSA CALLIGARIS
STUDIO VIA MONTE GRAPPA N.168/170
20092 CINISELLO BALSAMO (MI)
TEL. 02/6122978

A seguito dei seguenti trasferimenti riportati:

- Atto di compravendita in scrittura privata del 7 maggio 1977 Notaio Francesco Novara repertorio n. 19095, registrato a Legnano il 27 maggio 1977 n. 3347 atti privati.

[REDACTED]

(cfr. Allegato "DC/B" n. pagine 7)

- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del **22/09/1992** - UU Sede MONZA (MI) Registrazione Volume 301 n. 37 registrato in data 16/10/1992 -

[REDACTED] Voltura n. 282975.1/1992 - Pratica n. MI0582414 in atti dal 17/07/2012.

- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del **12/02/2009** - UU Sede MONZA (MI) Registrazione Volume 9990 n. 1067 registrato in data 20/07/2012 -

[REDACTED] Voltura n. 66062.1/2012 - Pratica n. MI0601031 in atti dal 24/07/2012.

- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del **05/10/2015** Pubblico ufficiale SALA Sede CASSOLNOVO (PV) - UU Sede MONZA (MI) Registrazione Volume 9990 n. 1498 registrato in data 26/07/2016 -

[REDACTED] Voltura n. 45221.1/2016 - Pratica n. MI0413176 in atti dal 02/08/2016.

- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del **20/06/2018** Pubblico ufficiale RADAELLI Sede REGINA FITTAREZZA (MI) - UU Sede MONZA (MI) Registrazione Volume 88888 n. 140234 registrato in data 22/05/2019 -

[REDACTED] Voltura n. 18882.1/2019 - Pratica n. MI0173745 in atti dal 24/05/2019





ARCH. LARA VANESSA CALLIGARIS
STUDIO VIA MONTE GRAPPA N.168/170
20092 CINISELLO BALSAMO (MI)
TEL. 02/6122978

Le quote spettanti ai singoli condividenti risultano le seguenti:

Catasto Fabbricati - Unità Immobiliari site nel Comune di MONZA (Codice F704)									
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo
1	74	15	78	A/4	4	6 vani	Totale: 118 m² Totale escluse aree scoperte: 118 m²	Euro 526,79	Via Niccolò Tommaseo n. 17, Piano 1-S1
N.	DATI ANAGRAFICI						CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI	
1								(1) Proprietà per 20/180 Regime: bene personale	
2								(1) Proprietà per 20/180 Regime: bene personale	
3								(1) Proprietà per 20/180 Regime: bene personale	
4								(1) Proprietà per 20/180 Regime: bene personale	
5								(1) Proprietà per 20/180 Regime: bene personale	
6								(1) Proprietà per 20/180 Regime: bene personale	
7								(1) Proprietà per 20/180 Regime: bene personale	
8								(1) Proprietà per 20/180 Regime: bene personale	
9								(1) Proprietà per 10/180 Regime: bene personale	
10								(1) Proprietà per 10/180 Regime: bene personale	





ARCH. LARA VANESSA CALLIGARIS
STUDIO VIA MONTE GRAPPA N.168/170
20092 CINISELLO BALSAMO (MI)
TEL. 02/6122978

3b. Conformità Edilizia

(cfr. Allegato "DE" n. pagine 28)

UNITA' 1 -DOCUMENTAZIONE EDILIZIA-

L'unità abitativa in Monza, via Niccolò Tommaseo n. 5 (catastralmente al civico 17), identificato N.C.E.U. al foglio 74, particella 15, subalterno 78, è stata edificata in forza delle seguenti pratiche edilizie rilasciate dal Comune di Monza:

LICENZA DI OCCUPAZIONE P.E. n. 2261/1940

(fabbricato ad uso abitazione di nuova costruzione, sopralluogo dell'8 giugno 1940)

rilascio alla [REDACTED] del 20 agosto 1940

(cfr. Allegato "DE/1" n. 1 pagine)

