

**DOTT. ING. LUCA GUIDO**

SERVIZI PROFESSIONALI INTEGRATI PER L'INGEGNERIA E L'ARCHITETTURA  
CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI MILANO - COLLAUDATORE OPERE EDILI REGIONE LOMBARDIA

20156 MILANO, VIALE CERTOSA N. 182  
TEL. E FAX 02/38001892  
E-MAIL: L.GUIDO@INGLUCAGUIDO.IT

WWW.INGLUCAGUIDO.IT  
PI: 12262740157  
CF:GDULCU67L22F205W

---

Ns. rif. 12/24

**TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE IV CIVILE**

Proc. Civile n. RG 43661/2022  
Giudice Dott. PISCOPO

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
(PRIMA MEMORIA CTU)**

04 Settembre 2024

---

---

## **Indice**

- A) Generalità
- B) Analisi del quesito formulato dal Giudice
- C) Documentazione di riferimento
- D) Risposte al quesito del Giudice
- E) Allegati

---

## A) **Generalità**

### Parte ricorrente

### Parte resistente

### Luoghi oggetto di causa

Unità immobiliare in Rozzano (MI), Via Torino 113, piano 4°.

### Date dei sopralluoghi tecnici effettuati

09/05/2024 (c/o luoghi di causa)

## B) **Analisi del quesito formulato dal Giudice**

Il Giudice nel quesito disposto 17 aprile 2024 richiede al CTU di rispondere a domande precise e circostanziate, riportate come nel seguito:

*“Il consulente del Tribunale, con riferimento ai beni immobili indicati in citazione, esaminati gli atti e i documenti di causa, acquisita la documentazione ritenuta necessaria anche presso i competenti uffici della pubblica amministrazione alla cui richiesta è fin da ora autorizzato, sentite le parti e gli eventuali consulenti di queste ritualmente nominati, previo il compimento dei sopralluoghi ritenuti necessari:*

- 1. Descriva compiutamente i beni anche con rilievo fotografico, verificando in particolare, sulla base della documentazione ipotecaria e catastale depositata e tramite le necessarie visure, la continuità delle trascrizioni e la corretta intestazione catastale degli immobili, provvedendo a segnalare ogni eventuale irregolarità ed acquisendo, se non prodotte copie dei titoli di provenienza.*
- 2. Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli, oneri anche di natura condominiale ed ogni altro peso o limitazione d'uso;*
- 3. Verifichi altresì, se necessario mediante specifiche istanze ai competenti uffici tecnici comunali, la regolarità edilizia e catastale dei beni, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità, segnalando eventuali difformità tra la situazione di fatto e la planimetria catastale o tra la situazione di fatto e i titoli abilitativi edilizi; fornisca, in ogni caso, le notizie di cui all'art. 40 della legge n. 47/1985 ed all'art.46 del d.l.vo n. 380/2001, identificando, in particolare gli estremi dei titoli abilitativi edilizi ed eventualmente concessione/permesso in sanatoria, da acquisire presso i competenti uffici tecnici comunali; dichiarare diversamente che la costruzione è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 menzionando comunque i titoli edilizi*

---

*eventualmente esistenti; qualora siano state presentate domande di condono, segnali il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;*

4. *Indichi il valore attuale di mercato dei beni, specificando i criteri utilizzati, avuto riguardo anche:*

- *all'eventuale presenza di diritti reali vantati da terzi sui medesimi;*
- *agli eventuali rapporti di locazione o affitto o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, comunque incidenti sul godimento degli immobili oggetto della domanda di divisione;*
- *alla eventuale mancanza di regolarità catastale e/o edilizia ed ai conseguenti costi di adeguamento.*

### **C) Documentazione di riferimento**

Le considerazioni esposte nella presente relazione comprendono:

- L'analisi degli atti del procedimento.
- L'analisi di quanto visionato durante i sopralluoghi.
- La documentazione acquisita durante le operazioni peritali ed in particolare:
  - Agenzia delle Entrate - Servizi catastali - per verificare la completa e corretta identificazione al N.C.E.U.
  - Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare Milano 2 - per verificare la situazione ipotecaria aggiornata delle unità immobiliari oggetto di causa.
  - Ufficio Visure Comune di Rozzano al fine di ottenere, attraverso la verifica degli atti a disposizione, più informazioni utili all'espletamento dell'incarico posto dal Giudice.
  - Agenzia delle Entrate DP I Milano e DP II Milano - per verificare gli eventuali contratti di locazione in essere sull'immobile pignorato.
  - Amministratore Condominiale: Studio Maggio Srl, al fine di reperire il Regolamento condominiale e tutte le informazioni utili.

### **D) Risposte al quesito del Giudice**

Il CTU risponde alle domande contenute nel quesito formulato dal Giudice facendo riferimento alle specifiche normative, tenendo conto di tutta la documentazione di riferimento sopra descritta, di quanto emerso negli incontri tecnici peritali, dei rilievi effettuati, della documentazione reperita durante le operazioni peritali, ed infine al tradizionale principio del buon senso.

Risposta al quesito n.1:

---

*Descriva compiutamente i beni anche con rilievo fotografico, verificando in particolare, sulla base della documentazione ipotecaria e catastale depositata e tramite le necessarie visure, la continuità delle trascrizioni e la corretta intestazione catastale degli immobili, provvedendo a segnalare ogni eventuale irregolarità ed acquisendo, se non prodotte copie dei titoli di provenienza.*

Il CTU ha dato inizio alle operazioni peritali in data 10/05/2024 presso le unità immobiliari di causa e precisamente in Rozzano, Via Torino 113, appartamento e box, di proprietà indivisa per la quota di ½ ciascuno delle parti in causa.

Le unità oggetto di causa sono catastalmente identificate al catasto fabbricati del Comune di Rozzano (MI) come segue:

- Corpo A - Appartamento con cantina: foglio 19, mappale 439, sub 17, categoria A/3, classe 4, consistenza 7 vani, superficie catastale 134 mq, superficie totale escluse aree scoperte 127 mq, rendita € 759,19, in Via Torino 113, piano S1 – 4.
- Corpo B - Box: foglio 19, mappale 439, sub 32, categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq, superficie 20 mq, rendita € 68,17, in Via Torino 113, piano S1.

