

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
QUARTA CIVILE



RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

Procedimento N.R.G. 23251/2023

Giudice dott.ssa Antonella Cozzi

██████████ (C.F. ██████████), ██████████ (C.F. ██████████),
██████████), ██████████ (C.F. ██████████),

con il patrocinio dell'avv. GATTO GIORGIA, elettivamente domiciliato in VIA
CAVOUR 5 20900 MONZA presso il difensore avv. GATTO GIORGIA

ATTORE

██████████ (C.F. ██████████),

██████████ (C.F. ██████████), con il

patrocinio dell'avv. BENELLI SIMONE elettivamente domiciliato in VIA CRISPI,
5 26013 CREMA presso il difensore avv. BENELLI SIMONE

CONVENUTO

PREMESSO CHE

L'Ill.mo sig. Giudice del Tribunale di Milano dott.ssa Antonella Cozzi emetteva
ordinanza con la quale nominava in data 27 marzo 2024 la sottoscritta arch. Laura
Venturini quale Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe; in tale



circostanza veniva disposto il seguente quesito:

Il c.t.u., esaminati gli atti ed i documenti di causa, visitato l'immobile, effettuato ogni opportuno accertamento, eventualmente anche presso pubblici uffici, sentite le parti e i rispettivi consulenti,

1) descriva l'immobile oggetto di causa sito nel Comune di Bresso (MI) via Edmondo De Amicis n. 27 al piano primo (secondo fuori terra) composto da due locali e servizi e catastalmente individuato al NCEU di detto Comune al fg. 2 mapp. 114 sub. 705 via Edmondo De Amicis n. 27 piano 1 cat. A/3 classe 3 vani 3.1 mq 46;

2) dica se sia comodamente divisibile secondo le quote di comproprietà dei condividenti [REDACTED] per la quota di 2/18 ciascuno e [REDACTED] per la quota di 12/18) 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;

3) indichi i dati catastali e le coerenze a lotto e verifichi se l'immobile sia regolarmente accatastato (ossia se lo stato di fatto dell'immobile sia conforme ai dati catastali e alla planimetria catastale) ed in caso negativo, dica quali pratiche siano necessarie per la sua regolarizzazione, indicandone i costi;

5) dica se l'immobile sia in regola con la normativa urbanistica ed edilizia; in caso negativo, dica quali pratiche siano necessarie per la sua regolarizzazione, indicandone i costi;

6) determini in ogni caso il valore di mercato del bene in oggetto esponendo i criteri della stima;

7) accerti la continuità delle trascrizioni e l'eventuale presenza di trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli contro i condividenti.



- 25 luglio 2024 per invio alle parti della bozza della relazione peritale;
- 13 settembre 2024 per la trasmissione al Consulente delle eventuali osservazioni sulla bozza di relazione;
- 30 settembre 2024 per il deposito della relazione definitiva.

Veniva fissato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 07 maggio 2024 alle ore 16:00 presso l'immobile oggetto di causa sito nel Comune di Bresso (MI) via Edmondo De Amicis n. 27; si disponeva che il c.t.u. desse avviso dell'inizio delle operazioni peritali alla parte convenuta contumace [REDACTED] con lettera raccomandata AR.

Venivano poi assegnati i seguenti termini:

- 25 luglio 2024 per invio alle parti della bozza della relazione peritale;
- 13 settembre 2024 per la trasmissione al Consulente delle eventuali osservazioni sulla bozza di relazione;
- 30 settembre 2024 per il deposito della relazione definitiva.

OPERAZIONI PERITALI

Su richiesta della CTU la data di inizio delle operazioni peritali è stata posticipata al 13 maggio 2024 alle ore 14:30, in data 6 maggio 2024 la scrivente inviava raccomandata n.61869163746903 A/R, come richiesto dal Giudice al sig. [REDACTED] [REDACTED] avvisandolo che in data 13 maggio 2024 si sarebbe presentata presso l'immobile oggetto di causa per l'inizio delle operazioni peritali.

Presente al sopralluogo la sig.ra [REDACTED], sono state eseguite alcune fotografie



(*all.01*) e rilievi metrici; alle ore 15:00 si concludevano le operazioni peritali. (*all.02*)

La C.T.U. in data 02 luglio 2024 si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bresso per visionare la documentazione edilizia inerente all'immobile. (*all.03*)

La scrivente provvedeva inoltre alla verifica delle Ispezioni Ipotecarie e Catastali come richiesto nel quesito posto dal Giudice.

