

Tribunale Ordinario di Milano – Quarta Sezione Civile

Giudice Unico: **dott. FEDERICO SALMERI**

CAUSA DI MERITO

<u>Procedura:</u>	R.G: n° 40805/2022
<u>Attore:</u>	XXXXXXXXXXXXXX
<u>Convenuto:</u>	XXXXXXXXXXXXXX

CONSULENZA TECNICA D’UFFICIO – DEFINITIVA
Con brevi osservazioni alla memoria di parte attrice
Versione privacy



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

Al riguardo il giudice poneva allo scrivente il seguente quesito:

“ esaminati gli atti e i documenti di causa, visitati gli immobili oggetto della domanda di divisione e compiuti gli opportuni accertamenti, eventualmente anche presso le Pubbliche Amministrazioni (alle quali si ordina sin d'ora ex art. 213 c.p.c. di consentire al c.t.u. di prendere visione ed estrarre copia di tutta la documentazione in relazione alla quale formuli richiesta, salvo obbligo di corresponsione degli oneri relativi alle spese di estrazione copia), sentite le parti e i loro eventuali c.t.p.:

- descriva gli immobili oggetto di causa, indicando i dati catastali, i confini, e le coerenze a lotto;
- verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri -anche di natura condominiale- gravanti sui beni, con l'indicazione dei costi necessari ai fini della relativa cancellazione;
- verifichi la regolarità urbanistica degli immobili, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie o catastali; ove dovesse emergere l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/1985 e n. 724/1994;
- fornisca le notizie di cui agli artt. 40, legge n. 47/1985, e 46, d. lgs. n. 378/2001; indichi, in particolare, gli estremi della concessione o licenza a edificare o del permesso di costruire e dell'eventuale concessione o permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero accerti e dichiari che la costruzione è iniziata prima dell'1.9.1967;
- fornisca indicazioni circa la presenza o meno: a) della certificazione energetica prevista dal d. lgs. n. 192/2005 nonché dalla legge regionale applicabile in relazione al luogo di ubicazione degli immobili; b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici prevista dal decreto del Ministero dello sviluppo economico 22.1.2008, n. 37;
- determini, in ogni caso, il valore di mercato dei beni in oggetto esponendo i criteri della stima;
- dica se gli immobili siano comodamente divisibili secondo le quote di comproprietà dei condividenti (o secondo le quote dei soggetti che dichiarino di voler restare tra loro in comunione) 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;

- in caso affermativo, predisponga un progetto divisionale determinando gli eventuali conguagli ed evidenziando, anche a mezzo di planimetrie, (i) le necessarie opere di modifica con i relativi costi, (ii) gli enti che debbano eventualmente rimanere in comune e (iii) le servitù reciproche;
- individui, in particolare, in ossequio alle previsioni del d.p.r. n. 380/2001: a) il codice fiscale delle parti interessate; b) i dati catastali degli immobili; c) il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche delle aree interessate (art. 30, d.p.r. n. 380/2001); d) per gli immobili costruiti dopo il 17.3.1985: (i) se non siano state apportate modifiche, gli estremi del permesso a costruire o del permesso in sanatoria; (ii) se siano state apportate modifiche, gli estremi della concessione in sanatoria o copia autentica della domanda con indicazione degli estremi del versamento delle prime due rate dell'oblazione dovuta;
- - determini il valore locativo;
- - indichi eventuali spese compiute dai comunisti nell'interesse della comunione, se risultino da documenti giustificativi già ritualmente acquisiti agli atti, e le ripartisca pro quota;
- - indichi eventuali frutti percepiti dai comunisti se risultino da documenti giustificativi già ritualmente acquisiti agli atti e li suddivida tra tutti pro quota;
- segnali ogni altra circostanza e notizia ritenuta utile ai fini del decidere;
- - effettui, in ogni caso, un tentativo di conciliazione"

OPERAZIONI PERITALI

Allo scopo di evadere l'incarico affidato, veniva esaminata la documentazione contenuta nei fascicoli di causa.

Non sono stati nominati consulenti di parte; inoltre parte convenuta risulta contumace.