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA legge 28.02.1985 n. 47

P.E. n. 6263/95 (formazione di verande e modifiche interne)

rilascio eredi di [REDACTED] del 03 novembre 1995

Oblazione pagata in un'unica soluzione: lire 204.000 il 28/04/1986

Contributo di Concessione: lire 411.840 pagati il 18/12/1995 come segue:

urbanizzazione I Ordine n. 30/2410 lire 288.290

urbanizzazione II Ordine n. 30/2411 lire 123.550

Diritti di segreteria: lire 100.000 bolla n. 80/1678 del 18/12/1995

(cfr. Allegato "DE/2" n. 27 pagine)

Successivamente l'accesso agli atti n. 1430ATTI/2025 del 21 ottobre 2025 presso il comune di Monza si è appreso che la rappresentazione della planimetria catastale e dei due elaborati grafici in atti, riferiti alla Concessione Edilizia in Sanatoria P.E. 6263/95, rispecchiano lo stato dei luoghi rilevati durante il sopralluogo del 24 settembre 2025.

Dalla documentazione edilizia analizzata se ne deduce, come indicato nella licenza di occupazione P.E. 2261/1940 che l'immobile è stato completato in data 30 ottobre 1937 e che a seguito del sopralluogo tecnico sanitario dell'8 giugno 1940, i locali sono stati riconosciuti abitabili. Si allega alla presente copia dell'istanza comprensiva degli elaborati grafici, della relazione tecnica e del rilascio della concessione in sanatoria P.E. 6263/95 e l'avvenuto versamento dell'oblazione, del contributo e dei diritti di segreteria.





ARCH. LARA VANESSA CALLIGARIS
STUDIO VIA MONTE GRAPPA N.168/170
20092 CINISELLO BALSAMO (MI)
TEL. 02/6122978

4. VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

(cfr. Allegato "VA" n. pagine 2)

La consistenza del bene in Monza, via Niccolò Tommaseo n.5 (catastralmente civico n. 17), conseguentemente il rilievo eseguito durante O.P. n. 2 del 24 settembre 2025, è stata calcolata come segue:

Consistenze immobile in Monza via Niccolò Tommaseo n. 5 (catastalmente civico 17)									
N.	DATI IDENTIFICATIVI					CONSISTENZA COMMERCIALE			
	Foglio	Particella	Sub	Piano	Tipologia	100%	30%	SUP CATASTALE	TOTALE
1	74	15	78	1-S1	APPARTAMENTO CANTINA	113,12	16,28	Totale: 118 m ² Totale escluse aree scoperte: 118 m ²	118 mq

Al fine di determinare il più attendibile valore di mercato dei beni immobiliari del compendio immobiliare, durante le operazioni peritali (si vedano i verbali OP-A. n. 1), si è concordato di far riferimento, per la stima degli immobili di cui trattasi, alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare emesse dall'Agenzia delle Entrate: "QUOTAZIONI IMMOBILIARI OSMI, anno 2024 - semestre 2, Monza, Fascia Periferica Cascina Villona, cascina delle monache, cascina sant'Anna, Gallarana, codice zona D2, Microzona catastale 9, abitazioni civili/Residenziale. **(cfr. Allegato VA/1 n. 1 pagine)**

Si è considerata la superficie lorda di pavimento (ovvero la superficie comprensiva dei muri interni ed esterni, dimezzata nel caso di muri in comune con altre unità abitative) e le destinazioni d'uso dei locali. A tali dati è stato applicato un coefficiente di riduzione per lo stato di conservazione mediocre in cui si trova l'immobile. I coefficienti correttivi usati nella valutazione sono stati calcolati sulla base del D.P.R. 138/1998, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati.

I valori unitari posti alla base della stima sono stati assunti sulla base delle quantificazioni OSMI e in considerazione dello stato conservativo dei luoghi e della loro ubicazione. Detti valori sono stati moltiplicati per la consistenza dell'unità immobiliare, calcolata mediante rilievi metrici e sulla base della documentazione tecnica. acquisita presso le competenti PP.AA.





