

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE IV° CIVILE

RUOLO GEN. N. 40245/2020

GIUDICE RELATORE: Dott.ssa SUSANNA TERNI

Causa promossa da:

contro

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tecnico Incaricato: Arch. Marco Bonetti

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 10728

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11115

C.F. BNT MRC 67M05 F063R – P.IVA N. 12696610158

con studio in Milano –Via G. Cagliari n. 17



Indice

1) QUESITO	3
2) OGGETTO DELLA VERTENZA	3
3) ATTIVITA' DEL CTU	4
• Sopralluogo presso l'immobile in Trezzo sull'Adda del 28/05/2021	
4) CRITERI DI VALUTAZIONE	4
5) RISPOSTE	
5.1 RISPOSTA AL PRIMO PUNTO DEL QUESITO	10
Accerti il CTU, previo esperimento del tentativo di conciliazione, il valore dell'immobile sito a Trezzo Sull'Adda via Beato Cottolengo n. 9, verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dello stesso	
Scheda analitica dell'immobile	
1. Appartamento in Trezzo sull'Adda Fgl 14 – Mapp. 81 – Sub 8	
5.2 RISPOSTA AL SECONDO PUNTO DEL QUESITO	21
Verifichi il CTU la eventuale divisibilità in due porzioni corrispondenti alle quote di proprietà spettanti alle parti (con i relativi conguagli)	
5.3 RISPOSTA AL TERZO PUNTO DEL QUESITO	23
Fornisca il CTU ogni altro elemento utile ai fini della decisione della causa con autorizzazione ad accedere ai Pubblici Uffici	
6) CONCLUSIONI	25
ALLEGATI	25



1) QUESITO

Il sottoscritto C.T.U. Arch. Marco Bonetti con recapito a Milano in via Cagliero 17, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al N. 10728 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano al N. 11115 ha ricevuto incarico dal Giudice Relatore dott.ssa Susanna TERNI ed ha prestato giuramento nell'udienza del 17 maggio 2021 in modalità online da remoto presso la Quarta Sezione Civile del Tribunale di Milano, ricevendo il quesito di seguito riportato:

- 1) Accerti il CTU, previo esperimento del tentativo di conciliazione, il valore dell'immobile sito a Trezzo Sull'Adda via Beato Cottolengo n. 9, verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dello stesso;*
- 2) verifichi la eventuale divisibilità in due porzioni corrispondenti alle quote di proprietà spettanti alle parti (con i relativi conguagli);*
- 3) fornisca ogni altro elemento utile ai fini della decisione della causa con autorizzazione ad accedere ai Pubblici Uffici.*

Nel corso della stessa udienza veniva fissata come data di inizio delle operazioni peritali il giorno 28 maggio 2021 alle ore 10.00 in via Beato Cottolengo n. 9 a Trezzo sull'Adda presso i luoghi di causa. Il Giudice assegnava al CTU termine fino al 15/07/2021 per il deposito della relazione peritale e cioè fino al giorno 28/06/21 per la trasmissione alle Parti della bozza della relazione peritale, termine il 10/07/2021 per eventuali osservazioni della Parte e termine finale il 15/07/2021. Il Giudice rinviava la causa all'udienza del 17/09/2021 ore 13.15 per esame CTU.

2) OGGETTO DELLA VERTENZA

Fatti che hanno portato al presente ricorso.

- La signora [REDACTED] e la signora [REDACTED] sono comproprietarie rispettivamente per la quota di 3/4 [REDACTED] e 1/4 [REDACTED] dell'appartamento ubicato in Trezzo d'Adda via beato Cottolengo n. 9;
- la signora [REDACTED] si trova ricoverata in una residenza per anziani e non utilizza l'immobile di cui sopra e, [REDACTED] [REDACTED] avrebbe necessità di procedere alla divisione e vendita dell'immobile;



- la signora [REDACTED] risulta cancellata dall'anagrafe del Comune di Trezzo sull'Adda per irreperibilità;
- il Giudice Tutelare ha autorizzato l'Amministratore di sostegno (nella persona del sig. [REDACTED]) ad esperire l'odierna azione;
- la signora [REDACTED] per tramite dell'Amministratore di sostegno intende giungere allo scioglimento della comunione mediante divisione in natura o, nel caso di impossibilità, mediante vendita dell'immobile.

Dalla richiesta di disporre lo scioglimento giudiziale della comunione, dalla necessità di determinare il valore dell'immobile e di accertarne la divisibilità secondo le quote di comproprietà dei conviventi, la nomina dello scrivente Consulente Tecnico di Ufficio.

3) ATTIVITA' DEL C.T.U.