In data 15 maggio 2024 ricevevo comunicazione da parte dell'amministratore condominiale [REDACTED] relativamente alla situazione contabile relativa all'appartamento in oggetto. (*all.4*)

In data 12 luglio 2024 la CTU inviava alle parti la bozza peritale e in data 16 luglio 2024 l'avv. Giorgia Gatto faceva pervenire le sue osservazioni. (*all.05*)

METODOLOGIA DELLA VALUTAZIONE PERITALE

La sottoscritta CTU, dopo aver preso visione degli atti e documenti di causa, eseguito il dovuto sopralluogo, acquisita la documentazione necessaria, provvede a trarre le proprie risultanze esposte in via definitiva nel successivo termine disposto dal Giudice.

La scrivente si trova a precisare di aver provveduto a rispondere esclusivamente a quanto richiesto dal Giudice nel quesito peritale tralasciando qualsiasi ulteriore considerazione relative a circostanze non presenti nel quesito e non riportate nel ricorso di riferimento non potendo essere demandata alla scrivente alcuna attività esplorativa se non su specifico incarico del Giudice, nell'occasione non assegnato.



RISPOSTA AI QUESITI

La sottoscritta CTU, arch. Laura Venturini professionista in Cerro Maggiore Via Cavazzi, n.4 iscritta all'Ordine degli Architetti di Milano al n. 12583 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 11977, in adempimento del mandato conferitogli dal sig. Giudice, esperiti i necessari accertamenti, a risposta dei sottoespolti quesiti così deduce:

1) descriva l'immobile oggetto di causa sito nel Comune di Bresso (MI) via Edmondo De Amicis n. 27 al piano primo (secondo fuori terra) composto da due locali e servizi e catastalmente individuato al NCEU di detto Comune al fg. 2 mapp. 114 sub. 705 via Edmondo De Amicis n. 27 piano 1 cat. A/3 classe 3 vani 3.1 mq 46;

Bresso è un comune italiano di 26.253 abitanti della provincia di Milano integrato nell'area metropolitana milanese, confinando con Milano, Sesto San Giovanni, Cinisello Balsamo, Cormano e Cusano Milanino. Il territorio comunale è per la quasi totalità urbanizzato, ad eccezione della zona est compresa nel Parco Nord Milano nel quale si trova anche l'Aeroporto.

Infrastrutture e trasporti Strade e autostrade: il territorio comunale è lambito a nord dall'autostrada A4 Milano-Venezia, ma non ha alcun svincolo sul territorio comunale. Lo svincolo più vicino è situato nel comune di Cormano raggiungibile tramite la strada provinciale 199 Baranzate-Sesto, dove si trova anche lo svincolo di Cormano-Bresso della superstrada Milano-Meda (ex Strada statale 35 dei Giovi). Nell'ambito del trasporto pubblico, le autolinee sono gestite da ATM: 83 Ospedale Maggiore – Bresso – Brusuglio – Comasina; 166 Niguarda (Parco Nord) – Desio



Ospedale; 708 Sesto Rondò – Bresso – Niguarda (Parco Nord); 783 Bicocca – Bresso (Via Don Minzoni). Nel territorio comunale sorge l'Aeroporto di Milano-Bresso, piccolo aeroporto civile turistico (già della Breda), ospita l'Aeroclub Milano e l'Aero Club Bresso. Nelle immediate vicinanze si possono trovare attività commerciali all'ingrosso e nel centro cittadino esercizi di vicinato. La scuola materna, primaria e secondaria di primo grado, farmacie, centri sportivi e ambulatori medici sono raggiungibili a piedi in pochi minuti; la zona è inoltre provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'unità immobiliare oggetto della seguente perizia si trova in uno stabile in zona semiperiferica a destinazione prevalentemente residenziale, con traffico modesto.

L'immobile è composto da poche unità immobiliari, l'appartamento si trova al piano primo senza ascensore e ha doppio affaccio: sulla via De Amicis la zona giorno con balcone e la camera da letto e bagno sul cortile interno. L'appartamento è così composto: ingresso con disimpegno, bagno, angolo cottura-soggiorno, camera da letto doppia e ripostiglio.

L'unità nel complesso ha esigenza di manutenzione, gli impianti necessitano di opere per la messa a norma, non sono presenti certificazioni e le finiture dell'appartamento sono datate; il riscaldamento è autonomo.