ARCH. LARA VANESSA CALLIGARIS
STUDIO VIA MONTE GRAPPA N.168/170
20092 CINISELLO BALSAMO (MI)
TEL. 02/6122978

Al fine di assumere il valore unitario, si è provveduto a consultare il servizio online dell'Agenzia delle Entrate "OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati" per estrarre i corrispettivi dichiarati nelle transazioni immobiliari a titolo oneroso nel breve periodo Aprile-Maggio-Giugno 2025. Rilevato che nello stesso fabbricato sono stati compravendute nel periodo indicato sei unità abitative, mediante comparazione si è determinato il valore finale da porre a base di stima. **(cfr. Allegato VA/2 n. 1 pagine)**

Il valore di mercato all'attualità, stimato di seguito è riferito alla data in cui viene effettuata la stima. Infatti, poiché la congiuntura dei mercati e le condizioni esogene incidenti sul mercato possono cambiare nel tempo, il valore stimato per una data diversa rispetto alla data della stima potrebbe essere inappropriato. L'importo definito nella valutazione riflette lo stato e le circostanze correnti del mercato alla data dell'effettiva valutazione e non quelle in qualsiasi altra data. Il valore di mercato è una rappresentazione del valore di scambio, ossia dell'importo al quale un immobile verrebbe venduto se fosse posto in vendita sul "libero" mercato alla data della valutazione in circostanze che rispondono a normali condizioni di mercato.

Il valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di procedure e di metodologie di valutazione riferite alla tipologia, alle condizioni dell'immobile e alle circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul "libero" mercato.

Come anticipato, nei capitoli precedenti, l'immobile allo stato attuale necessita di opere di manutenzione edilizia e possono variare ampiamente in termini di portata e natura, ma includono:

- Rinnovamenti estetici: questi includono la tinteggiatura, eventuale rifacimento di pavimenti, la possibile sostituzione di porte e finestre, e altri lavori che migliorano l'aspetto visivo e il confort abitativo;
- Adeguamento di impianti: la modernizzazione degli impianti elettrici, idraulici, di riscaldamento e/o di climatizzazione, per renderli più efficienti, sicuri e conformi alle normative vigenti;
- Miglioramenti energetici: installazione di isolamento termico, eventuale sostituzione di finestre a risparmio energetico, sistemi di riscaldamento o raffreddamento più efficienti, pannelli solari, e altri miglioramenti volti a ridurre il consumo energetico;





ARCH. LARA VANESSA CALLIGARIS
STUDIO VIA MONTE GRAPPA N.168/170
20092 CINISELLO BALSAMO (MI)
TEL. 02/6122978

VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE
in Monza via Niccolò Tommaseo n. 5
(catastralmente civico 17)

N.	DATI IDENTIFICATIVI					QUOTAZIONI IMMOBILIARI OSMI anno 2024 - semestre 2 Comune di Monza zona: PERIFERICA D/2				VALORE DI MERCATO AL 31.12.2025	
	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	SUPERFICIE COMMERCIALE	Tipologia	Stato Conservativo	VALORE MERCATO (€/mq) min	VALORE MERCATO (€/mq) max	VALORE MERCATO (€/mq)	Totale
1	74	15	78	Via Niccolò Tommaseo n. 5, (catastralmente civico 17) Piano 1-S1	118 mq	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO	NORMALE	1.250,00 €	1.650,00 €	1.228,80 €	145.000,00 €

In assolvimento a quanto disposto nell'integrazione del quesito peritale, con provvedimento n. 7207143s n. cronol. 11422/2025 del 17 luglio 2025, dell'Ill.mo Giudice Dr.ssa Ethel Matilde Ancona, di seguito vengono esposti i valori di mercato valutati all'attualità per l'unità abitativa e la cantina in Monza, via Niccolò Tommaseo n. 5, (catastralmente civico n. 17) identificato al N.C.E.U. al foglio 74, particella 15, subalterno 78, pari a **euro 145.000,00** in considerazione a quanto detto sopra, circa gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria necessari, al fine di migliorare e aggiornare le condizioni originali dell'appartamento.