Verbale del sopralluogo a Trezzo sull'Adda del 28 Maggio 2021

Il giorno 28 Maggio 2021 alle ore 10.00 sono convenuti presso i luoghi di causa in via Beato Cottolengo n. 9 a Trezzo sull'Adda (MI) per le operazioni i signori:

- Arch. [REDACTED] CTU incaricato;
- Arch. [REDACTED] responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Trezzo sull'Adda;
- Sig. [REDACTED] collaboratore operante all'interno dell'Ufficio Tecnico;

Il CTU ha svolto un rilievo metrico laser senza il supporto di alcun disegno di riferimento poiché non risulta disponibile la scheda catastale. La rasterizzazione della scheda originale è stata richiesta dall'Ufficio Tecnico all'Agenzia delle Entrate e appena disponibile sarà inviata al CTU. Nel corso della visita è stato fatto un rilievo fotografico. Alle ore 11.0 si sono chiuse le operazioni peritali.

4. CRITERI DI VALUTAZIONE

Per esprimere un giudizio sull'immobile il CTU ha operato come di seguito:

- sono stati analizzati il Regolamento Edilizio ed il Regolamento di Igiene vigenti nell'ambito territoriale di riferimento;



- è stata fatta una verifica circa l'esistenza di vincoli;
- è stata fatta la verifica catastale per verificare la congruità dell'immobile;
- è stata controllata l'ispezione ipotecaria e l'esistenza di formalità o trascrizioni pregiudizievoli e gravanti.

Il CTU ha predisposto una scheda riassuntiva contenente:

- Identificazione catastale
- Coerenze
- Stato di occupazione
- Descrizione sintetica del bene
- Rilievo metrico
- Caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene
Caratteristiche estrinseche e posizionali
Finiture interne (pavimenti e rivestimenti, serramenti, elementi di pregio, ecc)
Impianti tecnologici e certificazioni
- Formalità, vincoli, trascrizioni ed iscrizioni, oneri gravanti sull'immobile
- Regolarità edilizia/urbanistica e catastale
- Rilievo fotografico (riassuntivo)
- Superficie commerciale
- Valore dell'immobile

Il rilievo fotografico completo dell'immobile è in allegato.

Si precisa che l'elaborato grafico inserito nella presente relazione è redatto con programma informatico non è in scala; riporta le misure corrette rilevate dal CTU ma è stato scansionato e ridimensionato per poter essere inserito in relazione.

Sulla regolarità edilizia ed urbanistica

Il CTU ha fatto richiesta di poter visionare gli atti di fabbrica relativi all'immobile ma nulla risulta reperibile presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Trezzo sull'Adda.

Per quanto riguarda la regolarità catastale si precisa che alla data del sopralluogo del 28/5/2021 non risultava disponibile la scheda catastale originaria e che



l'Ufficio Tecnico si era attivato autonomamente facendo richiesta di rasterizzazione all'Agenzia del Territorio.

Calcolo della superficie commerciale

Per il calcolo della **superficie commerciale** sono stati adottati i criteri di misurazione degli immobili ordinari per il mercato come specificati nel DPR 23 marzo 1998 n. 138 del catasto e contenuti nelle “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare” dell'Agenzia del Territorio e successive modifiche.

In sintesi la superficie commerciale è la superficie di tutti i vani principali e dei vani accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ecc) al lordo delle murature interne, di quelle perimetrali (fino a 50 cm di spessore) e di quelle di confine considerate al 50% (fino a 25 cm di spessore). Sono esclusi i locali con altezza inferiore a m 1,50 e considerata una sola volta la proiezione in pianta degli elementi di collegamento (scale, rampe ascensori ecc). In aggiunta è stata considerata la superficie di tutti i “vani accessori a servizio indiretto” (cantine, soffitte, ecc), delle “pertinenze esclusive di servizio e di ornamento” (balconi, terrazzi, ecc) e delle “aree scoperte” misurate come sopra ma espresse attraverso un coefficiente di ponderazione. Come da norma, la superficie è arrotondata al mq per eccesso o per difetto.

Di seguito sono indicati i coefficienti di ponderazione delle superfici vendibili degli immobili ordinari relativamente al gruppo R (residenza).

Coefficienti di ponderazione della superficie - Gruppo R (residenza)	
Vani principali	1,00
Vani accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, ecc)	1,00
Pertinenze esclusive (balconi, terrazzi, ecc)	
- comunicanti, entro i 25 mq di superficie	0,30
- quota eccedente i 25 mq di superficie	0,10
Vani accessori a servizio indiretto (cantine, soffitte, ecc)	
- Non comunicanti	0,25



E importante sottolineare che i coefficienti sopra riportati sono da intendersi come “coefficienti guida”, cioè devono essere sempre adeguatamente ponderati in relazione alle specificità dell’immobile oggetto d’analisi.

Criterio di stima del valore degli immobili

Il C.T.U. per determinare il valore degli immobili utilizzerà la formula:

$$V_{m_b} = p_{om} \times S_b$$

V_{m_b} = valore di mercato del bene oggetto di stima

p_{om} = prezzo unitario ordinario di mercato corrente

S_b = superficie convenzionale del bene oggetto di stima

La valutazione dell’unità immobiliare in oggetto è stata eseguita con il procedimento di stima comparativo diretto, cioè attraverso la consultazione di fonti dirette ufficiali, indirette ed emerografiche. In questo modo è stato possibile determinare il più probabile prezzo unitario ordinario di mercato corrente (p_{om}) ottenuto per confronto con beni simili a quelli in esame, negli aspetti localizzativi, tipologici e tecnologici.

