

TRIBUNALE ORDINARIO DI BUSTO ARSIZIO

CAUSA CIVILE R.G. 395/2024

Giudice Relatore: Dott.ssa Annarita D'ELIA

RICORRENTI:

con Avv. D. D'Emilio

RESISTENTI:

con Avv. G. Grillo

(contumace)

e nei confronti di

con. Avv. C. Grisanti

e

SPV Srl

Con Avv. A. Barbaro

Ill.mo Sig. Giudice Istruttore Dott.ssa Annarita D'ELIA

PREMESSA

In data 09 Ottobre 2024 ho prestato giuramento e mi è stato posto il seguente quesito:

1. *individuai il C.T.U.,*

- ispezionati i luoghi di causa e sentite le parti e i loro consulenti, nonchè previo esame della documentazione acquisita al fascicolo e previo compimento degli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari,*
- TENTATA LA CONCILIAZIONE,*
- con espressa autorizzazione al c.t.u. nominato ad accedere presso pubblici uffici ai fini dell'espletamento dell'incarico conferito in relazione ai cespiti delle parti in epigrafe indicate, i beni oggetto della massa da dividere con riferimento ai titoli di provenienza e li identifichi catastalmente,*



2. *verifichi l'attuale appartenenza di tali beni alle parti in causa, specificando la misura di ogni quota;*
3. *acquisisca in ordine a tali beni, ove manchi, certificato informale ventennale relativo alle ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli; ove la domanda di divisione non sia stata trascritta sia dato dallo stesso c.t.u. termine all'attore per farlo e decorso infruttuosamente il termine restituisca gli atti al giudice ove anche l'altra parte non proceda a tale trascrizione ex art. 1113 commi 1-2 c.c.*

3.1 accerti se manchino trascrizioni di accettazioni di eredità necessarie per poter giungere alla vendita giudiziaria dei beni; ove i beni fossero indivisibili, si precisa alle parti che la causa in ordine alla vendita sarà sospesa in quanto sarà necessario prima ottenere la continuità delle trascrizioni;
4. *descriva dettagliatamente i beni stessi, provvedendo alla loro rappresentazione grafica e fotografica;*
5. *accerti il verosimile valore di mercato degli immobili per cui è causa nell'attualità: va chiarito che si richiede il valore nell'attualità perchè è affermazione della Corte di legittimità che in caso di divisione, come nella specie, il valore dei beni va determinato al momento della domanda giudiziaria (notifica citazione domanda di divisione, v. Cass. 21.10.2010 n. 21632);*
6. *accerti se il patrimonio sia comodamente divisibile;*
7. *in caso positivo formi i lotti per ciascuna delle parti, TENENDO CONTO ANCHE DEI DEBITI DELLA MASSA SE DEBITAMENTE DOCUMENTATI:*
 - a) predisponga più progetti (e ove mai anche soluzioni alternative) di comoda divisione in funzione delle rispettive quote spettanti alle parti con eventuali congruagli in denaro (in caso di più cespiti vanno individuati lotti omogenei);*
 - b) nel caso in cui i beni non siano comodamente divisibili (tenuto conto che a tal fine rileva non tanto la mera possibilità di una materiale ripartizione dell'immobile tra gli aventi diritto, quanto la sua concreta attitudine ad una ripartizione da cui derivi a ciascun partecipante, o gruppo di partecipanti, un bene il quale, perdendo il minimo possibile dell'originario valore indotto dall'essere elemento di una entità unitaria, non abbia neppure a subire particolari limitazioni*



- funzionali o condizionamenti evitando, per contro, che rimanga in qualche modo pregiudicato l'originario valore del cespite, ovvero che ai partecipanti vengano assegnate porzioni inidonee alla funzione economica dell'intero, ovvero si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito: cd. incomoda divisibilità, quale limite al frazionamento materiale degli immobili), illustri adeguatamente le ragioni di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;*
8. *rilevi se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della normativa urbanistica, dando descrizione delle difformità riscontrate, precisando se siano o meno sanabili, indicando le pratiche da svolgere e quantificando i costi da sostenere. Avverte le parti che la conformità edilizia, urbanistica e catastale dei beni caduti in comunione ereditaria è condizione di procedibilità della domanda di divisione;*
9. *dica quant'altro utile ai fini di giustizia.*
10. *provveda, infine, a tentare nuovamente la conciliazione formando progetti di divisione del compendio tenendo conto dei debiti della massa.*

OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono iniziate in data 02 dicembre 2024 presso i luoghi alla presenza della sig.ra moglie di occupanti con la famiglia lo stabile oggetto di valutazione.