Nel corso delle operazioni peritali, lo scrivente, effettuava 2 sopralluoghi presso l'immobile in Milano, Via Guido D'Arezzo, senza riuscire ad eseguire l'accesso.

descriva gli immobili oggetto di causa, indicando i dati catastali, i confini e le coerenze al lotto;

Dalla scheda catastale, in Comune di Milano - Via Guido D'Arezzo n.1, appartamento posto al piano primo, con distribuzione a ringhiera, composto da ingresso, cucina cieca da cui si accede al soggiorno, camera con balcone, bagno areato ed illuminato naturalmente.

Viene omessa la descrizione delle finiture interne in quanto, come detto, non è stato possibile eseguire l'accesso all'unità immobiliare.

La cantina viene indicata nella planimetria catastale senza coerenze e pertanto di difficile individuazione senza l'ausilio della proprietà.

Identificativi catastali:

Comune di MILANO (F205)

Foglio 342 Particella 176 Subalterno 8

Classamento:

Rendita: Euro 888,31

Zona censuaria 2,

Categoria A/3, Classe 7, Consistenza 4 vani

Foglio 342 Particella 176 Subalterno 8

Indirizzo: VIA GUIDO D'AREZZO n. 1 Piano S1 – 1°

Dati di superficie:

Totale: 62 m2

Totale escluse aree scoperte: 61 m2

Intestatari:

➤ xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Diritto di: Proprietà per 1/2

➤ xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Diritto di: Proprietà per 1/2

Confini dell'appartamento, da nord ed in senso orario: affaccio su via Giudo d'Arezzo; proprietà di terzi ed affaccio su cortile interno; proprietà di terzi; proprietà di terzi, corridoio comune di accesso all'immobile, proprietà di terzi.

verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri -anche di natura condominiale- gravanti sui beni, con l'indicazione dei costi necessari ai fini della relativa cancellazione;

Da verifiche presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Milano 1 risultano trascritte le seguenti formalità:

➤ TRASCRIZIONE del 27/08/2004 - Registro Particolare 40672 Registro Generale 67688

Atto per causa di morte, certificato di denuncia successione con atto amministrativo del 18/12/2003 n. rep. 2445/2002

A favore di:

✓ xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Diritto di: Proprietà per 1/6

✓ xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Diritto di: Proprietà per 1/6

✓ xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Diritto di: Proprietà per 1/6

Contro:

✓ xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Deceduto il 09/06/2002

➤ TRASCRIZIONE A FAVORE del 19/05/2021 - Registro Particolare 27055 Registro Generale 38917
Atto per causa di morte, certificato di denuncia successione con atto amministrativo del 18/05/2021 n.
rep. 221210/88888/21

A favore di:

✓ xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Diritto di: Proprietà per 4/12

✓ xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Diritto di: Proprietà per 4/12

Contro:

✓ xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Deceduta il 04/07/2020

verifichi la regolarità urbanistica degli immobili, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie o catastali; ove dovesse emergere l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/1985 e n. 724/1994;

fornisca le notizie di cui agli artt. 40, legge n. 47/1985, e 46, d. lgs. n. 378/2001; indichi, in particolare, gli estremi della concessione o licenza a edificare o del permesso di costruire e dell'eventuale concessione o permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero accerti e dichiari che la costruzione è iniziata prima dell'1.9.1967;

Come da comunicazione pervenuta dal Comune di Milano, l'immobile risulta edificato entro la fine del 1927 e pertanto, la documentazione edilizia, risulta depositata presso l'archivio Storico Civico presso il Castello Sforzesco di Milano.

Dal verbale di Seconda Visita per il rilascio della Licenza di Abitabilità, recuperato presso l'archivio storico di Milano, si evince che la prima autorizzazione risale al 17.02.1898 – N. 8268.

Non si esclude una possibile diversa distribuzione interna degli ambienti rispetto a quanto riportato nella planimetria allegata al Verbale di Seconda visita nonché all'attuale scheda catastale.