Per stimare il prezzo più probabile sono stati messi a confronto tra loro i valori ufficiali (1) con i valori reali di mercato (2) attuali ed alla media dei due valori è stato applicato un “correttivo per punti di merito” (3).

- 1) Per quanto riguarda i valori ufficiali le fonti analizzate sono state il Bollettino della Camera di Commercio, la Banca Dati dell’Agenzia del Territorio del 2° semestre 2020 (ultimo disponibile), ed il Borsino Immobiliare. I dati ufficiali indicano un valore minimo ed un valore massimo degli immobili che, come specificato nelle avvertenze, possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione allo stato di diritto, di conservazione, alla qualità ecc.
- 2) Lo scrivente ha fatto una indagine anche sui valori reali di mercato attraverso le riviste ed i giornali di settore quali Attico, Tecnocasa, Cerchicasa, Trovocasa ecc ed attraverso siti internet specializzati; come facilmente comprensibile, i suddetti valori risultano un po’ superiori a quelli ufficiali.

I valori reali di mercato sono stati analizzati, tenendo conto che il più delle volte gli immobili sono venduti “a corpo” in relazione al numero dei locali, alla



posizione dell'immobile ed alle sue caratteristiche, tenendo altresì conto che negli ultimi anni è molto cambiato lo scenario del mercato immobiliare.

- 3) In relazione allo stato di fatto di ogni unità immobiliare il CTU ha considerato opportuno procedere ad una formulazione del giudizio di stima attraverso un procedimento “comparativo diretto ponderato per punti di merito”, che consiste nell'attribuire al bene in oggetto il più probabile valore di mercato considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, previa ponderazione attraverso un coefficiente di deprezzamento “ α ” determinato attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e beni ordinari presi a confronto.

La determinazione del coefficiente di ponderazione è riferita al quadro sinottico riassuntivo di seguito riportato, (rilevato statisticamente su un campione di riferimento, riportato ampiamente in letteratura e ripreso nel TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008) ed individua il legame tra il valore di mercato di un bene e le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Punti di merito relativi all'unità immobiliare in buono stato		Peso
Caratteristiche estrinseche e posizionali	Accessibilità	7
	Servizi	7
	Inquinamento	6
	Disponibilità verde	6
	Qualità al contorno	4
Caratteristiche intrinseche Tipologiche	Luminosità/soleggiam.	6
	Panoramicità	7
Caratteristiche intrinseche Produttive	Oneri manutentivi	3
	Suscettività di vendita	5
	Suscettività di locazione	7
Caratteristiche intrinseche Tecnologiche	Fruibilità spazi interni	7
	Finiture	10
	Impianti	8
	Stato di degrado fisico	10
	Obsolescenza economica	7
Totale		100

Il CTU ritiene più corretto moltiplicare il coefficiente di ponderazione per il **valore MEDIO dell'immobile calcolato mediando i valori ufficiali e quelli di**



mercato poiché giudica il valore massimo una classificazione di dubbia interpretazione, ristretta a pochissime transazioni e dipendente da fattori troppo discrezionali. Il valore medio viceversa contempla la maggior parte dei casi di compravendita così come la qualifica “buone condizioni” riferita a funzionalità, qualità, datazione e stato di conservazione lascia certamente spazio a minori interpretazioni. In questo modo è maggiore il peso attribuito al valore medio raccolto dalle fonti e minore quello dei punti di merito (molto più opinabili), ai quali sono applicati solo alcuni correttivi specifici l’immobile oggetto di stima.

In conclusione dunque, alla media finale tra i prezzi ufficiali rilevati (per immobili in buone condizioni) ed i prezzi reali di mercato dedotti dalle fonti citate è stato applicato un coefficiente di riduzione multi-criteriale per giungere al **valore più probabile ed attendibile del bene oggetto di causa alla data attuale.**

Occorre sottolineare che la modalità di calcolo sopra descritta vale per immobili in regola con la normativa edilizia ed urbanistica. In caso di abusi e/o difformità alle normative vigenti sono stati riconsiderati i valori ottenuti in modo analitico come sopra avendo riguardo ai seguenti fattori:

- possibilità di regolarizzazione e godibilità del bene;
- costi per le attività tecniche ed edilizie necessarie alla regolarizzazione del bene e stima delle sanzioni dovute.

L’analisi di questi fattori consente di fare un bilancio costi-benefici dell’attività di regolarizzazione, di valutare la suscettività di vendita e/o apprezzamento del bene e di determinare con sufficiente approssimazione la “ricaduta” che i costi hanno sul valore inizialmente stimato ed espresso in €/mq.



5.1) RISPOSTA AL PRIMO PUNTO DEL QUESITO

Accerti il CTU, previo esperimento del tentativo di conciliazione, il valore dell'immobile sito a Trezzo Sull'Adda via Beato Cottolengo n. 9, verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dello stesso.