ARCH. LARA VANESSA CALLIGARIS
STUDIO VIA MONTE GRAPPA N.168/170
20092 CINISELLO BALSAMO (MI)
TEL. 02/6122978

**5. PRESUMIBILE CANONE LOCATIZIO DELL'IMMOBILE DALLA DATA
DEL 13.10.2023 ALL'ATTUALITA'**

La valutazione del canone di mercato ricavabile dall'immobile sito in Monza è stata eseguita assumendo come valore unitario di riferimento, il valore di locazione espresso in €/mq x mese dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare emesso dall'Agenzia delle Entrate: "QUOTAZIONI IMMOBILIARI OSMI, anni 2024 - semestre 2, Monza, Fascia Periferica cascina Villona, cascina delle monache, cascina sant'Anna, Gallarana, codice zona D2, Microzona catastale 9, abitazioni civili/Residenziale, (cfr. Allegato VA/1 n. 1 pagine) dalla data del 13 ottobre 2023 all'attualità (13 dicembre 2025) così come espletato nel quesito oggetto di vertenza.

**PRESUMIBILE CANONE LOCATIZIO DAL 13.10.2023 ALL'ATTUALITA'
13.12.2025**

dell'immobile in Monza via Niccolò Tommaseo n. 5
(catastralmente civico 17)

N.	DATI IDENTIFICATIVI						PERIODO	QUOTAZIONI IMMOBILIARI OSMI anno 2024 - semestre 2 Comune di Monza zona: PERIFERICA D/2			PREMUSIBILE CANONE DI LOCAZIONE		
	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Tipologia	SUPERFICIE COMMERCIALE		DAL 13.10.2023 3 AL 13.12.2025	Stato Conservativo	VALORE LOCAZIONE (€/mqxmese)	VALORE LOCAZIONE (€/mqxmese)	VALORE LOCAZIONE (€/mqxmese)	Totale mese
1	74	15	78	Via Niccolò Tommaseo n. 5, (catastalmente civico 17) Piano 1-S1	ABITAZIONI CIVILI	118 mq	27 mesi	NORMALE	5,30 €	7,00 €	5,22 €	615,00 €	16.605,00 €
											arredo 10%	676,50 €	18.265,52 €

L'importo del canone di locazione, indicato sopra, è stato calcolato sulla base di ventisette mensilità e in base alle consistenze delle superfici catastali in atti, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato del quale sia noto il prezzo di mercato in epoche recenti, così come constatato nell'arco temporale per cui viene richiesto il calcolo.





ARCH. LARA VANESSA CALLIGARIS
STUDIO VIA MONTE GRAPPA N.168/170
20092 CINISELLO BALSAMO (MI)
TEL. 02/6122978

Le caratteristiche intrinseche sono: il tipo di costruzione e la qualità dei materiali di finitura (infissi, pavimenti, pitturazioni), superficie lorda di pavimento e superficie coperta, servizi ed impianti, funzionalità e distribuzione degli ambienti. Le caratteristiche estrinseche sono: ubicazione dell'immobile e destinazione urbanistica della zona (residenziale, commerciale, turistica), distanza da centri d'affari (banche o mercati) o da uffici pubblici ed efficienza dei mezzi di collegamento.

L'unità abitativa, allo stato attuale, risulta completamente arredata, il calcolo del canone di locazione di un immobile ammobiliato comprende un sovrapprezzo per l'arredo, che viene aggiunto al canone base dell'immobile vuoto. L'incremento, che secondo accordi territoriali stabiliscono un aumento massimo del canone del 20% per l'arredo, dipende dalla qualità e dallo stato dell'arredo, dalla completezza dei mobili e di elettrodomestici funzionanti, ma soprattutto tale sovrapprezzo può essere diverso per locazioni brevi, transitorie, per studenti o a lungo termine.

Nel caso specifico si è assunto un incremento pari al 10% del canone locatizio valutato, in considerazione allo stato dell'arredo constatato durante il sopralluogo del 18 settembre 2025.