Detto ciò, lo scrivente, in via cautelativa, indica gli eventuali costi per la regolarizzazione del bene:

Permesso di Costruire in Sanatoria, compreso rilievo dei luoghi	Euro 3.000,00 + iva
Sanzione amministrativa	Euro 1.075,00
Aggiornamento catastale – n. 2 schede per appartamento e cantina	Euro 1.200,00 + iva
Certificazione Energetica	Euro 500,00 + iva

fornisca indicazioni circa la presenza o meno: a) della certificazione energetica prevista dal d. lgs. n. 192/2005 nonché dalla legge regionale applicabile in relazione al luogo di ubicazione degli immobili; b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici prevista dal decreto del Ministero dello sviluppo economico 22.1.2008, n. 37;

Per l'immobile oggetto della presente relazione **non è presente** la certificazione energetica prevista dal d. lgs. n. 192/2005. L'immobile risulta anche privo della documentazione inerente la regolare installazione a norma degli impianti presenti.

determini, in ogni caso, il valore di mercato dei beni in oggetto esponendo i criteri della stima;

Al fine della determinazione del valore del bene, il sottoscritto esperto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne e dello stato manutentivo generale del fabbricato.

Dalla vista dall'esterna delle finestre dell'appartamento, con riferimento agli infissi ed alle persiane è possibile immaginare che l'appartamento non abbia subito negli ultimi anni una ristrutturazione interna degli ambienti e delle finiture.

Per tale motivo la stima del valore, eseguita senza effettuare l'accesso, è stata prudentiale.



La facciata sulla via Guido D'Arezzo



Il cortile interno



La distribuzione a ballatoio



La porta d'accesso all'appartamento

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dalla pianta catastale in quanto non è stato possibile effettuare un rilievo dei luoghi. La superficie è comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	61,8	100%	61,8
Balcone	mq.	2,7	25%	0,7
		64,5 mq. lordi		62,5 mq. commerciali

Le fonti utilizzate per la determinazione del valore sono:

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2023 – zona C17 comune di Milano – Semicentrale/ SEMPIONE, PAGANO, WASHINGTON



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: MILANO

Fascia/zona: Semicentrale/SEMPIONE, PAGANO, WASHINGTON

Codice zona: C17

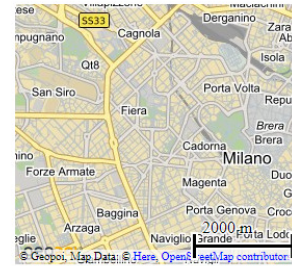
Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min.	Max.		Min.	Max.	
Abitazioni civili	Normale	4500	5900	L	12	15,5	L
Abitazioni civili	Ottimo	6000	8500	L	15,6	23,5	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	4800	5300	L	13,1	15	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	3300	4700	L	9,5	13	L
Abitazioni signorili	Ottimo	7000	9500	L	18	26	L
Box	Normale	2300	3800	L	7,5	13	L
Ville e Villini	Ottimo	6000	7500	L	19	24	L

Spazio disponibile per annotazioni



Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Abitazioni civili in stato conservativo normale

Valore mercato prezzo min. 4.500,00 (Euro/mq) / prezzo max. 5.900,00 (Euro/mq)

Borsino immobiliare

Zona: Semicentrale/ SEMPIONE, PAGANO, WASHINGTON

Periodo: gennaio 2024

Milano (MI)
Via Guido D'arezzo, 20145 Milano MI, Italia

ZONA SEMPIONE, PAGANO, WASHINGTON

Posizione Zona: Semicentro | Tipologia Prevalente: Abitazioni Civili | Tutte le Statistiche di Zona? | Passa a Borsino PRO

Abitazioni in stabili di 2° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 4.163	Euro 4.659	Euro 5.155

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Valore mercato prezzo min. 4.163,00 / prezzo max. 5.155,00 (Euro/mq)

Il valore del bene come sotto definito, può essere considerato il “più probabile” su base estimativa, ma deve intendersi comunque “orientativo” e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento piano primo	A3	62,5	€ 4.800,00	€ 300.000,00
				€ 300.000,00

- **determini il valore locativo;**

Al fine di terminare il possibile valore locativo del bene, lo scrivente, ha utilizzato i valori espressi per la zona dall’Agenzia delle Entrate.

