

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO  
SEZIONE IV CIVILE  
Sezione IV Civile – R.G. 32660/2021 – Giudice Istruttore Dott. Ilaria  
GENTILE

Causa civile tra

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA PREVENTIVA  
*ex art. 696 bis c.p.c.*

---

**Dott. Francesco Di Piero**  
Architetto

Via Delle Scuole 1 20020 Arconate MI – tel./fax 0331460551 – e-mail: architettodipiero@gmail.com –P.IVA 04396230965



## INDICE

1 – Premessa	pag. 3
3 – Risposta al quesito	pag. 5
4 – Conclusioni	pag. 10

---

**Dott. Francesco Di Piero**  
Architetto

Via Delle Scuole 1 20020 Arconate MI – tel./fax 0331460551 – e-mail: architettodipiero@gmail.com –P.IVA 04396230965



## 1 – Premessa

Io sottoscritto arch. Francesco Di Pierro, con studio in Arconate, via Delle Scuole 1, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano al n° 14206 e all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°11703, nominato c.t.u. nella causa suddetta e prestato giuramento di rito nell'udienza del 14 febbraio 2023, ho ricevuto incarico di rispondere al seguente quesito:

*“Il CTU,*

*letti ed esaminati gli atti e i documenti di causa, sentite le parti e i consulenti eventualmente nominati, compiuta ogni ulteriore indagine tecnica che riterrà opportuna in loco e presso Uffici pubblici competenti, all'uopo valendo il presente verbale quale richiesta di chiarimenti alla PPAA ex art. 213 cpc, espletato il tentativo di conciliazione:*

*1. descriva i beni immobili oggetto di causa e ne indichi il valore di mercato attuale, indicando gli indici utilizzati per tale calcolo, avuto riguardo anche:*

- all'eventuale sussistenza di diritti reali vantati da terzi sui medesimi o vincoli impressi dalla P.A;*
- agli eventuali rapporti di locazione o affitto o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, comunque incidenti sul godimento degli immobili in divisione;*
- alla presenza delle dovute autorizzazioni o licenze amministrative ed al regolare accatastamento degli immobili stessi;*
- la corrispondenza dello stato dei luoghi alla documentazione depositata presso i pubblici uffici,*

---

**Dott. Francesco Di Pierro**  
Architetto

Via Delle Scuole 1 20020 Arconate MI – tel./fax 0331460551 – e-mail: architettodipierro@gmail.com –P.IVA 04396230965



- *indicazione delle modalità, tempi e costi della necessaria sanatoria;*
- 2. *dica se i beni di cui si chiede la divisione possano essere comodamente divisi in natura senza che la divisione comporti un notevole deprezzamento degli stessi, e senza che comporti, per il godimento dei singoli lotti, pesi, limitazioni o servitù;*
- 3. *proceda, in caso di risposta affermativa al precedente quesito, alla formazione di progetto divisionale in lotti corrispondenti all'entità delle quote dei condividenti includendo in ciascuna porzione, per quanto possibile, beni equivalenti dal punto di vista qualitativo;*
- 4. *indichi gli eventuali conguagli in denaro da porsi, ove necessario, a carico di ciascuno dei condividenti per il pareggio del valore delle rispettive;*
- 5. *riepiloghi gli esborsi sostenuti dalle parti in causa per le spese condominiali, sulla base della documentazione prodotta in giudizio;*
- 6. *indichi altresì il valore di locazione attuale del bene”.*

Il Giudice ha assegnato al c.t.u. termine fino al 5 luglio 2023 per il deposito del proprio elaborato peritale definitivo, previa trasmissione alle parti della bozza della relazione.