Il canone di locazione mensile valutato complessivamente in **euro 676,50** consiste nel considerare gli elementi certi (superfici dei locali e relative pertinenze) e nel valutare teoricamente gli elementi di qualità e di ubicazione dell'immobile che influiscono sul valore dell'immobile stesso.

La quantificazione del valore locatizio dell'immobile dal 13.10.2023 all'attualità (13.12.2025) e pari ad **euro 18.265,52**.





ARCH. LARA VANESSA CALLIGARIS
STUDIO VIA MONTE GRAPPA N.168/170
20092 CINISELLO BALSAMO (MI)
TEL. 02/6122978

6. PROGETTO DIVISIONALE

Lo scopo del progetto divisionale è quello di assegnare ad ogni proprietario del bene, il valore venale delle corrispondenti quote di proprietà.

Nella tabella successiva si evidenzia quale sia il valore di competenza, sulla base delle quote di proprietà che per tutti i coeredi risulta bene personale, in quanto ereditato.

PROGETTO DIVISIONALE SULLA BASE DELLE QUOTE SPETTANTI						
immobile in Monza via Niccolò Tommaseo n. 5 (catastalmente civico 17)						
N.	DATI ANAGRAFICI CONDIVIDENTI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI	%	VALORE QUOTA SPETTANTE	*rimanenza a saldo delle spese condominiali esercizio ordinario 2025
1				11,11%	16.111,11 €	0,00 €
2				11,11%	16.111,11 €	0,00 €
3				11,11%	16.111,11 €	0,00 €
4				11,11%	16.111,11 €	0,00 €
5				11,11%	16.111,11 €	0,00 €
6				11,11%	16.111,11 €	0,00 €
7				11,11%	16.111,11 €	0,00 €
				11,11%	16.111,11 €	482,18 €
8	Il Terzo chiamato: Agenzia delle Entrate ha confermato di essere titolare di ipoteca iscritta sulla quota del sig. [redacted] ISCRIZIONE del 07/06/2019 - Registro Particolare 13320 Registro Generale 73241 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 14299/6819 del 05/06/2019 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO Capitale € 128,051,11 Totale € 256,102,22 (cfr. doc. 5 attore - doc.6 nota ipoteca terzo chiamato)					
9				5,56%	8.055,56 €	0,00 €
10				5,56%	8.055,56 €	0,00 €

*(cfr. doc. 7 convenuti e verbale assemblea condominiale attore)





ARCH. LARA VANESSA CALLIGARIS
STUDIO VIA MONTE GRAPPA N.168/170
20092 CINISELLO BALSAMO (MI)
TEL. 02/6122978

Sono state, inoltre, riportate le inuguaglianze dichiarate congiuntamente nelle memorie difensive dei rispettivi legali di parte, estrapolate dai documenti in atti. (*cfr. doc. 5 attore e verbale assemblea condominiale - doc. 7 convenuti - doc. 6 nota ipoteca terzo chiamato*)

La scrivente ritiene che l'immobile nello stato di fatto in cui si trova, non sia comodamente divisibili, i frazionamenti risulterebbero irrealizzabili sia sotto il profilo tecnico che urbanistico e senza alcuna logica commerciale; inoltre è impossibile formare in concreto porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, tenuto conto della superficie del bene, dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione. Il frazionamento in lotti distinti, in base alle quote di spettanza dei comunisti non è realizzabile.

Tutto ciò premesso, lo scrivente considera che il bene in narrativa, per quanto sopra riportato, per caratteristiche e tipologia costruttiva, esprima la massima fungibilità ed appetibilità commerciale nell'attuale consistenza e stato di fatto in cui si trova. Ad analoga conclusione, peraltro sono arrivati anche le parti e i rispettivi legali durante lo svolgimento delle operazioni peritali, in quanto il bene non è divisibile e il frazionamento recherebbe pregiudizio alle ragioni della pubblica economia. La divisione dell'intera sostanza può effettuarsi senza il frazionamento, deve preferibilmente essere compreso per intero, compensando eventuali ineguaglianze in natura con un equivalente in denaro.