Visure catastali all'allegato 2.

Le coerenze al contorno delle unità sopra identificate, in senso orario sono le seguenti:

Confini appartamento: appartamento interno 19, pianerottolo, vano ascensore, vano scala, cortile comune sui tre lati.

Confini cantina: cantina interno 9, parti comuni, cantina interno 2, Via Torino.

Confini box: cortile, box interno 55, cantina interno 6, box intero 54.

Attualmente intestati a:

L'attuale intestazione da ante ventennio ad oggi deriva da:

- Dal 28/12/2000 al 25/07/2019:  
Atto notarile scrittura privata con sottoscrizione autentica del 28/12/2000 rep n. 56238/4798 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Milano 2 in data 12/01/2001 ai nn. Rg. 3563, Rp. 2554
- Dal 25/07/2019 ad oggi:  
Atto Giudiziario, verbale di omologa di separazione consensuale con assegnazione della casa familiare, Tribunale di Milano del 25/07/2019, rep 20796/2019 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Milano 2 in data 26/05/2023 ai n. Rg 72065, Rp 50227 (atto notarile già in atti doc 2 fascicolo ricorrente).

Il tutto in riferimento sia al Corpo A che al Corpo B, come da documentazione ipotecaria allegato 1, di cui il CTU rileva la continuità delle trascrizioni e la corretta intestazione catastale.

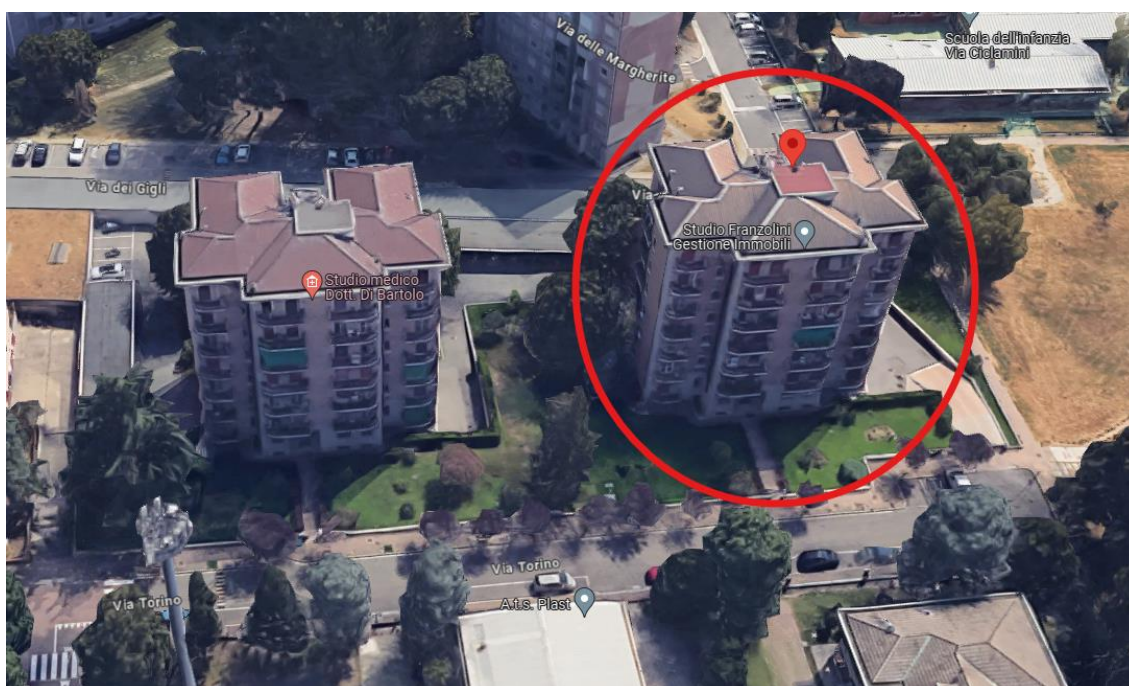
---

### Descrizione immobile e contesto

Il compendio immobiliare oggetto del presente procedimento si inserisce in un contesto medio/signorile di due fabbricati similari, di 8 piani ciascuno, di cui 7 fuori terra ed 1 interrato, oltre ad una stecca a confine in corpo basso ove sono presenti dei box.

I due fabbricati si inseriscono in un ampio e ben tenuto giardino condominiale, servito da camminamenti pedonali oltre che dal corsello di manovra di accesso ai box a cui si accede da un ingresso carraio sul fondo della Via Torino.

Le unità oggetto di perizia si inseriscono nel fabbricato individuato con cerchio rosso, nell'immagine seguente tratta da Google Maps.



Il quartiere in cui si inserisce il compendio immobiliare è in zona centrale del Comune di Rozzano, in ambito prevalentemente residenziale/mista con intensità del traffico locale, essendo la Via Torino chiusa sul fondo, ma con accesso pedonale diretto al Parco Comunale 1.

La zona è ben servita sia dal punto di vista dei trasporti, dei negozi di vicinato, di uffici e strutture pubbliche, ed infatti si rilevano nelle immediate vicinanze: asili nido e materne, scuole elementari e medie, istituti e licei superiori (entro 1 km), centri sportivi, farmacie, supermercati

Inoltre i parcheggi risultano sufficienti per la zona.

Nelle immediate vicinanze l'ingresso per la Tangenziale Ovest di Milano e l'autostrada A7 Milano Genova.



---

### Descrizione dell'appartamento con cantina

Trattasi di un appartamento composto da 4 locali più servizi a piano 4° e più precisamente: ingresso, ripostiglio, un ampio soggiorno con accesso diretto ad un balcone in affaccio sul giardino verso Via Torino ed un ampio terrazzino in affaccio sul cortile interno su cui si affaccia anche la finestra della camera/studio.

Cucina abitabile con accesso diretto al balconcino di servizio sul retro del fabbricato, il balconcino è dotato di zanzariera perimetrale e grata antintrusione.