Non sono presenti C.T.P. di parte .

Il 19 dicembre 2024 è stata effettuata, una ispezione presso l'Ufficio Tecnico

Comunale di Legnano per verificare la conformità del fabbricato. La pratica trovata è stata inviata al sottoscritto il 26 febbraio 2025 .

RELAZIONE



Punto 2

Trattasi di un fabbricato ad uso residenziale disposto su due piani, con annesso rustici e area pertinenziale destinata prevalentemente a giardino.

All'Ufficio Provinciale del Territorio di Milano – Catasto Fabbricati i beni risultano così censiti nel Comune di Legnano (MI) – codice E514 – via Ferrara n. 29:

- Sezione --- foglio 30 particella 386 – 385 Sub 101 Cat. A/4 Classe 4
Consistenza 4,5 vani Superficie catastale m² 80 Rendita Euro 290,51
Via Ferrara n. 29 Piano T .
- Sezione --- foglio 30 particella 386 – 385 Sub 102 Cat. A/4 Classe 4
Consistenza 5 vani Superficie catastale m² 97 Rendita Euro 322,79
Via Ferrara n. 29 Piano T -1.

1			Proprieta' 1/24
2			Proprieta' 1/24
3			Proprieta' 1/24
4			Proprieta' 1/8
5			Proprieta' 1/8
6			Proprieta' 1/8
7			Proprieta' 1/8
8			Proprieta' 1/8
9			Proprieta' 1/8
10			Proprieta' 1/8

Punto 3

GRAVAMI:

Gli immobili sopra descritti, alla data del 09/04/2025, risultano gravati dalle seguenti formalità:

- ipoteca legale iscritta a Milano 2 in data 5 gennaio 2010 ai nn. 431/107 a carico della quota di 416/10000 di proprietà di



ed a favore di derivante da atto amministrativo emesso da in data 28
dicembre 2009 n. 17711/68 rep. a norma dell'art. 77 DPR 602/1973 per la complessiva
somma di Euro 1.219.177,82
(unmilione duecentodiciannovemilacentosettantasette virgola ottantadue);

- ipoteca legale iscritta a Milano 2 in data 22 maggio 2012 ai nn. 51759/8576 a carico della
quota di 1/8 di proprietà di ed a favore di derivante (ka atto amministrativo
emesso da in data 18 maggio 2012 n. 1445/6812 rep. a norma dell'art. 77 DPR
602/1973 per la complessiva somma di Euro 213.659,46 (duecentotredicimilaseicento=
cinquantanove virgolaquarantasei);

- ipoteca giudiziale iscritta a Milano 2 in data 30 gennaio 2014 ai nn. 6995/1005 a carico
della quota di 1/8 di proprietà di ed a favore di derivante da
decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale Civile e Penale di Monza in data 4 luglio 2013 n.
4638 rep., debitamente registrato, per la complessiva somma di Euro 17.000,00
(diciassettemila).

- DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE iscritta a Milano 2 in data 31/10/2024 -
Registro Particolare 102271 Registro Generale 144844 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI
BUSTO ARSIZIO Repertorio 572 del 09/02/2024 contro
- Contro



Punto 3.1

PROVENIENZA E QUOTE DI POSSESSO

Al ventennio le predette unità, nella loro originaria identificazione catastale, divennero di proprietà dei signori:

tra loro coniugati in regime di comunione dei beni.

in virtù di atto di vendita in data 18 aprile 1988 n. 54050/8028 di rep. a rogito Dott. Lorenzo Fenaroli Notaio in Legnano, registrato a Legnano il 6 maggio 1988 al n. 268 Serie 1V e trascritto a Milano 2 in data 4 maggio 1988 ai nn. 35262/25658.