ARCH. LARA VANESSA CALLIGARIS
STUDIO VIA MONTE GRAPPA N.168/170
20092 CINISELLO BALSAMO (MI)
TEL. 02/6122978

7. LA CONCILIAZIONE

(cfr. Allegato "CV" n. pagina 1)

In considerazione delle volontà espresse della signora [REDACTED], parte resistente presente al sopralluogo del 24 settembre 2025 presso l'immobile oggetto di vertenza, di convocare un incontro al fine di trovare un eventuale accordo una volta valutato l'immobile; risoluzione condivisa in detta sede dal legale di parte ricorrente Avvocato Luca Iengo, sempre presente all'attività peritale. Si è ritenuto di dar seguito alla convocazione, volta a espletare il tentativo di conciliazione, così come disposto nel quesito dell'Ill.mo Giudice Dr.ssa Ethel Matilde Ancona.

il C.T.U. costatata, telefonicamente in data 11 novembre 2025, la disponibilità dei rispettivi legali ha convocato in data 12 novembre 2025, mediante la piattaforma meet.google.com, l'operazione peritale OP-E del 28 novembre 2025 alle ore 17,30, volta ad espletare il tentativo di conciliazione. **(cfr. Allegato CV/1 n. 2 pagine)**

In data 17 novembre 2025 il C.T.U. ha inviato ai procuratori la bozza di relazione, anticipando l'esposizione dei valori, predisponendo un progetto divisionale sulla base delle quote spettanti, compensate dalle ineguaglianze rilevate in atti (*cfr. doc. 5 attore e verbale assemblea condominiale - doc. 7 convenuti - doc. 6 nota ipoteca terzo chiamato*), invitando gli stessi a verificare se tra i propri assistiti sussistano le condizioni per addivenire ad un accordo e nel caso positivo riferire durante l'operazione peritale OP-E del 28 novembre 2025, convocata con largo anticipo in data 12 novembre 2025. Tale attività di fatto non è stata compiuta per mancanza di disponibilità delle parti in causa.





ARCH. LARA VANESSA CALLIGARIS
STUDIO VIA MONTE GRAPPA N.168/170
20092 CINISELLO BALSAMO (MI)
TEL. 02/6122978

8. CONCLUSIONI

Il C.T.U. esperite le operazioni peritali e concluse le valutazioni del caso ne deduce quanto segue:

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";

Sono stati descritti i beni, espletando i relativi accertamenti catastali presso gli organi competenti e acquisendo le certificazioni catastali, si rimanda ai contenuti del capitolo 3a.

Con provvedimento n. 7207143s n. cronol. 11422/2025 del 17 luglio 2025, l'Ill.mo Giudice Dr.ssa Ethel Matilde Ancona, ha disposto l'integrazione del quesito peritale richiedendo: *"Dica il CTU qual è il valore attuale dell'immobile"*

Il valore degli immobili valutati all'attualità è determinato pari a euro 145.000,00 per l'unità abitativa e la cantina identificati al N.C.E.U. al foglio 74, particella 15, subalterno 78, in Monza, via Niccolò Tommaseo n. 5, (catastalmente civico n. 17). Si rimanda ai contenuti del capitolo 4.

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".





ARCH. LARA VANESSA CALLIGARIS
STUDIO VIA MONTE GRAPPA N.168/170
20092 CINISELLO BALSAMO (MI)
TEL. 02/6122978

Ottemperati i relativi accertamenti tecnici presso gli organi competenti e acquisendo i titoli abilitativi edilizi, si è appreso che il fabbricato ha ottenuto la licenza di occupazione P.E. n. 2261/1940 il 20 agosto 1940, oltre, la concessione edilizia in sanatoria (legge 28.02.1985 n. 47) P.E. n. 6263/95, per formazione di verande e modifiche interne, il 03 novembre 1995. Per i dettagli si rimanda ai contenuti del capitolo 3b.

Quesito 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."/;

A seguito dell'accesso agli atti n. 1430ATTI/2025 del 21 ottobre 2025 presso il comune di Monza si è appreso che la rappresentazione della planimetria catastale e dei due elaborati grafici in atti, riferiti alla concessione edilizia in sanatoria P.E. 6263/95, rispecchiano lo stato dei luoghi rilevati durante il sopralluogo del 24 settembre 2025.