Il disimpegno notte conduce ad una camera/studio, due ampie camere da letto ed ai due bagni entrambi finestrati.

Le due camere da letto poste sul retro del fabbricato hanno affaccio diretto su un ulteriore balcone.

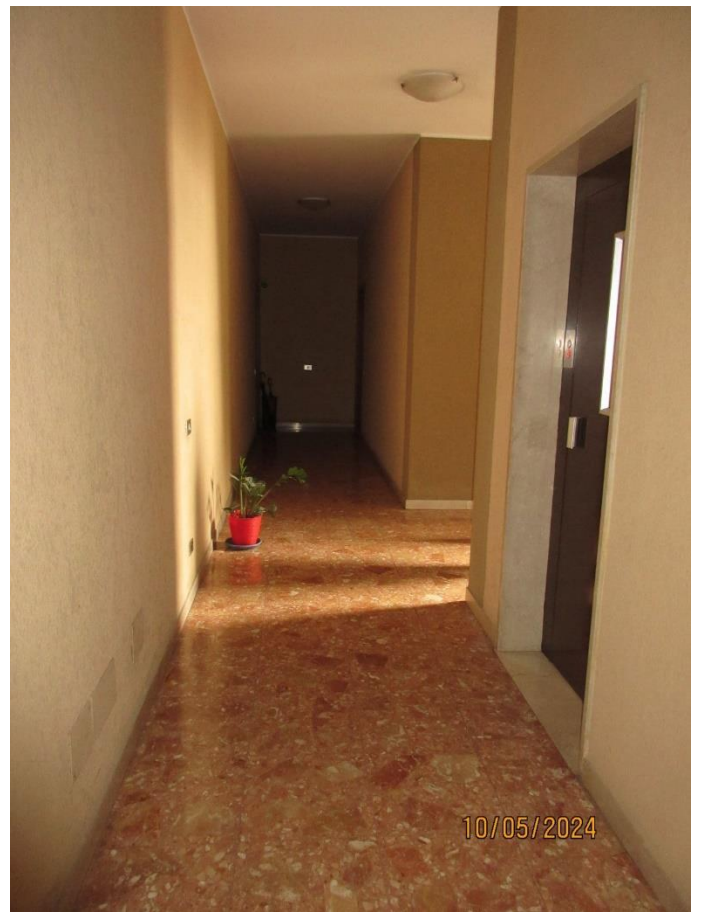
Oltre a ciò è presente una cantina a piano seminterrato.

Il fabbricato è servito da ascensore e corpo scale a servizio di tutti i piani da terra ai superiori.

L'accesso alle cantine è invece garantito da una scala dedicata posta a sinistra dell'ingresso condominiale.

Il tutto con ottime finiture e ottime condizioni manutentive; per una immediata comprensione si inseriscono a lato e a seguire alcune immagini esemplificative dell'appartamento e della cantina.

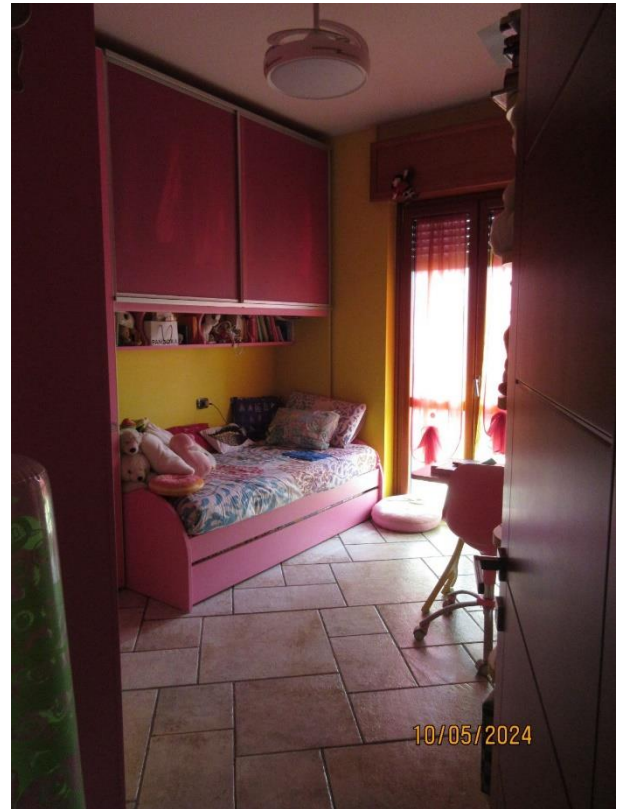
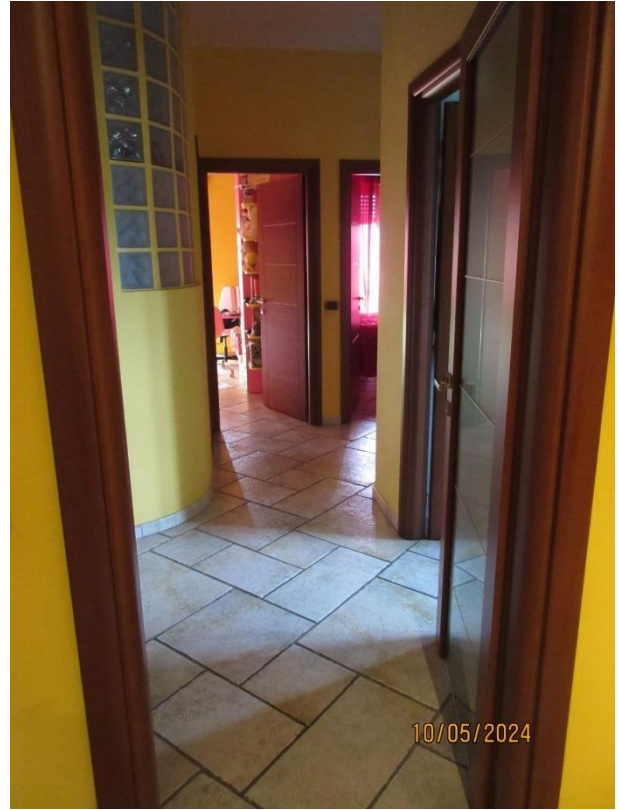