2) dica se sia comodamente divisibile secondo le quote di comproprietà dei condividenti [REDACTED] per la quota di 2/18 ciascuno e [REDACTED] per la quota di 12/18) 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;



Nel corso delle operazioni peritali si è potuto constatare che la proprietà è di dimensioni tali da non poter essere suddivisa in locali autonomi e abitabili con ingressi distinti e se anche fosse stato possibile comporterebbe costi per adeguamenti e modifiche che renderebbero l'intervento diseconomico e non omogeneo per le eventuali unità ricavate.

3) indichi i dati catastali e le coerenze a lotto e verifichi se l'immobile sia regolarmente accatastato (ossia se lo stato di fatto dell'immobile sia conforme ai dati catastali e alla planimetria catastale) ed in caso negativo, dica quali pratiche siano necessarie per la sua regolarizzazione, indicandone i costi;

Dati identificativi: Comune di BRESSO (B162) (MI)

Indirizzo: EDMONDO DE AMICIS n. 27 Piano 1

Foglio 2 - Particella 114 - Subalterno 705

Classamento: Rendita: euro 201,42

Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 3 vani

Dati di superficie: Totale: 46 m² - Totale escluse aree scoperte: 45 m²

Coerenze: Via de Amicis; vano scala e proprietà di terzi; proprietà di terzi per due lati.

Dati derivanti da: Diversa distribuzione degli spazi interni del 21/05/2021 protocollo n.MI049937 in atti 25/05/2021 - Diversa distribuzione degli spazi interni (n° 48698.1/2021)

Situazione degli intestati dal 19/10/2018:

- 1) [REDACTED] nato ad [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] (proprietà per 1/6)
- 2) [REDACTED] nato ad [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]



- ██████████ (proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni)
- 3) ██████████ nata a ██████████ ██████████ codice fiscale
██████████ (proprietà per 2/18)
- 4) ██████████ nata a ██████████ ██████████ codice fiscale
██████████ (proprietà per 2/18)
- 5) ██████████ nato a ██████████ il ██████████ codice fiscale
██████████ (proprietà per 2/18)

Situazione degli intestati dal 26/04/2004:

- 1) ██████████ nato ad ██████████, codice fiscale
██████████ (proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni)
- 2) ██████████ nata ad ██████████ ██████████, codice fiscale
██████████ (proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni fino
al 19/10/2018)

Situazione degli intestati dal 19/07/1999:

- 1) ██████████ nato a ██████████, codice fiscale
██████████ (proprietà 1/2)
- 2) ██████████ a ██████████ codice fiscale
██████████ (proprietà 1/2)

(allegato presente in atti doc. 2)

Note sulla conformità: la scheda corrisponde in via sostanziale allo stato attuale all'appartamento (*all.3*).



4) dica se l'immobile sia in regola con la normativa urbanistica e edilizia; in caso negativo, dica quali pratiche siano necessarie per la sua regolarizzazione, indicandone i costi;

L'immobile è stato costruito prima del 1° settembre 1967, l'Ufficio Tecnico del Comune di Bresso ha fornito la documentazione presente nel loro archivio consistente in: Pratica Edilizia pratica n° 103/1959 e Pratica Edilizia n° 104/1959 per l'esecuzione di sopralzo casa esistente (*all.4*).

L'appartamento è stato oggetto di una CILA in sanatoria per modifiche interne (Pratica n° [REDACTED]-18052021-1447 - Protocollo SUAP n° REP_PROV_MI/MI-SUPRO/0145666) del 19 maggio 2021 (*all.5*).

6) determini in ogni caso il valore di mercato del bene in oggetto esponendo i criteri della stima;

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie da considerare, per la valutazione globale dell'immobile, è quella "commerciale" calcolata con le indicazioni che seguono. Ulteriori variazioni del valore potranno essere ottenute applicando i "coefficienti di differenziazione" in alcuni casi già intrinsecamente valutati nella superficie potenziale del bene.

Le superfici si ottengono considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino e al 50% nel caso contrario. I balconi sono calcolati fino al 30% mentre le altre pertinenze (taverne, cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, aree esterne, ecc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 60% a seconda della dimensione ed al relativo grado di comodità rispetto all'unità principale.

Negli stabili in condominio la comproprietà delle parti comuni (androni, scale,



cortile, ecc.) può essere valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 3-5%. Le superfici sono state dedotte per via grafica attraverso la scheda catastale e attraverso un rilievo metrico eseguito durante il sopralluogo. La scrivente non può escludere vi possano essere lievi discordanze con le effettive superfici presenti in loco, tuttavia tali da non alterare in modo significativo il valore stimato.