In virtù di successione ab intestato in morte della signora avvenuta in data 5 novembre 2007 (dichiarazione di successione registrata a Legnano in data 22 ottobre 2008 al n. 813 vol. 2008 e trascritta a Milano 2 in data 16 giugno 2009 ai nn. 72800/43639), la quota di 1/2 di cui era titolare la predetta de cuius si devolse per 1/3 (un terzo) al coniuge e per 2/3 (due terzi) ai figli e così divenne proprietario dell'ulteriore quota di 1/6 (un sesto) ed i figli signori



tutti già sopra citati e della quota di 2/48 (due quarantottesimi) ciascuno del diritto di proprietà.

In virtù di successione ab intestato in morte del signor avvenuta in data 1 marzo 2010 (dichiarazione di successione registrata a Legnano in data 25 febbraio 2011 al n 182 vol 9990 e trascritta a Milano 2 in data 16 agosto 2011 ai nn. 102331/61884) la quota di 4/6 (quattro sestì) di cui era titolare il predetto de cuius si devolse interamente ai figli e così i signori divennero proprietari dell'ulteriore quota di 1/12 (un dodicesimo) ciascuno del diritto di proprietà.

In virtù di successione ab intestato in morte della signora avvenuta in data 22 novembre 2021 (dichiarazione di successione registrata a Milano II in data 23 marzo 2022 al n. 113092 vol. 88888 e trascritta a Milano 2 in data 25 marzo 2022 ai nn. 40484/27324), la quota di 1/8 (un ottavo) di cui era titolare la predetta de cuius si devolse per 1/3 (un terzo) al coniuge e per 2/3 (due terzi) ai figli e così il signor divenne proprietario della quota di 1/24 (un ventiquattresimo) ed i figli signori divennero anch'essi proprietari della quota di 1/24 (un ventiquattresimo) ciascuno del diritto di proprietà.

In forza di tali atti e sulla base dell'ultima successione, le quote di proprietà sono così ripartite:

1			Proprieta' 1/24
2			Proprieta' 1/24
3			Proprieta' 1/24
4			Proprieta' 1/8



5			Proprieta' 1/8
6			Proprieta' 1/8
7			Proprieta' 1/8
8			Proprieta' 1/8
9			Proprieta' 1/8
10			Proprieta' 1/8

Ai sensi dell'art. 470 del c.c. I Signori hanno necessità di
produrre “ trascrizioni di accettazione di eredità” in quanto dalle
successioni risulta che non sono passati vent'anni.

Punto 4 – 5 - 6 – 7 - 8

DESCRIZIONE DEI BENI

UNITA' IMMOBILIARI 01 – 02

INDIRIZZO

Legnano (MI) via Ferrara n. 29

DESTINAZIONE D'USO

Unità Immobiliare 01 – Appartamento con rustico

Unità Immobiliare 02 – Appartamento con rustico

RELAZIONE DI STIMA

A- Ubicazione

La proprietà è composta da un fabbricato ad uso abitativo disposto su due piani,
da un fabbricato identificato a “rustico” e diviso in parti nelle rispettive schede



catastali, e area cortilizia indivisa di pertinenza al sub 101 piano terra e sub 102 piano primo.



Il fabbricato si presenta in uno scarso stato di conservazione in quanto le facciate sia su fronte strada che interna nella parte cortilizia denotano segni di vetustà con intonaco scrostato. Il tetto a falde con manto di copertura in tegole, non si è potuto verificarne lo stato di conservazione. La struttura del fabbricato è in muratura piena con assenza di isolamento termico. L'ingresso al lotto da via Ferrara n. 29 con passo carraio e pedonale.