Beni immobili della comunione

Il bene in comunione è il seguente:

n	Luogo	Destinaz.	Piano	Categ.	Cl.	F.gl	Mapp.	Sub
1	Trezzo sull'Adda	Abitazione	1	A/3	1	14	81	8

Proprietà e provenienza

Proprietà alla data della presente relazione per la quota di **3/4** di [REDACTED] e per la quota di **1/4** di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]. L'unità immobiliare al ventennio è pervenuta agli attuali proprietari come di seguito:

- dal 1989 al 1997 proprietà per la quota di 1/2 ciascuno di [REDACTED] e [REDACTED] tra loro in regime di comunione dei beni in forza di atto di compravendita a firma del Notaio dott. Pietro Villa in Milano, al repertorio n. 207544 del 31/03/1989 dalla signora [REDACTED] [REDACTED] coniugata in regime di comunione dei beni;
- dal 1997 proprietà per la quota di 3/4 di [REDACTED] e per la quota di 1/4 di [REDACTED] a seguito di denunciata successione (atto amministrativo del 19/05/2000 al n. 11954/97) e accettazione tacita di eredità del 5/10/2005 al rep. 45406/7016 del notaio dott.ssa Morelli Nicoletta.

Identificazione catastale

Catasto Fabbricati Comune di Trazzo sull'Adda, via Beato Cottolengo n. 9 – foglio n. 14, Mapp. 81, sub 8, P1, categoria A/3, classe 1, vani 4,5, rendita catastale € 195,22.



Coerenze

Dell'appartamento da nord in senso orario: a nord via Cottolengo; a est strada di accesso alla corte interna; a sud corte interna comune; a ovest corpo scala.

Stato di occupazione

L'appartamento al momento del sopralluogo risulta pieno di arredi, materiali e cose di vario tipo ma non è in stato di efficienza, gli impianti non sono funzionanti, non risulta occupato da molto tempo e in condizioni generali di semi-abbandono.