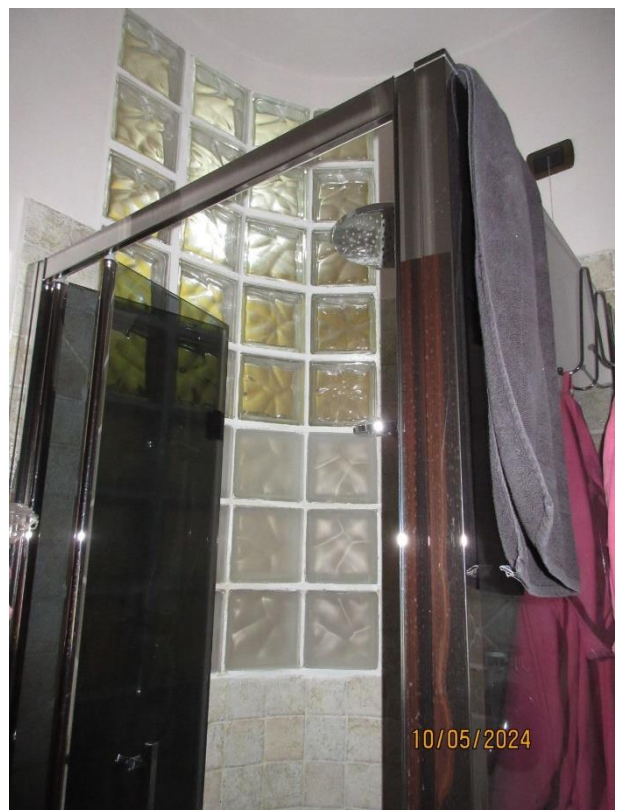
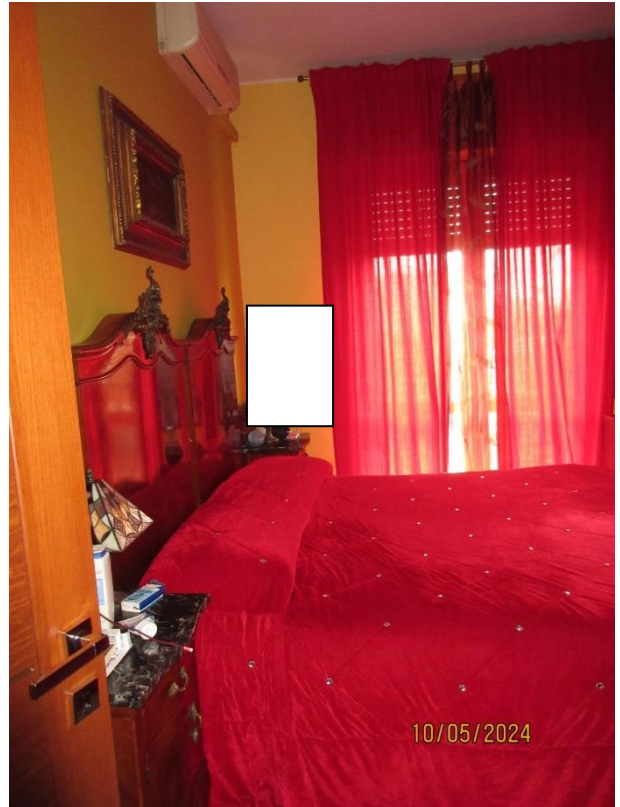




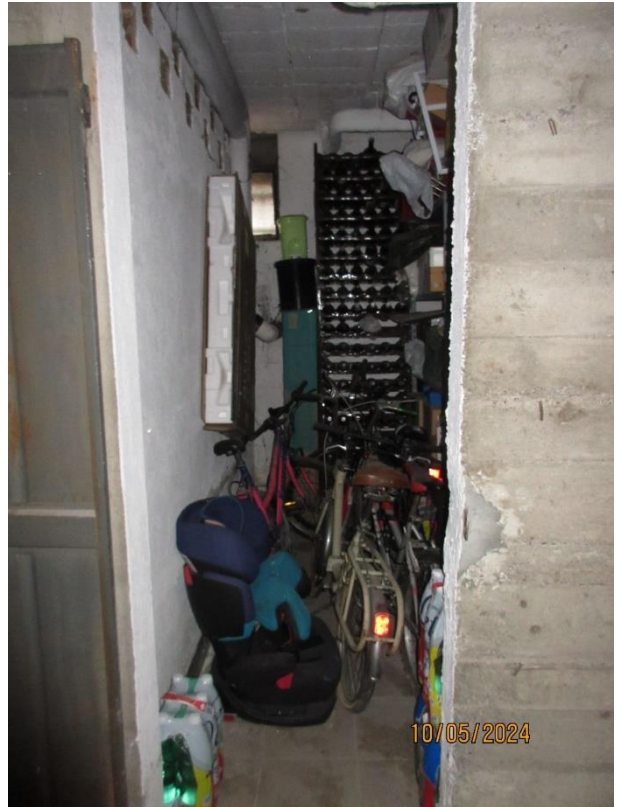












Per quanto concerne le finiture e la dotazione degli impianti dell'appartamento, il CTU riporta a seguire una tabella in cui individua le finiture e sulle stesse esprime un giudizio rispetto alle condizioni generali e manutentive.