Attualmente il Piano Terra è composto da camera, vano scala comune, che porta al piano primo (e con rampa che scende ma non si evidenziano vani cantina se non nel sottoscala come raffigurato nella scheda catastale), cucina e bagno; è presente anche una superfettazione, a confine ovest del fabbricato, attualmente adibita a ripostiglio, costruita in legno, non rappresentata nell'ultima (e unica trovata presso gli uffici tecnici del comune di Legnano) autorizzazione edilizia, risultando



abusiva, quindi soggetta a demolizione. Inoltre il locale bagno è soggetto a regolarizzazione, non risulta sia nell'autorizzazione sia nella scheda catastale .

Al Piano Primo: corridoio ingresso con balconcino, Soggiorno, cucina , due camere e bagno. (All. fotografico in allegato).

I rustici posizionati a confine lato ovest sono adibiti a magazzino. La copertura è in lastre di cemento amianto (eternit) da bonificare. Pur rappresentati sulle schede catastali depositate il 07 luglio del 1987, non risulta nessuna concessione edilizia all'edificazione di tali rustici, sarà necessario un'ulteriore approfondimento con l'ufficio tecnico per la regolarizzazione.



Il cortile è in terra battuta ed in parte sistemato a giardino. In fondo al giardino lato sud/ovest è presente una tettoia non regolare soggetta a demolizione.

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA



L'epoca di costruzione del fabbricato è antecedente all'ultima ristrutturazione risalente al 1967 con Denuncia di opere edili per la costruzione di servizi interni n. 249/1967 del 25/07/1967 con autorizzazione rilasciata in data 05 ottobre 1967 al prot. n. 3985 del Comune di legnano ufficio tecnico a nome di _____ e
Abitabilità rilasciata in data 18/03/1975.

L'attuale è planivolumetricamente conforme

CRITERI DI STIMA

Nella valutazione dei beni immobili in oggetto si è tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'edificio/i, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell'immobile, dello stato manutentivo, sia ordinario che straordinario e delle condizioni igienico-sanitarie. Al fine di valutare i beni, si è tenuto conto quindi di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Per la superficie commerciale al capitolo consistenza si sono considerati, oltre alla superficie netta, i muri interni, compresi i pilastri portanti e vani delle condutture, l'intero spessore dei muri perimetrali esterni e la metà dei muri in comune con unità confinanti. Questo criterio è preso in considerazione in quanto corrisponde alla consolidata pratica del mercato ed utilizzato dall'Agenzia delle Entrate nel manuale banca dati delle quotazioni immobiliari D.P.R. 138/98. A tale manuale si fa riferimento anche per i coefficienti utilizzati per omogeneizzare le superfici in base alle varie destinazione e tipologie.

Per esprimere il giudizio di stima ha adottato il sistema sintetico-comparativo che risulta il più affidabile all'attualità per individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame, stimati come oggetto di trattazione per vendita. E' stata effettuata un indagine di mercato particolarmente mirata e di comparazione su compravendite di immobili simili o analoghi, avvenute in tempi recenti per il comune in questione e nel contesto in cui sono ubicati gli immobili oggetto di stima.

In fase di stima la composizione del lotto comprende sia l'unità immobiliare 01 che l'unità immobiliare 02.



La superficie commerciale è stata calcolata computando le superfici abitabili
lorde al 100%, il balcone al 30%, il rustico al 25% e il giardino e l'area
cortilizia al 10%.

Le unità immobiliari sono inserite nella zona D2 Comune di Legnano (MI)
come definita dall'OMI Dell'Agenzia delle Entrate:

Dati OMI

FASCIA OMI
D2

SEMESTRE
2° 2024

COMUNE
LEGNANO (MI)

ZONA OMI
FERROVIA NORD, PICASSO, BEETHOVEN, TOSI -

TIPOLOGIA
Abitazioni di tipo economico

STATO CONSERVATIVO
Normale



In base a quanto sopra esposto il prezzo medio al mq applicato è pari a €1.275,00

Nell'economia della presente relazione si è ritenuto di evitare di redigere un
capitolato e di considerare nel valore al metro quadrato di superficie commerciale
l'edificio nello stato in cui si trova. Per quanto riguarda, invece, le opere di
ripristino, queste verranno dedotte dal valore dell'immobile.