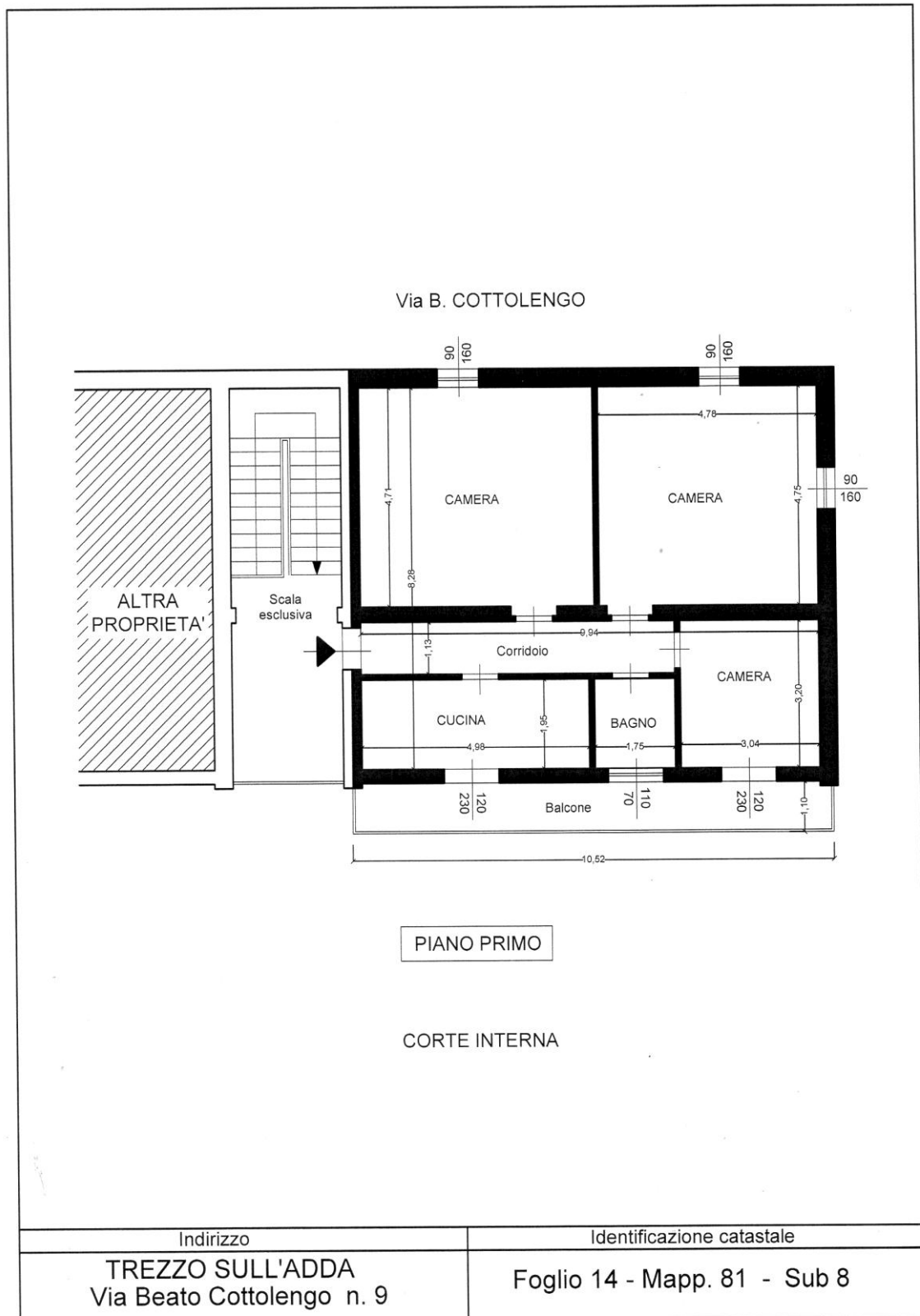
Descrizione sintetica del bene

Trattasi di un appartamento di medie dimensioni posto al piano primo di un fabbricato piuttosto datato denominato “Cascina S. Alberto”, di tipologia tradizionale e risalente con ogni probabilità ai primi del '900. L'immobile in oggetto è costituito da un corridoio centrale che disimpegna una cucina, un bagno e tre camere. Gli spazi dell'immobile sono funzionali e la dimensione dei locali congrua in relazione alla loro destinazione d'uso. L'appartamento ha affaccio su tre lati ed è sufficientemente luminoso.

La superficie commerciale dell'appartamento opportunamente ponderata ed arrotondata è pari a 99,00 mq. L'altezza utile interna dei locali è di m 2,90 circa.

Segue il disegno con la distribuzione dei locali e le misure rilevate dal CTU nel corso del sopralluogo.





Pianta dell'immobile con le misure rilevate dal C.T.U.

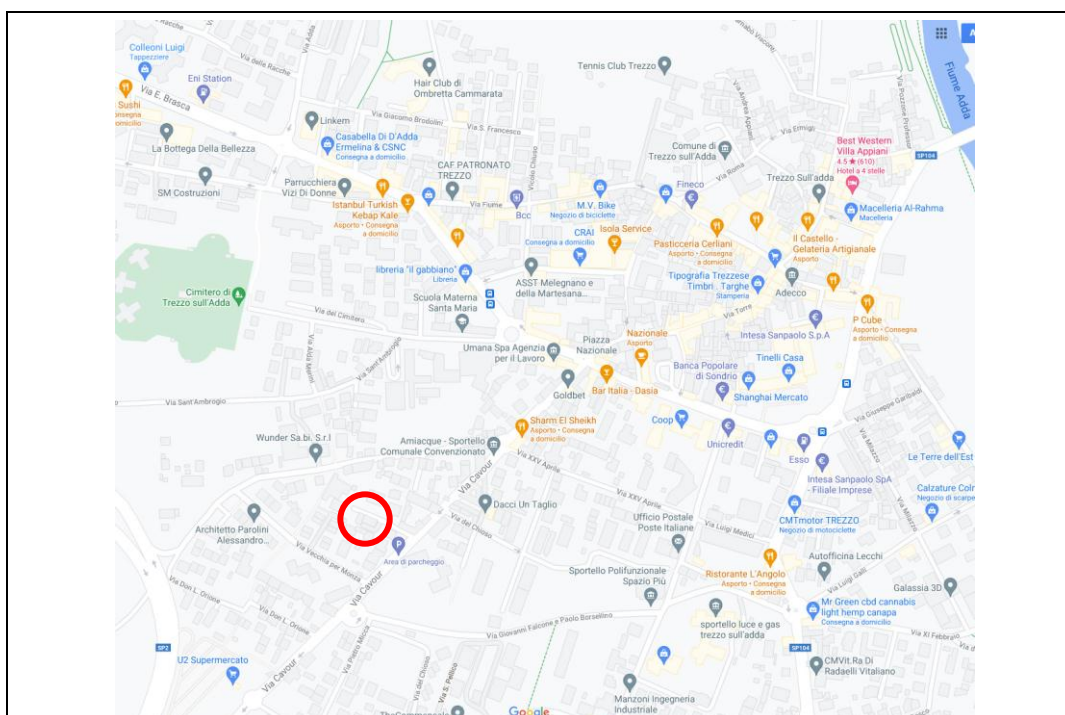


Caratteristiche estrinseche e posizionali del bene

Il fabbricato all'interno del quale si trova il bene oggetto di valutazione si attesta su una piccola corte in via Beato Cottolengo, in una zona piuttosto centrale del comune di Trezzo sull'Adda. L'ingresso all'appartamento avviene attraverso un corpo scala aperto sulla corte e posto in posizione baricentrica rispetto all'intero fabbricato in origine al servizio di più unità e oggi ad uso esclusivo dell'immobile al piano primo. Il fabbricato si trova nell'ambito di un tessuto urbano consolidato, di media densità, urbanizzato e caratterizzato da residenza anche di recente riqualificazione. La distanza dal centro storico comunemente inteso è di circa 600 mt e la traversa di via Cottolengo risulta tranquilla e a traffico limitato rispetto alla principale via Cavour. Poco distanti si trovano tutti i servizi di prima necessità: nel complesso la zona è godibile ed il tessuto urbano di buona qualità.