<b>FINITURE</b>	<b>APPARTAMENTO</b>
Infissi esterni	Tipologia: ad anta doppia battente in PVC con vetrocamera Condizioni: ottime Oscuranti: tapparelle in PVC Tutti gli infissi sono dotati di zanzariere, ad eccezione del serramento della cucina, in quanto la zanzariera è posta su tutto il perimetro del balcone. Condizioni: ottime
Infissi Interni	Tipologia: porte a battente in legno e legno/vetro di ottima finitura e qualità. La porta di ingresso è blindata con pannello interno simile alle porte interne dell'appartamento. Condizioni: ottime
Pavimenti interni	In tutto l'appartamento è presente un'unica pavimentazione in gres porcellanato di più formati posati a mosaico con zoccolino dello stesso materiale. Condizioni: ottime
Rivestimenti:	Entrambi i bagni e la cucina hanno rivestimento simile alla pavimentazione in gres porcellanato. I lavelli in bagno sono in muratura con rivestimento in gres. Condizioni: ottime
Plafoni e murature interne:	Sia i plafoni che le murature sono intonacate e tinteggiate con colori vivaci ed in ottimo stato. In entrambi i bagni sono presenti inserti in vetrocemento sulle pareti verso il corridoio, così da garantire una maggior luminosità al corridoio stesso. Condizioni: ottime
Pavimentazione balconi	I balconi sono pavimentati in gres porcellanato per esterni Condizioni: buone
<b>IMPIANTI</b>	
Riscaldamento	Tipologia centralizzata condominiale. Le caldaie condominiali sono state recentemente sostituite con nuove modulari a gas. Caloriferi in alluminio dotati di contabilizzatori. Scalda salviette d'arredo in entrambi i bagni. Condizioni: funzionante. Dichiarazioni di conformità: terzo gestore, impianto condominiale
Acqua calda sanitaria	Tipologia: scaldabagno a gas posto in cucina Condizioni: funzionante Dichiarazioni di conformità: non fornite
Condizionamento	Sono presenti split in ogni stanza, tranne in cucina, bagni e disimpegno. Le macchine degli scambiatori sono poste sui balconi. Condizioni: funzionante Dichiarazioni di conformità: non fornite
Citofonico	L'appartamento è dotato di videocitofono Condizioni: funzionante Dichiarazioni di conformità: non fornite
Elettrico	Impianto sottotraccia Quadro elettrico posto all'ingresso

	Condizioni: funzionante Dichiarazioni di conformità: non fornite
Idrico	Impianto sottotraccia Condizioni: funzionante Dichiarazioni di conformità: non fornite
Sistema di allarme	L'appartamento è dotato di un impianto di allarme perimetrale con sensori su ogni singola finestra. Condizioni: funzionante Dichiarazioni di conformità: non fornite
Ascensore	Il fabbricato è dotato di ascensore Condizioni: funzionante

Planimetria catastale all'allegato 3.

### Descrizione del box

Completa il compendio il box singolo a piano seminterrato, posto sotto il fabbricato (e non nella stecca separata), come da immagini a seguire.



<b>FINITURE</b>	<b>BOX</b>
Infissi esterni	Tipologia: basculante in lamiera preverniciata Condizioni: discrete
Pavimenti interni	Il box è pavimentato con piastrella in gres Condizioni: discrete
<b>IMPIANTI</b>	
Elettrico	E presente impianto per illuminazione e presa Condizioni : Funzionante



Planimetria catastale all'allegato 3.

Risposta al quesito n. 2:

*Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli, oneri anche di natura condominiale ed ogni altro peso o limitazione d'uso;*

Il compendio immobiliare è utilizzato come abitazione dalla e dalla figlia minorenni.

Con decreto di omologazione del 25/07/2019 i coniugi ottengono l'omologa per la separazione consensuale, come da verbale del 08/07/2019 innanzi al Giudice.

Nel verbale le parti ai punti 2) e 3) dichiarano che la figlia minore viene collocata presso la madre e che la ex casa coniugale viene assegnata alla madre in godimento con quanto l'arreda e correda, unitamente alle pertinenze dell'abitazione ed annesso box.

Al punto 13) inoltre si legge: con il puntuale adempimento di quanto sopra, le parti dichiarano di nulla avere più reciprocamente a pretendere l'uno dall'altro per nessuna ragione titolo o causa avendo definito con reciproca soddisfazione ogni rapporto economico e patrimoniale tra loro esistente ad eccezione della casa familiare in comproprietà al 50% qui assegnata alla Sig.ra in ragione del collocamento della figlia minore e della convivenza della figlia maggiorenne non economicamente autosufficiente.

Il tutto con trascrizione correttamente riportata nel verbale di omologa di separazione, presso la Conservatoria dei RR.II di Milano 2 in data 26/05/2023 ai nn. Rg 72065 Rp 50227 (atto notarile già in atti doc 2 fascicolo ricorrente).

Il CTU in sede di sopralluogo, rispetto a quanto sopra riportato, ha ricevuto informazioni aggiuntive dalla relativamente all'uso dell'abitazione da parte delle figlie:

- La figlia maggiorenne è in procinto di trovare lavoro e può essere considerata nella sostanza come economicamente indipendente.
- La figlia minorenni nata il 31/08/2007 vive attualmente con la madre nella casa coniugale.

Il CTU considera, ai fini della corretta valutazione dell'immobile ad oggi, che essa secondo buon senso non possa essere considerata economicamente indipendente per altri 8 (otto) anni, ovvero: 2 anni per completare il liceo + 5 anni per completare l'università + 1 anno utile per trovare un lavoro stabile.

Il CTU terrà conto di tale gravame nella valutazione del compendio immobiliare.

Per quanto riguarda ulteriori vincoli e/o formalità, il CTU ha effettuato ispezioni ipotecarie relative al compendio e richiesto all'Amministratore condominiale la eventuale presenza di formalità e vincoli

---

a livello condominiale, ma non ha rilevato alcun ulteriore gravame oltre a quello già evidenziato relativo alla assegnazione della casa coniugale.

Elenco formalità e relative note allegato 1.

Il CTU per completezza di informazioni ha verificato l'eventuale presenza di contratti di locazione inviando una richiesta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale I di Milano, ufficio territoriale di Milano 4, che ha risposto via email comunicando che non vi sono contratti di locazione in essere relativamente ai soggetti intestatari degli immobili di cui è causa (allegato 5).