SPESE DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA
 Accertamento conformità per immobile principale, demolizione
 abusi non sanabili (tettoia e ripostiglio)

Demolizione tettoia e trasporto alle PPDD	€	400,00
---	---	--------

Demolizione locale ripostiglio e trasporto alle PPDD	€	2.500,00
--	---	----------

SPESE DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

Accertamento conformità per immobile principale, verifica pratica primo
 impianto locali rustici (ripostiglio) e demolizione abusi non sanabili
 (tettoia e ripostiglio)

Spese tecniche di rilievo, pratica accertamento di conformità (con demolizione fabbricati abusivi) e nuove schede catastali,	€	3.500,00
--	---	----------

€	6.400,00
---	----------

STIMA sup commerciale

PIANO TERRA sub 101

					mq
APP.	6,30*12,50	78,75	1	78,75	
Cantina	3,9*1,80	7,00	0,25	1,75	
Rustico	7,60*2,90	22,04	0,25	5,50	
SUB TOTALE					86,00 € /mq 1.275,00

PIANO PRIMO sub 102

APP.		102,06	1	102,06	
6,30*16,20					
Blacone	0,90*2,40	2,16	0,33	0,71	
Rustico	2,85*2,65	7,55	0,25	1,89	
SUB TOTALE					104,66 € /mq 1.275,00

SEDIME	15,00*16,20 + 6,3*3,60 – (10,25*3,00)	234,93	0,1	23,49
--------	--	--------	-----	-------

SUB TOTALE	23,49 € /mq 1.275,00
------------	----------------------

TOTALE	214,17 € /mq 1.275,00 € 273.066,75
--------	------------------------------------

DEDURRE SPESE PER REGOLARIZZAZIONE	-€	6.400,00
---------------------------------------	----	----------

TOTALE VALORE DI STIMA	€ 266.666,75
------------------------	--------------

CHE SI ARROTONDA A	€ 267.000,00
--------------------	--------------



Il valore così determinato viene ripartito secondo le quote ricavate e sulla base dell'ultima successione del 10 maggio 2011.

1			Proprieta' 1/24	€ 11.125,00
2			Proprieta' 1/24	€ 11.125,00
3			Proprieta' 1/24	€ 11.125,00
4			Proprieta' 1/8	€ 33.375,00
5			Proprieta' 1/8	€ 33.375,00
6			Proprieta' 1/8	€ 33.375,00
7			Proprieta' 1/8	€ 33.375,00
8			Proprieta' 1/8	€ 33.375,00
9			Proprieta' 1/8	€ 33.375,00
10			Proprieta' 1/8	€ 33.375,00

PROGETTO DI DIVISIONE

La proprietà NON è comodamente divisibile sulla base delle quote di successione. in quanto il frazionamento della stessa determinerebbe un notevole deprezzamento economico delle porzioni e impossibile formare in concreto porzioni autonome suscettibili di libero godimento. Pertanto consiglio l'acquisto dell'intero bene da parte di uno di essi o in forma associativa, con liquidazione delle altre rispettive quote in denaro. Qualora questo non avvenga il Giudice predisporrà la vendita dei beni all'incanto nelle norme di legge previste.

Legnano 15 aprile 2025

In fede

Arch. Gian Paolo BALESTRINI





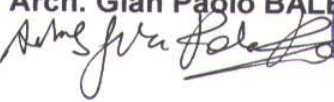
Alla data del 05 maggio 2025 termine per la consegna al sottoscritto di eventuali osservazioni alla perizia, nulla mi è pervenuto.

Non sono presenti gli atti di accettazione tacita dell'eredità. Sentiti gli Avvocati, verranno prodotti all'atto del trasferimento del bene.

Alla data del 20 maggio 2025 ritengo conclusa la Perizia e deposito nel fascicolo la perizia Finale.

Legnano 20 maggio 2025

In fede

Arch. Gian Paolo BALESTRINI



i