Nel P.G.T. in vigore alla stesura della relazione l'area è così identificata:

- *Disciplina del territorio:* tessuti a media densità a bassa trasformabilità
- *Disciplina delle regole:* Capo III delle Norme Tecniche di attuazione
- *Vincoli:* nessuno.
- *Sensibilità paesistica:* Bassa



Nel cerchio rosso la localizzazione degli immobili in Trezzo sull'Adda





Vista satellitare dell'area. La freccia indica il fabbricato di via Cottolengo n. 9

Caratteristiche intrinseche del bene

Considerata la datazione dell'edificio i tamponamenti perimetrali sono presumibilmente in muratura portante piena intonacata. Il muro centrale “di spina” e i pilastri visibili sul balcone benché inglobati nel muro perimetrale, rimandano all'impianto della cascina lombarda con il primo piano originariamente aperto verso la corte ed il lato chiuso verso la strada. Il tetto ha struttura in legno a doppia falda e manto di copertura in coppi tradizionali. I tavolati divisorii interni sono in mattoni forati di tipo tradizionale, intonacati e tinteggiati o rivestiti con piastrelle di ceramica. I materiali utilizzati sono datati e le finiture di modesta qualità. Le condizioni generali dell'immobile non sono buone perché si segnalano molte macchie dovute ad infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura.

a) Finiture interne

• Pavimenti e rivestimenti

I pavimenti del corridoio e delle camere sono in marmette di marmo rosso, mentre in cucina il pavimento è in piastrelle di graniglia. I rivestimenti di bagno e cucina



sono in piastrelle di ceramica di bassa qualità, piuttosto datati e in formato standard. Sul balcone sono posate piastrelle rosse rettangolari di klinker.

I soffitti e le pareti di tutti i locali sono intonacati al civile e tinteggiati con idropittura per interni di colore bianco. Le superfici dei soffitti versano in pessime condizioni: si segnalano numerose macchie importanti dovute a infiltrazioni d'acqua (non in corso al momento del sopralluogo) che hanno fatto fiorire la pittura e in molti casi ammalorato e disgregato l'intonaco.

- *Serramenti esterni e porte*

I serramenti esterni sono in alluminio con vetro semplice. Le aperture sono oscurate da persiane grigliate in legno a battente in pessime condizioni, alcune mancanti di traversi, altre con porzioni di legno decomposto, tutte comunque da sostituire. Le porte interne sono in legno di semplice fattura, a battente, con pannello liscio e cieco colore noce nazionale e maniglia in ottone. Una porta è a soffietto in PVC. Il portoncino di ingresso è di tipo semplice in metallo e vetro smerigliato, con serratura tradizionale.

- *Elementi di pregio*

L'appartamento non ha elementi di particolare pregio.

- b) *Impianti tecnologici e certificazioni*

L'impianto di riscaldamento è a gas metano ma non è funzionante e il contatore che si trova sul ballatoio di arrivo della scala è piombato e non risulta collegato alle tubazioni di adduzione. L'impianto è di tipo autonomo con caldaia per riscaldamento e per acqua calda sanitaria posta all'interno della cucina, piuttosto recente ma non funzionante. I corpi scaldanti interni sono caloriferi in ghisa di tipo tradizionale; non sono montate le valvole di termoregolazione né gli apparecchi di contabilizzazione. Presente il termostato di regolazione lungo il corridoio. L'impianto idrico-sanitario e l'impianto elettrico non sono funzionanti al momento del sopralluogo. Non sono disponibili i certificati di regola d'arte degli impianti. Da indagine effettuata presso l'archivio CENED della Regione Lombardia il bene appartamento non risulta essere stato certificato energeticamente come da Legge 10/91 e successivi decreti legislativi.



Formalità, vincoli, trascrizioni ed iscrizioni, oneri gravanti sull'immobile

Al servizio di Pubblicità Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate risultano:

- trascrizione Registro Particolare n. 3183 Registro Generale n. 4386 del 15/01/2001 derivante da Denunciata successione (atto per causa morte) Milano 2 Repertorio n. 11954/97 del 16/05/2000;
- trascrizione Registro Particolare n. 75579 Registro Generale n. 147094 del 07/10/2005 derivante da Accettazione tacita di eredità (atto per causa morte) atto a firma del Notaio Morelli Nicoletta al rep. 45406/7016 del 05/10/2005;
- Ipoteca legale derivante da provvedimento al repertorio n. 23146/68 del 27/09/2008 a norma dell'art. 77 DPR 29/09/1973 N. 602 a favore di [REDACTED] [REDACTED] iscritta in data 12/10/2005 ai nn. 39616/150090.
Segue annotazione n. 12059 di cancellazione totale in data 16/06/2020

Regolarità edilizia/urbanistica e catastale

Allo stato attuale non è possibile determinare se l'immobile sia regolare sotto il profilo edilizio perché nell'archivio del Comune di Trezzo sull'Adda **non è stato possibile rintracciare pratiche edilizie (all. 3)**. L'immobile nello stato di fatto NON è abitabile poiché gli impianti non sono funzionanti, gli ambienti non sono sani e salubri, i rapporti aero-illuminanti non sempre corretti.