A seguito del necessario esame dei fascicoli di causa, le operazioni peritali sono iniziate il 18 marzo 2023 presso l'immobile oggetto di causa, come risulta dal verbale di cui all'allegato A, invece che il 2 marzo come indicato dal c.t.u. in sede di udienza di giuramento, a causa dell'indisponibilità temporanea del

---

**Dott. Francesco Di Piero**  
Architetto

Via Delle Scuole 1 20020 Arconate MI – tel./fax 0331460551 – e-mail: architettodipiero@gmail.com –P.IVA 04396230965



sig. \_\_\_\_\_, attuale occupante dell'appartamento che ha permesso l'accesso all'immobile.

Durante le operazioni peritali ho provveduto all'ispezione dei luoghi oggetto di vertenza ed al rilievo fotografico degli stessi.

Per espletare l'incarico ricevuto ho compiuto accesso presso l'Archivio dell'Ufficio tecnico comunale, così da consultare le pratiche edilizie autorizzate dal Comune di Milano.

Parte attrice non ha nominato alcun c.t.p.

A seguito della trasmissione alle parti della bozza dell'elaborato peritale, entro i termini fissati dal Giudice, le parti non mi hanno trasmesso nessuna propria osservazione alla suddetta bozza che, pertanto, è confermata integralmente nei termini che seguono.

### 3 – Risposta al quesito

“... 1) descriva i beni immobili oggetto di causa ...”

I beni oggetto di causa consistono in:

- un appartamento ad uso di civile abitazione posto al primo piano di un condominio residenziale di sei piani fuori terra, oltre seminterrato. Il condominio è risalente all'inizio degli anni Sessanta, costruito dall'Istituto autonomo delle casa popolari ed è sito al civico n°129 di via Ugo Betti a Milano, nel settore nord-ovest del capoluogo, nel quartiere cosiddetto Gallaratese. Sulla base del sopralluogo svolto, ho potuto accertare che il fabbricato risulta complessivamente ben tenuto e in buone condizioni di conservazione, come documentato dalle foto 1 e 2 all'allegato B. L'appartamento è identificato catastalmente al subalterno 40 della particella 28 del foglio 173 del comune di Milano; è composto di 6,5 vani, corrispondenti ad una superficie catastale di 105 mq e una

---

**Dott. Francesco Di Piero**

Architetto

Via Delle Scuole 1 20020 Arconate MI – tel./fax 0331460551 – e-mail: architettodipiero@gmail.com –P.IVA 04396230965



rendita di € 738,53. All'appartamento è annessa una cantinola sita al piano seminterrato.

L'abitazione è di tipo economico-popolare e si compone di 4 locali più servizi: un soggiorno e tre camere da letto, oltre ingresso, locale cucina, ripostiglio e bagno (vedi scheda catastale all'allegato C).

Come riscontrabile consultando il rilievo fotografico all'allegato B, gli interni dell'appartamento risultano in ordine, con normali finiture civili (pavimentazioni in ceramica, serramenti in legno con tapparelle, pareti tinteggiate).

*“... e ne indichi il valore di mercato attuale, indicando gli indici utilizzati per tale calcolo...”*

La stima dei valori di mercato dell'immobile è compiuta con il metodo sintetico comparativo, del confronto di mercato, sulla base di valori unitari al metro quadro riscontrabili sul mercato immobiliare del comune di Milano, specificatamente nei quartieri Gallaratese/Bonola, per immobili con caratteristiche simili a quelle in oggetto, relativamente a localizzazione urbana, destinazione d'uso e urbanistica, caratteristiche costruttive, età dell'immobile e suo stato di conservazione.

I valori unitari utilizzati per la stima immobiliare sono ricavati dalla consultazione principalmente dell'Omi (Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate), i quali risultano pressoché allineati con quelli riportati sui borsini di agenzie immobiliari e siti web di settore. Le consultazioni dei prezzi di mercato utilizzati per definire il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima sono riportate all'allegato F.

Ai valori di mercato desunti dalle suddette consultazioni sono stati applicati degli aggiustamenti percentuali per tener conto sia dello stato di

---

**Dott. Francesco Di Piero**

Architetto

Via Delle Scuole 1 20020 Arconate MI – tel./fax 0331460551 – e-mail: architettodipiero@gmail.com – P.IVA 04396230965



conservazione degli immobili, sia della loro stessa localizzazione nel tessuto urbano.