Risposta al quesito n.3:

*Verifichi altresì, se necessario mediante specifiche istanze ai competenti uffici tecnici comunali, la regolarità edilizia e catastale dei beni, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità, segnalando eventuali difformità tra la situazione di fatto e la planimetria catastale o tra la situazione di fatto e i titoli abilitativi edilizi; fornisca, in ogni caso, le notizie di cui all'art. 40 della legge n. 47/1985 ed all'art.46 del d.l.vo n. 380/2001, identificando, in particolare gli estremi dei titoli abilitativi edilizi ed eventualmente concessione/permesso in sanatoria, da acquisire presso i competenti uffici tecnici comunali; dichiarare diversamente che la costruzione è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 menzionando comunque i titoli edilizi eventualmente esistenti; qualora siano state presentate domande di condono, segnali il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;*

Per verificare compiutamente la regolarità catastale ed edilizia, il CTU ha reperito le planimetrie catastali presenti in banca dati, sia dell'appartamento con cantina, che del box come da allegato 3 ed ha altresì effettuato richiesta di accesso atti presso il Comune di Rozzano, ove ha potuto visionare i fascicoli edilizi relativi al compendio in oggetto ed in particolare:

- PDC n. 1763/549 del 24/06/1971 – concessione originaria del complesso immobiliare intestato a relativo alla costruzione di n. 2 fabbricati ad uso civile abitazioni e box.
- Relativamente al Fabbricato B – Variante al PDC del 1971, presentata in data 27/11/1972, nulla osta rilasciato in data 20/01/1973.
- Agibilità rilasciata in data 05/10/1973 per abitazione e box.

Il CTU ha inoltre visionato ulteriori pratiche edilizie inerenti il fabbricato B ed in particolare:

- DIA del 24/09/2002 prot 29657 per formazione di nuove canne fumarie.
- DIA del 07/02/2003 prot 4330 per opere di manutenzione ordinaria, ripristino copertura a falde e rimozione amianto.

Non è stata presentata alcuna pratica di condono.

All'allegato 6 gli stralci delle pratiche di interesse.

---

Il CTU in sede di sopralluogo ha poi effettuato un rilievo metrico dell'appartamento, della cantina e del box, al fine di confrontare il rilievo e la distribuzione degli spazi interni dello stato di fatto, alle pratiche amministrative reperite.

A fronte dell'analisi della documentazione edilizia e catastale il CTU può rilevare quanto segue:

Relativamente alla conformità edilizia appartamento con cantina

Il CTU rileva la NON conformità edilizia dell'appartamento.

La distribuzione degli spazi interni non corrisponde a quanto rappresentato nelle tavole grafiche allegata alla pratica edilizia in variante del 1971, con nulla osta del 1973, con particolare riferimento alla conformazione dei due bagni, oltre che alla non presenza della porta divisoria tra disimpegno ingresso e soggiorno.

La cantina risulta conforme.

Relativamente alla conformità catastale appartamento con cantina

Il CTU rileva la NON conformità catastale dell'appartamento.

La distribuzione degli spazi interni non corrisponde a quanto rappresentato sulla planimetria catastale presente in banca dati, con particolare riferimento alla conformazione dei due bagni, oltre che alla non presenza della porta divisoria tra disimpegno ingresso e soggiorno.

La cantina risulta conforme.

Relativamente ai costi di regolarizzazione appartamento con cantina

Il CTU ritiene che relativamente all'appartamento che le difformità rilevate siano sanabili attraverso la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria e successivo nuovo accatastamento con presentazione di pratica Docfa; il tutto a firma di un tecnico abilitato.

I costi per sanare la situazione vengono riassunti dal CTU come segue:

- Pratica edilizia in sanatoria € 2.000,00 + 1.000,00 oblazione
- Pratica catastale docfa € 500,00
- Costi fissi bolli e diritti € 150,00

Per un totale complessivo pari a € 3.650,00 (oltre oneri dove previsti)

Relativamente alla conformità edilizia e catastale box

Per quanto concerne il box, il CTU rileva che sia la consistenza e la conformazione degli stessi sono conformi sia catastalmente che a livello edilizio.

---

Risposta al quesito n.4:

*Indichi il valore attuale di mercato del bene, specificando i criteri utilizzati , avuto riguardo anche:*

- *all'eventuale presenza di diritti reali vantati da terzi sui medesimi;*
- *agli eventuali rapporti di locazione o affitto o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, comunque incidenti sul godimento degli immobili oggetto della domanda di divisione;*
- *alla eventuale mancanza di regolarità catastale e/o edilizia ed ai conseguenti costi di adeguamento;*

Per effettuare una corretta valutazione del compendio immobiliare il CTU definisce le modalità utilizzate, relativamente al calcolo della consistenza degli immobili ed al criterio estimativo adottato.

Relativamente al calcolo della consistenza:

Per determinare la superficie commerciale dell'immobile, l'Esperto ha fatto riferimento alla Normativa tecnica e a quanto stabilito dal Manuale della banca dati quotazioni OMI, che riporta in linea generale i seguenti criteri di computo della superficie commerciale considerando:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne e perimetrali esterne sino ad uno spessore massimo di 50 cm
- c) 50% delle superfici pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 30% dei balconi e terrazze comunicanti con vani principali fino a 25m; 10% per la quota eccedente i 25 m ;
- 50% dei patii e porticati comunicanti con vani principali;
- 25% dei patii e porticati non comunicanti con vani principali;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 50% delle pertinenze esclusive comunicanti con i vani principali;
- 25% delle pertinenze esclusive non comunicanti con i vani principali;
- 10% della superficie scoperta (fino alla superficie dell'unità immobiliare); 2% per parte eccedente detto limite

---

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

**CALCOLO CONSISTENZA: CORPO A – Appartamento con cantina**

<b>DESTINAZIONE</b>	<b>PARAMETRO</b>	<b>SUPERFICIE REALE in mq</b>	<b>COEFF.</b>	<b>SUPERFICIE EQUIVALENTE in mq</b>
Appartamento	Sup Lorda di Pavimento	125,20	1,00	125,20
Balcone 1	Sup Lorda di Pavimento	3,54	0,30	1,06
Balcone 2	Sup Lorda di Pavimento	6,50	0,30	1,95
Balcone 3	Sup Lorda di Pavimento	10,85	0,30	3,25
Balcone 4	Sup Lorda di Pavimento	3,41	0,30	1,02
Cantina	Sup Lorda di Pavimento	4,40	0,25	1,10
<b>Totale superficie commerciale</b>				<b>133,58</b>