Dal punto di vista catastale manca la scheda (richiesta dal Comune di Trezzo sull'Adda all' Agenzia delle Entrate in data 24/05/2021 – **all. 3**) la cui conformità dovrà essere accertata, mentre la visura storica appare corretta (**all. 4**).

Rilievo fotografico riassuntivo



Panoramica



Facciata esterna





Facciata verso la corte interna



Facciata interna e corpo scala



Corridoio di ingresso



Corridoio



Cucina



Cucina





Camera



Camera



Camera



Camera-soggiorno



Balcone



Dettaglio persiana esterna





Dettaglio dei pavimenti



Evidenze di infiltrazioni a soffitto

Superficie commerciale

Sulla base dei criteri di misurazione già specificati la superficie commerciale dell'immobile è così determinata:

Tipo di superficie	mq rilevati	Coeff. di ponderazione	mq per il calcolo del valore
Vani principali e vani accessori a servizio diretto	95,83	1,00	95,83
Balcone	11,52	0,30	3,46
Superficie commerciale dell'immobile arrotondata			99,00

Valore dell'immobile

Queste le risultanze dell'indagine sui valori ufficiali rilevati:

Fonte	Prezzo medio Ordinario (p_o)
<i>Borsino Immobiliare</i> Abitazioni in stabili di 2° fascia Qualità inferiore alla media di zona	1.060,00 €/mq
<i>Agenzia del territorio (2° sem. 2020)</i> B1 Intero centro urbano Abitazioni di tipo economico (stato normale)	900-1.100 €/mq = 1.000,00 €/mq
<i>Camera Commercio Mi</i> Centro–Appartamenti vecchi, impianti obsoleti Da ristrutturare	780-1.200 €/mq = 990,00 €/mq
Media valori Ufficiali	1.020,00 €/mq



I valori reali di mercato sono stati analizzati sia con l'ausilio delle fonti di stampa del settore sia contattando alcune agenzie immobiliari di zona. Valutata la posizione, il contesto dell'immobile e la tipologia, pur considerando la necessità di rifare la copertura a causa delle infiltrazioni, il valore di mercato si attesta a circa 1.100,00 €/mq, leggermente superiore rispetto ai valori ufficiali.

La media tra i valori ufficiali e quelli di mercato risulta 1.050,00 €/mq.

Considerate le caratteristiche principali dell'immobile:

- Oneri manutentivi (0 su 3)
- Suscettività di vendita (1 su 5)
- Suscettività di locazione (0 su 7)
- Finiture (4 su 10)
- Impianti (4 su 8)
- Stato di degrado fisico (2 su 10)

il CTU ritiene congrua l'applicazione di un **Coefficiente di ponderazione = 0,68**

Calcolo del prezzo unitario ordinario (p_{om}):

$$1.050,00 \text{ €/mq} \times \mathbf{0,68} = 714,00 \text{ €/mq}$$

Il valore di mercato del bene in oggetto risulta determinato come segue:

$$714,00 \text{ €/mq} \times 99,00 \text{ mq} = \text{€ } 70.686,00$$

A dedurre i costi per le attività di regolarizzazione = € 400,00

Il valore arrotondato dell'immobile è stimato in € 70.000,00.



5.2 RISPOSTA AL SECONDO PUNTO DEL QUESITO

Verifichi il CTU la eventuale divisibilità in due porzioni corrispondenti alle quote di proprietà spettanti alle parti (con i relativi conguagli).

Il valore complessivo del bene costituente la comunione nello stato di fatto accertato nel corso del sopralluogo e determinato nella risposta 5.1 è pari a:

n	Luogo	Destinaz.	F.gl	Mapp.	Sub	Valore stimato
1	Trezzo sull'Adda	Abitazione	14	81	8	€ 70.000,00

1) Divisibilità dei beni immobili

Il quesito chiede al CTU di accertare la divisibilità dell'immobile tenendo conto della quota di 3/4 a [REDACTED] e della quota di 1/4 e a [REDACTED]

Comproprietario	Quota	Valore della quota		Totale
[REDACTED]	3/4	€	52.500,00	€ 70.000,00
[REDACTED]	1/4	€	17.500,00	

Per poter parlare di divisibilità di un compendio a parere del CTU non si può prescindere da alcuni criteri fondamentali:

- il riguardo alla natura ed alla destinazione funzionale di ciascun immobile e la ponderazione dell'intera massa da dividere;
- la possibilità di attribuire a ciascun condividente un'entità autonoma e funzionale, evitando che rimanga in qualche modo pregiudicato l'originario valore del cespite, ovvero che ai partecipanti vengano assegnate porzioni inidonee alla funzione economica dell'intero;
- la creazione di beni che per effetto della separazione continuano a servire all'uso a cui sono destinati e non vengono a perdere la loro utilità, cioè la determinazione di quote suscettibili di autonomo e libero godimento,
- la possibilità di procedere alla divisione senza spese rilevanti o imposizioni di limitazioni, pesi o vincoli a carico delle singole quote in maniera che il



frazionamento, considerato sotto l'aspetto economico e funzionale, non produca un deprezzamento degli immobili;