La stima del valore di mercato della proprietà è così stata definita dall'applicazione dei valori unitari alle superficie catastale del bene, superficie rilevate dalla visura catastale in atti e verificata con la pratica edilizia consultata presso gli archivi del comune di Milano.

Il valore unitario di mercato assunto per il calcolo del valore della proprietà di via Ugo Betti è stimato pari a 1.700,00 €/mq.

Di seguito è precisata la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di causa:

abitazione: mq105 x €/mq 1.700 =	€ 178.500,00
cantinola:	€ 8.000,00
Sommano	€ 186.500,00
Arrotondato al valore totale di	€ 190.000,00

Il valore di mercato attuale della proprietà immobiliare per cui è causa è pari a **€ 190.000,00** (Euro centonovantamila/00).

*“... avuto riguardo anche:*

- *all'eventuale sussistenza di diritti reali vantati da terzi sui medesimi o vincoli impressi dalla P.A.;”*

Sulla base delle ispezioni ipotecarie raggruppate all'allegato E, a oggi, sulla proprietà oggetto della presente è iscritta ipoteca di Equitalia del 12/06/2017 di importo pari a € 105.089,58, per mancati pagamenti tributari a carico del sig.

---

**Dott. Francesco Di Piero**  
Architetto

Via Delle Scuole 1 20020 Arconate MI – tel./fax 0331460551 – e-mail: architettodipiero@gmail.com –P.IVA 04396230965



- *“agli eventuali rapporti di locazione o affitto o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, comunque incidenti sul godimento degli immobili in divisione”*

Non sussistono rapporti di locazione o affitto dell'immobile, il quale è oggi occupato dal sig.      e dai suoi due figli.

- *“alla presenza delle dovute autorizzazioni o licenze amministrative ed al regolare accatastamento degli immobili stessi;”*

Il condominio risulta autorizzato dalle pratiche amministrative depositate presso gli uffici del comune di Milano (vedi allegato G).

L'immobile è regolarmente accatastato (vedi allegati C e D). e la planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

- *“la corrispondenza dello stato dei luoghi alla documentazione depositata presso i pubblici uffici;”*

Sulla base del mio accesso agli atti amministrativi depositati presso gli archivi del comune di Milano, lo stato attuale dell'appartamento risulta corrispondente alla documentazione tecnica depositata (vedi allegato G).

2) dica se i beni di cui si chiede la divisione possano essere comodamente divisi in natura senza che la divisione comporti un notevole deprezzamento degli stessi, e senza che comporti, per il godimento dei singoli lotti, pesi, limitazioni o servitù;

I beni oggetto di causa non sono comodamente divisibili.

---

**Dott. Francesco Di Piero**

Architetto

Via Delle Scuole 1 20020 Arconate MI – tel./fax 0331460551 – e-mail: architettodipiero@gmail.com –P.IVA 04396230965





3) proceda, in caso di risposta affermativa al precedente quesito, alla formazione di progetto divisionale in lotti corrispondenti all'entità delle quote dei condividenti includendo in ciascuna porzione, per quanto possibile, beni equivalenti dal punto di vista qualitativo;

4) indichi gli eventuali conguagli in denaro da porsi, ove necessario, a carico di ciascuno dei condividenti per il pareggio del valore delle rispettive;

In virtù di quanto al punto 2), i punti 3) e 4) non sono sviluppati.

5) riepiloghi gli esborsi sostenuti dalle parti in causa per le spese condominiali, sulla base della documentazione prodotta in giudizio;

Sulla base di quanto al documento 6 allegato all'atto di citazione, si deducono i seguenti esborsi sostenuti dal sig. \_\_\_\_\_ a saldo delle spese condominiali dovute per la gestione dell'immobile per cui è causa:

gestione 2018-2019 - € 4.915,01

gestione 2019-2020 - € 2.397,29

gestione 2020-2021 - € 1.171,66.