**CALCOLO CONSISTENZA: CORPO B – Box**

<b>DESTINAZIONE</b>	<b>PARAMETRO</b>	<b>SUPERFICIE REALE in mq</b>	<b>COEFF.</b>	<b>SUPERFICIE EQUIVALENTE in mq</b>
Box	Sup Lorda di Pavimento	20,16	1,00	20,16
<b>Totale superficie commerciale</b>				<b>20,16</b>

Relativamente al criterio estimativo adottato:

Per quanto concerne il criterio di calcolo utilizzato per la definizione del valore dell'immobile in oggetto, lo scrivente ha applicato il metodo comparativo tra diverse fonti di acquisizione dati:

- Agenzia delle entrate - quotazioni immobiliari
- Borsino immobiliare
- Camera di Commercio Milano Monza/Brianza Lodi
- Verifica del valore commerciale di immobili di tipologia simile, attraverso una analisi dei principali portali di vendita immobiliare

Oltre a ciò ha valutato ed applicato dei coefficienti correttivi:

- Coefficienti correttivi rispetto alla morfologia del fabbricato, lo stato di manutenzione generale e l'appetibilità del luogo in cui il compendio è inserito.

---

## Valori relativi alla Agenzia delle Entrate - Quotazioni Immobiliari

Periodo: 2-2023

Comune: Rozzano

Fascia Zona: Centrale/Lombardia, Liguria, Cooperazione

Codice Zona: B1

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Stato conservativo: ottimo

Superficie di riferimento: Lorda

## Valori relativi al Borsino Immobiliare

Periodo: Luglio 2024

Comune: Rozzano

Tipologia: Abitazioni civili di fascia media

Stato conservativo: ottimo

Superficie di riferimento: Lorda

## Valori relativi alla Camera di Commercio Milano Monza/Brianza Lodi

Listino 2 del 2023

Comune: Milano Settore Sud-Ovest

Rozzano, Quinto Stampo

Tipologia: Appartamenti, recenti, ristrutturati epoca e di pregio

Superficie di riferimento: Lorda

DETERMINAZIONE VALORE COMMERCIALE A MQ: CORPO A- appartamento con cantina

<b>FONTE</b>	<b>PREZZO MINIMO</b>	<b>PREZZO MASSIMO</b>	<b>PREZZO MEDIO</b>
Agenzia delle Entrate - Banca dati quotazioni immobiliari	€ 2.350,00	€ 2.600,00	€ 2.475,00
Borsino Immobiliare	€ 2.240,00	€ 2.693,00	€ 2.466,00
Camera di Commercio Milano Monza/Brianza Lodi	€ 2.200,00	€ 2.300,00	€ 2.250,00
<b>VALORE DI STIMA €/mq (medio tra le banche dati)</b>			€ 2.397,00

<b>COEFFICIENTI CORRETTIVI</b>	<b>% di incremento o decremento</b>
Morfologia del fabbricato	+0
Stato di Manutenzione dell'immobile	+5



Appetibilità del luogo in cui si inserisce il fabbricato in oggetto	+ 0
<b>COEFFICIENTE CORRETTIVO GLOBALE %</b>	<b>+5%</b>

In conclusione il valore commerciale €/mq dell'appartamento con cantina, Corpo A è pari a €/mq 2.516,85.

#### **CORPO A - Valore commerciale - Appartamento con cantina**

<i>ID</i>	<i>Valore a mq</i>	<i>Superficie lorda commerciale</i>	<i>Valore intero commerciale</i>
A - Appartamento con cantina	2.516,85	Mq 133,58	€ 336.200,82

#### **DETERMINAZIONE VALORE COMMERCIALE A MQ: CORPO B – Box**

<b>FONTE</b>	<b>PREZZO MINIMO</b>	<b>PREZZO MASSIMO</b>	<b>PREZZO MEDIO</b>
Agenzia delle Entrate - Banca dati quotazioni immobiliari	€ 750,00	€ 1.150,00	€ 950,00
Borsino Immobiliare	€ 852,00	€ 1.203,00	€ 1.027,50
Camera di Commercio Milano MonzaBrianza Lodi	€ 1.000,00	€ 1.066,00	€ 1.033,00
<b>VALORE DI STIMA €/mq (medio tra le banche dati)</b>			€ 1.003,50

<b>COEFFICIENTI CORRETTIVI</b>	<b>% di incremento o decremento</b>
Morfologia del fabbricato	+0
Stato di Manutenzione dell'immobile	+0
Appetibilità del luogo in cui si inserisce il fabbricato in oggetto	+ 0
<b>COEFFICIENTE CORRETTIVO GLOBALE %</b>	<b>+0%</b>

Al box non viene applicato alcun coefficiente correttivo

#### **CORPO B - Valore commerciale - Box**

<i>ID</i>	<i>Valore a mq</i>	<i>Superficie lorda commerciale</i>	<i>Valore intero commerciale</i>
B -Box	1.003,50	Mq 20,16	€ 20.230,56

Il valore teorico complessivo commerciale del compendio oggetto del procedimento, a meno dei gravami specifici, è calcolato pari a € 336.200,82 + € 20.230,56 = € 356.431,38

#### **Ulteriori adeguamenti e correzioni della stima:**

Il CTU determina infine il valore attuale di mercato, considerando quanto segue:

- Non è stato reperito alcun contratto di locazione o di affitto o di altro tipo, in essere del quale tenere conto che incidano sul godimento del bene.

- Il CTU ha già evidenziato più sopra che l'immobile è stato assegnato, quale casa coniugale, fino al raggiungimento dell'indipendenza economica della figlia minore, che è stato convenzionalmente stabilito dal CTU in 8 (otto) anni a partire dal 2024.