- l'importanza di garantire superfici sfruttabili e potenzialmente vendibili tenuto conto delle dimensioni e delle caratteristiche di forma degli immobili;
- la propensione a una divisione concretamente fattibile e che eviti la risoluzione di problemi tecnici eccessivamente costosi o dai quali possa derivare un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote;
- l'impegno a contenere quanto più possibile il ricorso a conguagli economici tra le parti anche tenuto conto dell'intera massa da dividere.

Nel caso di specie il CTU non individua alcun frazionamento ragionevole e ritiene **l'immobile NON DIVISIBILE in due porzioni corrispondenti alle quote di proprietà spettanti alle parti.**

A parere del CTU l'unica soluzione percorribile è un conguaglio economico di € [REDACTED]



5.3 RISPOSTA AL TERZO PUNTO DEL QUESITO

Fornisca ogni altro elemento utile ai fini della decisione della causa con autorizzazione ad accedere ai Pubblici Uffici.

Come indicato all'interno dell'immobile si trovano mobili, materiali e cose. Tra questi numerosissimi sono i quadri, in parte incorniciati e in parte no, alcuni di dimensioni piuttosto importanti. Il CTU non ha potuto passare in rassegna tutti i quadri presenti, né verificarne la tecnica, né accertarne l'esatta quantità, ma presuntivamente si possono stimare almeno un centinaio di tele.

Vale la pena di ricordare che [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] marito dell'odierna attrice e padre della convenuta, è stato un pittore, fumettista e incisore italiano, apprezzato illustratore per case editrici italiane e straniere, apparso su autorevoli riviste d'arte. Esordisce come disegnatore dedicandosi all'illustrazione e alla cartellonista cinematografica. Si stabilisce nel 1946 a Roma, dove disegna per alcune pubblicazioni legate al Partito Comunista Italiano e dove realizza diverse serie a fumetti, seguite negli anni '50 da collaborazioni con riviste di cineromanzi. Trasferitosi a Milano durante gli anni cinquanta, vi conosce [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] direttore dell'Accademia Carrara di Bergamo, che lo introduce all'arte incisoria alla quale vi si dedica, affiancandola alla pittura, partecipando poi con le sue opere, pittoriche e incisorie, a molte mostre che attirano l'attenzione della critica divenendo uno dei più noti incisori italiani. In particolare lega il suo nome all'invenzione di una nuova tecnica di incisione, ideata durante gli anni '70 e '80 eseguita per mezzo di una punta meccanica vibrante. Nei primi anni settanta insegna l'arte incisoria all'Accademia d'Arte di Urbino. Numerosi i premi, i riconoscimenti e le mostre personali.

Premesso che:

- per artisti non di fama il valore di mercato delle opere non è consolidato;
- il valore delle opere dipende da molteplici fattori (ad esempio per le incisioni è determinante il numero di serie rispetto il numero di tiratura complessiva di



copie, mentre per i dipinti lo sono l'anno di produzione, il soggetto rappresentato, la tecnica utilizzata);

- la pubblicazione di un'opera su un catalogo o altra rivista specializzata ne attesta l'importanza e ne amplifica il valore;
- non sempre vi è concordanza di stima anche tra gli addetti ai lavori;

il CTU ha svolto una indagine riguardo i valori di mercato disponibili delle opere di [REDACTED] e benché non rilevanti possono rappresentare un valore aggiunto. Siccome l'immobile oggetto di divisione era la casa dell'artista e all'interno sono conservate molte opere, **il CTU ritiene che sia opportuno approfondire la circostanza operando un inventario delle opere al fine di valutarne la reale consistenza economica.**



6. CONCLUSIONI

Il valore dell'immobile in comunione è pari a € **70.000,00** e non è possibile alcun progetto divisionale in base alle quote di proprietà spettanti alle parti.

La quota di proprietà corrispondente alla signora [REDACTED] equivale a € [REDACTED]

La quota di proprietà corrispondente alla signora [REDACTED] equivale a € [REDACTED]

Il CTU ritiene che sarebbe opportuno fare un inventario delle opere (quadri e incisioni) presenti all'interno dell'immobile al fine di valutarne la reale consistenza economica.

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione di consulenza d'ufficio rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti.

Con osservanza.

Milano 15/07/2021

Il C.T.U.
Arch. Marco BONETTI



ELENCO ALLEGATI

- Allegato **n. 1** Trascrizione atto di proprietà dell'immobile
- Allegato **n. 2** Rilievo fotografico in via Cottolengo del 28/05/2021
- Allegato **n. 3** Documentazione in ordine a catasto e atti di fabbrica
- Allegato **n. 4** Visura storica catastale
- Allegato **n. 5** Ispezione ipotecaria