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

La divisione dell'intera sostanza deve effettuarsi senza il frazionamento del bene, in quanto il singolo frazionamento recherebbe pregiudizio alle ragioni della pubblica economia. Il progetto divisionale, è stato predisposto sulla base delle quote spettanti, compensando eventuali ineguaglianze. Si rimanda al contenuto del capitolo 6.

Quesito 5) "Calcoli il CTU il presumibile canone locatizio dell'immobile a far data 13.10.2023 (data della messa in mora del contumace) all'attualità".





ARCH. LARA VANESSA CALLIGARIS
STUDIO VIA MONTE GRAPPA N.168/170
20092 CINISELLO BALSAMO (MI)
TEL. 02/6122978

Il canone di mercato ricavabile dall'immobile sito in Monza, oggetto di vertenza, a decorrere dalla data del 13 ottobre 2023 all'attualità (31 dicembre 2025) è stato quantificato in euro 18.265,52. Per i dettagli si rimanda ai contenuti delle pagine 24-25.

“Il CTU, 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):

Predisposto e consegnato il 17 novembre ai rispettivi legali la bozza di relazione comprensiva del progetto divisionale sulla base delle quote spettanti, compensate dalle ineguaglianze rilevate in atti; il CTU ha invitato i procuratori a verificare se tra i propri assistiti sussistano le condizioni per addivenire ad un accordo riferendo le risultanze nella operazione peritale OP-E, convocata per il 28 novembre 2025 alle ore 17,30. Tale attività di fatto non è stata compiuta per mancanza di disponibilità delle parti in causa. Per i dettagli del caso si rimanda ai contenuti del capitolo 7.

Quanto sopra ho l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato allo scopo di far conoscere all'Ill.mo Giudice Istruttore Dott.ssa Ethel Matilde Ancona la verità.
Con osservanza.

Il C.T.U.

Arch. LARA VANESSA CALLIGARIS



Cinisello Balsamo, 9 gennaio 2026





ARCH. LARA VANESSA CALLIGARIS
STUDIO VIA MONTE GRAPPA N.168/170
20092 CINISELLO BALSAMO (MI)
TEL. 02/6122978

7. ASSENZA DI OSSERVAZIONI DEI LEGALI ALLA CTU

La scrivente ad integrazione della relazione depositata in data 9 gennaio 2026 è rimasta in attesa della ricezione di eventuali osservazioni del terzo chiamato alla bozza di CTU, inoltrata via pec il 17 novembre 2025 alle parti in causa e pertanto di seguito riferisce:

Nei termini previsti dall'Ill.mo Giudice Dr.ssa Ethel Matilde Ancona con provvedimento n. 11422/2025s del 17 luglio 2025, i procuratori a nome dei rispettivi assistiti hanno segnalato al C.T.U. che a seguito del ricevimento della bozza di relazione tecnica non hanno ritenuto di svolgere alcuna osservazione.

Nello specifico l'avvocato Lorella Bovone, di parte resistente, in data 24 novembre 2025 mediante e-mail ha comunicato di non avere osservazione alla bozza di relazione trasmessa dalla scrivente. Ha inoltre confermato che, a seguito di un confronto con i propri assistiti, gli stessi hanno segnalato di non avere la possibilità di rilevare l'unità immobiliare oggetto di vertenza. La parte ricorrente rappresentata dall'avvocato Luca Ienco, in data 5 dicembre 2025, ha comunicato mediante e-mail per tramite del procuratore in carica di non avere alcuna osservazione da formulare.

Non sono arrivate alcun tipo di comunicazioni alla scrivente dal terzo chiamato, avvocato Vincenzo Ragni, che rappresenta e difende l'agenzia delle entrate – riscossione, nel corso dell'attività peritale.

Il C.T.U.

Arch. LARA VANESSA CALLIGARIS

Cinisello Balsamo, 15 gennaio 2026