Tenuto conto di questa condizione del tutto specifica che non ha riscontro nei parametri usuali di stima, il CTU provvede ad effettuare la valutazione coi criteri seguenti, ritenuti di buon senso:

- Applicando per similitudine un coefficiente correttivo di -20% come se l'immobile fosse occupato da terzi con contratto di locazione, in quanto un ipotetico compratore non ne potrebbe usufruire per 8 anni.
- Applicando una detrazione pari ai canoni non pagati dall'ipotetico locatario per 8 anni in quanto per il diritto di assegnazione della casa coniugale, ha il diritto di utilizzo dell'immobile con le figlie, fino alla indipendenza economica della minore, senza corrispondere alcun canone.

A tal proposto il CTU ha effettuato un calcolo sulla base dei valori come espressi nelle banche dati già utilizzate per i valori di compravendita, ma questa volta utilizzando i valori di locazione.

#### DETERMINAZIONE VALORE LOCATIVO A €/MQ/MESE: APPARTAMENTO CON CANTINA

<b>FONTE</b>	<b>PREZZO MINIMO</b>	<b>PREZZO MASSIMO</b>	<b>PREZZO MEDIO</b>
Agenzia delle Entrate - Banca dati quotazioni immobiliari	€ 8,60	€ 11,00	€ 9,80
Borsino Immobiliare	€ 6,75	€ 8,23	€ 7,49
Camera di Commercio Milano MonzaBrianza Lodi	€ 7,91	€ 8,75	€ 8,33
<b>VALORE DI STIMA €/mq (medio tra le banche dati)</b>			<b>€ 8,54</b>

Considerando:  $8,54 \text{ €/mq/mese} \times 133,86 \text{ mq} = € 1.143,16 \text{ €/mese}$ .

#### DETERMINAZIONE VALORE LOCATIVO A €/MQ/MESE: BOX

<b>FONTE</b>	<b>PREZZO MINIMO</b>	<b>PREZZO MASSIMO</b>	<b>PREZZO MEDIO</b>
Agenzia delle Entrate - Banca dati quotazioni immobiliari	€ 3,30	€ 5,00	€ 4,15
Borsino Immobiliare	€ 3,83	€ 5,43	€ 4,63
Camera di Commercio Milano MonzaBrianza Lodi	Dato non presente	Dato non presente	Dato non presente
<b>VALORE DI STIMA €/mq (medio tra le banche dati)</b>			<b>€ 4,39</b>

Considerando:  $4,39 \text{ €/mq/mese} \times 20,16 \text{ mq} = € 88,50 \text{ €/mese}$ .

Il canone previsto annuo per la locazione di appartamento con cantina + box risulta il seguente:

$€ 1.143,16 \text{ €/mese} + € 88,50 \text{ €/mese} = € 1.231,66 \text{ €/mese}$ .

Moltiplicato per 8 anni risulta quindi  $€ 1.231,66 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} \times 8 \text{ anni} = € 118.239,36$ .

---

Su tale canone, si dovrebbe inoltre applicare la cedolare secca del 21% che il CTU ritiene di decurtare per una corretta quantificazione del mancato introito; la percentuale si ritiene adeguata anche in caso di società.

Pertanto il mancato introito di eventuali affitti in 8 anni risulta pari a:

$$€ 118.239,36 \times (-21\%) = \mathbf{€ 93.409,09}$$

- Per quanto riguarda le spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale il CTU ha effettuato una stima complessiva pari a **€ 3.650,00**.
- Il CTU per completezza di indagini, infine ha contattato l'Amministratore condominiale al fine di verificare eventuali pendenze in carico alle unità immobiliari oggetto del presente procedimento o presenza di vincoli, servitù o atti di asservimento che avrebbero in qualche modo influenzato il valore dell'immobile.

L'amministratore ha risposto con via email, comunicando quanto segue:

- Millesimi di proprietà Appartamento = 22,83
- Millesimi di proprietà Box = 2,52
- Non vi sono particolari morosità condominiali.
- Con assemblea del 11/07/2024 sono state deliberate spese straordinarie per la messa in sicurezza dei marmi di decoro angolari per una quota pari a € 535,76 già saldata ad agosto, ed un piano di accumulo per la sistemazione dei balconi, frontalini e sottobalconi, per un importo di € 2.936,16 suddiviso in 3 rate (13/08/2024, 30/09/2024, 30/10/2024) la prima già regolarmente saldata.
- Le spese condominiali ordinarie complessivamente ammontano a circa € 2.500,00.
- Si specifica che le spese condominiali ordinarie e straordinarie vengono regolarmente saldate.
- Non vi sono inoltre, vincoli, formalità o atti di asservimento condominiali, che influenzerebbero il valore dell'immobile.

Per completezza di informazioni viene allegato il Regolamento Condominiale che diviene parte integrante della presente perizia.

Documentazione da amministratore condominiale allegato 7.

## **DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO DEL COMPENDIO A FRONTE DEI DIRITTI, LOCAZIONI E REGOLARITA'**

Valore commerciale attuale del compendio (appartamento con cantina + box) senza tenere conto dei gravami specifici	€ 356.431,38
--	--------------

---

Riduzione del 20% perché considerato occupato	- € 71.286,27
Riduzione x canoni di affitto non percepiti per 8 anni	- € 93.409,09
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale	- € 3.650,00
<b>VALORE ATTUALE DI MERCATO DEL COMPENDIO A FRONTE DEI DIRITTI, LOCAZIONI E REGOLARITA'</b>	<b>€ 188.086,02</b>

**E) Allegati**

Si allegano i seguenti documenti:

1. Elenco sintetico delle formalità, trascrizioni, iscrizioni, annotazioni in cui è presente l'immobile oggetto di perizia e note relative
2. Visure storiche catastali
3. Planimetrie catastali
4. Mappa catastale
5. Risposta Agenzia Entrate per visura atti contratti di locazione
6. Stralcio pratiche edilizie a seguito accesso atti Comune di Rozzano
7. Corrispondenza con Amministrazione condominiale + Regolamento condominiale

---

Sottoscrivo la presente memoria ritenendo di aver correttamente ed esaurientemente esperito alle richieste che il Giudice mi ha formulato; resto in attesa di ricevere eventuali osservazioni dalle parti costituite o dai loro CTP nei tempi stabiliti, come previsto nel procedimento.

Ing. Luca GUIDO