Per un complessivo di € 8.483,96.

6) indichi altresì il valore di locazione attuale del bene”.

In relazione alle consultazioni immobiliari di cui all'allegato F e ai valori locativi degli immobili desumibili sul mercato di Milano, specificatamente nei quartieri Gallaratese/Bonola, fatti gli opportuni aggiustamenti percentuali per tener conto sia dello stato di conservazione dell'immobile, sia della loro stessa localizzazione nel tessuto urbano, è possibile stimare il valore di locazione mensile della proprietà per cui è causa, comprensiva di abitazione e cantinola, come segue.

---

**Dott. Francesco Di Piero**  
Architetto

Via Delle Scuole 1 20020 Arconate MI – tel./fax 0331460551 – e-mail: architettofrancesco@gmail.com – P.IVA 04396230965



abitazione: mq105 x €/mq 6,60 = €/mese 693,00

Arrotondato al valore totale di €/mese 700,00

Il valore di localizzazione mensile attuale del bene è pari a **700,00 €**.

#### 4 – Conclusioni

Sulla base delle indagini e degli accertamenti tecnici svolti, al quesito sottopostomi dall'Ill.mo Magistrato rispondo che:

- 1) il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di causa è stimato in € 190.000,00 (euro centonovantamila/00);
- 2) sussiste sull'immobile un diritto reale vantato da terzi, ovvero un'ipoteca di Equitalia del 12/06/2017, di importo pari a € 105.089,58, per mancati pagamenti tributari a carico del sig.
- 3) per l'immobile non sussistono rapporti di locazione o affitto in essere;
- 4) l'immobile risulta regolarmente accatastato;
- 5) presso gli archivi comunali sono presenti le pratiche autorizzative per la costruzione del condominio di cui fa parte l'immobile di cui alla presente;
- 6) lo stato attuale dell'appartamento oggetto di causa è conforme a quello autorizzato con la pratica di concessione edilizia ad edificare e alla schede catastale;
- 7) il bene di cui si chiede la divisione non può essere comodamente divisibile;
- 8) relativamente alle spese condominiali, in atti sono prodotti documenti di pagamento eseguiti dal sig. \_\_\_\_\_, di importo complessivo pari a € 8.483,96;
- 9) il valore locativo su base mensile dell'immobile è pari a € 700,00 (euro settecento/00).

---

**Dott. Francesco Di Piero**

Architetto

Via Delle Scuole 1 20020 Arconate MI – tel./fax 0331460551 – e-mail: architettodipiero@gmail.com –P.IVA 04396230965



Ritenendo di aver adempiuto all'incarico conferitomi dall'Ill.mo Giudice dott. Ilaria Gentile, e di aver agito secondo equità e giustizia nel rilevare tutti gli elementi utili a definire la questione in oggetto, ringrazio per la fiducia accordatami e sottoscrivo la presente perizia che consta di n°11 pagine dattiloscritte e dei seguenti allegati:

- All. A – Verbale delle operazioni peritali che consta di n°2 pagine;
- All. B – Rilievo fotografico dei luoghi che consta di n°7 pagine;
- All. C – Scheda catastale che consistono di n°2 pagine;
- All. D – Visura catastale che consta di n°2 pagine;
- All. E – Ispezione ipotecaria che consta di n°17 pagine;
- All. F – Consultazione banca dati Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che consta di n°2 pagine;
- All. G – Estratti della pratica edilizia ad edificare di n°8 pagine.

Arconate, lì 23 giugno 2023

Il consulente tecnico d'ufficio  
arch. Francesco Di Pierro

---

**Dott. Francesco Di Pierro**

Architetto

Via Delle Scuole 1 20020 Arconate MI – tel./fax 0331460551 – e-mail: architettodipierro@gmail.com –P.IVA 04396230965