Il più probabile valore di locazione, escluso le spese condominiali e di seguito riportato:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore locativo mq.	Valore di locazione mensile
Appartamento piano primo	A3	62,5	€ 13,75	€ 859,38
				€ 859,38

dica se gli immobili siano comodamente divisibili secondo le quote di comproprietà dei conviventi (o secondo le quote dei soggetti che dichiarino di voler restare tra loro in comunione) 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 della presente relazione, per dimensioni e conformazioni, **non è divisibile.**

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

Omesso

individui, in particolare, in ossequio alle previsione del d.p.r. n. 380/2001: a) il codice fiscale delle parti interessate; b) i dati catastali degli immobili; c) il certificato di destinazione urbanistica contenente le

prescrizioni urbanistiche delle aree interessate (art. 30, d.p.r. n. 380/2001); d) per gli immobili costruiti dopo il 17.3.1985: (i) se non siano state apportate modifiche, gli estremi del permesso a costruire o del permesso in sanatoria; (ii) se siano state apportate modifiche, gli estremi della concessione in sanatoria o copia autentica della domanda con indicazione degli estremi del versamento delle prime due rate dell'oblazione dovuta;

Vedi capitolo precedente

a) il codice fiscale delle parti interessate

Intestatari:

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

b) i dati catastali degli immobili

Identificativi catastali:

Comune di MILANO (F205)

Foglio 342 Particella 176 Subalterno 8

Classamento:

Rendita: Euro 888,31

Zona censuaria 2,

Categoria A/3, Classe 7, Consistenza 4 vani

Foglio 342 Particella 176 Subalterno 8

Indirizzo: VIA GUIDO D'AREZZO n. 1 Piano S1 - 1

Dati di superficie:

Totale: 62 m2

Totale escluse aree scoperte: 61 m2

il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche delle aree interessate (art. 30, d.p.r. n. 380/2001);

omesso trattandosi di fabbricato

per gli immobili costruiti dopo il 17.3.1985: (i) se non siano state apportate modifiche, gli estremi del permesso a costruire o del permesso in sanatoria; (ii) se siano state apportate modifiche, gli estremi della concessione in sanatoria o copia autentica della domanda con indicazione degli estremi del versamento delle prime due rate dell'oblazione dovuta;

Come da comunicazione pervenuta dal Comune di Milano, l'immobile risulta edificato entro la fine del 1927 e la documentazione edilizia risulta, pertanto, depositata presso l'archivio Storico Civico presso il Castello Sforzesco.

Dal verbale di Seconda Visita per il rilascio della Licenza di Abitabilità si evince che la prima autorizzazione risale al 17.02.1898 – N. 8268.

indichi eventuali spese compiute dai comunisti nell'interesse della comunione, se risultino da documenti giustificativi già ritualmente acquisiti agli atti, e le ripartisca pro quota;

Non si segnalano spese compiute dai comunisti e risultanti dalla documentazione agli atti.

indichi eventuali frutti percepiti dai comunisti se risultino da documenti giustificativi già ritualmente acquisiti agli atti e li suddivida tra tutti pro quota;

Non si segnalano frutti percepiti dai comunisti e risultanti dalla documentazione agli atti.

segnali ogni altra circostanza e notizia ritenuta utile ai fini del decidere;

Lo scrivente non segnala circostanze e notizie ritenute utili al fine di agevolare l'operato del Giudice.

effettui, in ogni caso, un tentativo di conciliazione"

Lo scrivente non ha potuto procedere al tentativo di conciliazione per contumacia della parte convenuta

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

Milano 20 Marzo 2024

Il CTU

Arch. Paolo Delfino

Allegati:

Documenti catastali

Atti di Fabbrica Comune di Milano

Atti archivio storico

memoria di parte – mail pec del 07.03.2024

Memoria di parte attrice ricevuta via pec il 07.03.2024

“Egregio Arch. Delfino,

La ringrazio per la trasmissione della bozza.

Alcuna osservazione da parte nostra.

Giusto un appunto per le vie brevi: potrebbe essere utile (veda Lei se lo ritiene opportuno) considerare anche il valore di mercato in qualità di immobile occupato, nonostante il giudice nel quesito posto non abbia indicato questa indagine.

Ciò in quanto – come noto - controparte contumace, dalle notizie in possesso e dalla condotta sino ad oggi tenuta, con alta probabilità non rilascerà spontaneamente l'immobile.

Ringrazio e rimango a disposizione

Cordialmente

LM”

Brevi osservazioni alla memoria di parte attrice, dell'avv. Luca Mammos, pervenuta entro i termini ed allegata alla presente relazione.

Indicativamente è possibile prevedere un abbattimento del valore dal 15% al 20% in caso di immobile occupato.

Peraltro ad oggi, allo scrivente non è chiaro se l'immobile risulti occupato.

Si potrebbe vedere dai consumi luce e gas.

Breve rilievo fotografico degli esterni