Il tutto come meglio sotto riportato:

Destinazione	Parametro	Valore reale	Coeff.	Val. equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	45,00	100	45,00
Balcone	Sup. reale lorda	1,50	30	0,45
Totale		46,50		45,45

I criteri di stima:

I criteri di stima sono volti alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile inteso come rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta in una situazione di libera concorrenza. Per ottenere questo valore la scrivente ha utilizzato il metodo sintetico che consiste nella formazione di un gruppo di classi ottenuti da beni simili, costituenti una lista di prezzi di mercato noti, ossia rilevati da un'indagine di mercato: quindi si procede alla verifica della appartenenza del bene della fattispecie ad una di queste classi oppure riferendolo a quella classe cui più somiglia.

In conclusione, il metodo sintetico consiste nella formulazione del giudizio di equivalenza derivante dal confronto tra una serie di beni analoghi di cui siano ovviamente note le caratteristiche ed il prezzo ed il bene da stimare con le eventuali



opportune correzioni per renderlo paragonabile. Il metodo sintetico viene applicato effettuando a tappeto una indagine di mercato in zona, con l'assunzione di informazioni presso operatori del settore (quali amministratori, costruttori, agenzie di intermediazione, etc.) sia con gli Uffici Tecnici di Banche ed Assicurazioni per la gestione del patrimonio immobiliare, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare.

Parametri di riferimento:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

2 semestre 2023 Provincia: MILANO

Comune: BRESSO

Fascia/zona: Periferia

Tipologia: Abitazioni DI TIPO ECONOMICO

Stato di conservazione: NORMALE

Valore Mercato (€/mq) minimo euro 1.150,00 massimo euro 1.500,00

borsinoimmobiliare.it – Comune: BRESSO

Fascia/zona: Semiperiferia

Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo: euro 1.543,00 - Valore medio: euro 1.711,00 - Valore massimo: euro 1.880,00

Quotazioni immobiliari:

Immobiliare.it - prezzi medi degli immobili residenziali nel comune di Bresso.

Il periodo di riferimento è giugno 2024: 2.541 €/m² da 990 €/m² a 5.456 €/m²



Si fa rilevare che il valore unitario attribuito dalla scrivente di 1.540,00 euro a mq. è corrispondente ad una valutazione media dei valori di mercato per abitazioni di tipo civile in stato di conservazione NORMALE, la scrivente ritiene che un valore superiore non possa essere dato a causa dello stato di conservazione in cui si presentava l'immobile al momento del sopralluogo, inoltre lo stabile necessita di interventi manutentivi ed è sprovvisto di ascensore. Per l'unità immobiliare l'importo risultante delle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze sulla valutazione finale tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) del corpo:

Destinazione	Val. equivalente	Valore unitario	Val. complessivo
Appartamento	45,00	€ 1.540,00	€ 69.300,00
Balcone	0,45	€ 1.540,00	€ 693,00
Totale			€ 69.993,00 Arr. € 70.000,00

Valore corpo **€ 70.000,00**

Adeguamenti e correzioni della stima: nessuno



7) accerti la continuità delle trascrizioni e l'eventuale presenza di trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli contro i condividenti.

1. TRASCRIZIONE del 22/07/1999 - Registro Particolare 51122 Registro Generale 74593 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 141624 del 19/07/1999 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 22/07/1999 - Registro Particolare 21877 Registro Generale 74594 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 141625 del 19/07/1999 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 26990 del 10/11/2023 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 26/04/2004.

Cancellazione totale eseguita in data 10/11/2023 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

3. TRASCRIZIONE del 10/05/2004 - Registro Particolare 32287 Registro Generale 64637 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 51990/6359 del 26/04/2004 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

4. TRASCRIZIONE del 21/03/2019 - Registro Particolare 23263 Registro Generale 35457 Pubblico ufficiale MILANO 2 Repertorio 55559/88888 del 18/03/2019 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE



5. ISCRIZIONE del 04/04/2022 - Registro Particolare 8739 Registro Generale 46062 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 17483/6822 del 01/04/2022 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO

6. TRASCRIZIONE del 03/11/2023 - Registro Particolare 103641 Registro Generale 148292 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 69 del 20/06/2023

DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE

QUADRO A: LA TRASCRIVENDA DOMANDA GIUDIZIALE E' STATA NOTIFICATA: 1) A LL [REDACTED] [REDACTED] A MEZZO PEC IN DATA 14/06/2023; 2) AL SIGNOR [REDACTED] A MEZZO RACCOMANDATA A.R. IN DATA 20/06/202 3. CONCLUSIONI. "VOGLIA L'ILL.MO TRIBUNALE ADITO, CONTRARIIS REIECTIS, PREVIE TUTTE LE DECLARATORIE DI LEGGE DEL CASO, COSI' GIUDICARE: IN V IA PRINCIPALE: A) ORDINARE LO SCIoglIMENTO DELLA COMUNIONE EREDITARIA CREATASI IN SEGUITO ALLA MORTE DELLA SIGRA [REDACTED] E PER L'EFFE TTO ORDINARE LA DIVISIONE DELL'IMMOBILE; B) PREVIO ACCERTAMENTO DELLA NON COMODA DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE DI CUI AL PUNTO A DISPORRE LA V ENDITA ALL'INCANTO DELL'UNITA' IMMOBILIARE AI SENSI DEGLI ARTT. 788 E 569 E SS DEL CODICE DI PROCEDURA CIVILE CON LE MODALITA' CHE RITERRA' CODESTO ILL.MO GIUDICE ADITO; C) PREDISPORRE PROGETTO DI DIVISIONE CON ATTRIBUZIONE A CIASCUN COEREDE DEL RICA VATO DELLA VENDITA TRA I C ONDIVIDENTI, SECONDO LE RISPETTIVE QUOTE EREDITARIE". PROVENIENZA. 1) AL SIGNOR [REDACTED] PER LA QUOTA DI 1/2 IN FORZA DI ATTO DI V ENDITA IN DATA 26/4/2004 N.51990/6359 DI REP. NOTAIO [REDACTED], TRASCRITTO A MILANO 2 IL 10/05/2004 NN.64637/32287; PER LA QUOTA DI 3/18 IN FORZA DI SUCCESSIONE DI [REDACTED] DECEDUTA IL [REDACTED] (DENUNCIA DI SUCCESSIONE TRASCRITTA A MILANO 2 IN DATA 21/03/2019 NN.35



457/23263); 2) ALLE SIGNOR [REDACTED]: IN FORZA DI SUCCESSIONE

(allegati presenti in atti)

La scrivente al fine di completare l'elaborato peritale ha provveduto a contattare l'amministratore condominiale dello [REDACTED] il quale ha fornito la seguente documentazione:

- Millesimi delle unità immobiliari
- *ESTRATTO CONTO RATE ORDINARIE 2023/2024 (di cui il totale preventivo è di € 1.263,48 ed il congruaglio precedente 2022/2023 di € 618,44)*
- *ESTRATTO CONTO RATE ANTICIPATE 2024/2024*

REPLICA ALLE OSSERVAZIONI DI PARTE

In data 16 luglio 2024 l'avv. Giorgia Gatto faceva pervenire le seguenti osservazioni, segnalando alcuni errori riportati in bozza:

1- SITUAZIONE EDILIZIA

L'immobile è stato regolarizzato con CILA in sanatoria a maggio del 2021 con relativo aggiornamento catastale al seguito come da documentazione allegata. La invito a voler prendere visione e a modificare la Sua perizia.

La scrivente verificata la documentazione allegata alla luce delle osservazioni fatte dall'avv. Gatto, rivede la voce 3) - 4) - 6)

2- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Come da allegata certificazione ventennale del dott. Notaio Paleari l'ipoteca a concessione del mutuo risulta cancellata nel 2023. La prego di annotarlo e darne



atto nella Sua perizia unitamente alla trascrizione della domanda di divisione giudiziale (V. allegato già in atti)

La scrivente verificata la documentazione allegata alla luce delle osservazioni fatte dall'avv. Gatto, rivede la voce 7)

3- LE SPESE CONDOMINIALI SONO STATE INTEGRALMENTE PAGATE (v. ALLEGATO) La prossima rata ha scadenza 1° agosto 2024

Tanto dovevasi, ritenendo in scienza e coscienza di aver correttamente operato al fine di far emergere la verità.

Milano, 23 settembre 2024

La C.T.U.

arch. Laura Venturini

ALLEGATI:

- 01) Documentazione fotografica;
- 02) Verbale inizio operazioni peritali;
- 03) Pratiche Edilizie;
- 04) Documentazione amministratore condominiale;
- 05) Osservazioni dell'avv. Giorgia Gatto – Pratica Catastale e CILA in sanatoria del 19 maggio 2021

