

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
Quarta Sezione Civile

Oggetto: Divisione di beni non caduti in successione
R.G. n. 41635/2014

Parte ricorrente: [REDACTED]
Parte convenuta: [REDACTED]

Giudice: dott.ssa Manuela Andreatta



RELAZIONE PERITALE DEL CTU

Tecnico Incaricato: arch. Domenico Benussi

Tribunale Ordinario di Milano – Quarta Sezione Civile

Relazione del CTU per contenzioso civile RG n. 41635/2014

[REDACTED]
Oggetto: Divisione di beni non caduti in successione

Il sottoscritto, dott. arch. Domenico Benussi, con studio in Milano, via M.U. Traiano 70, tel. 02/33.00.72.35, cell. 347/71.80.354, e-mail d.benussi@inwind.it, PEC benussi.9707@oamilano.it, iscritto all'Albo degli Architetti di Milano col n. 9707 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Milano al n. 13031, è stato nominato dal Giudice Consulente Tecnico d'Ufficio nel contenzioso civile **RG 41635/2014**, Tribunale di Milano, Quarta Sezione Civile, ed ha prestato giuramento in data **21/10/2015**.

Causa promossa da

Parte ricorrente:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Parte convenuta:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

QUESITO

Il giudice dispone consulenza tecnica d'ufficio per i seguenti accertamenti:

“il C.T.U., letti gli atti e i documenti ritualmente prodotti dalle parti nei termini dell'art. 183, sesto comma, c.p.c. visitando l'immobile, effettuando ogni opportuno accertamento e accesso anche agli uffici pubblici per l'acquisizione di documenti accessori necessari all'espletamento dell'incarico:

- 1) *Descriva l'immobile oggetto di causa, anche con rilievi fotografici e planimetrici, se necessario;*
- 2) *Determini il valore di mercato del bene esponendo i criteri della stima;*
- 3) *Dica se l'immobile sia comodamente divisibile secondo le quote di comproprietà dei condividenti senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene;*
- 4) *Predisponga un progetto divisionale determinando gli eventuali conguagli, evidenziando anche a mezzo di planimetrie, i vari lotti, gli enti che debbano rimanere comuni, le opere di modifica, con i relativi costi e le eventuali servitù reciproche;*
- 5) *Indichi i dati catastali e le coerenze a lotto;*
- 6) *Dica se l'immobile sia in regola con la normativa urbanistica ed edilizia e, in caso negativo, dica quali pratiche siano necessarie per la sua regolarizzazione, indicandone i costi;*
- 7) *Accerti la continuità delle trascrizioni e l'eventuale presenza di trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli contro i condividenti.*

BREVE CRONISTORIA DEGLI EVENTI

I Sigg. [REDACTED] si sono sposati in data [REDACTED] di seguito hanno acquistato due immobili via Olaf Palme 2 Arluno (MI) appartamento e box in regime di comunione dei beni.

Successivamente è avvenuta una separazione consensuale davanti al Tribunale di Milano in data 10/04/2007. Separazione omologata in data 30/05/2007 con attribuzione della casa coniugale alla Sig.ra [REDACTED] ed alle figlie minori [REDACTED] nate dal matrimonio.

Sentenza di divorzio del tribunale di Milano in data 09/03/2011.

Tentativo conciliatorio depositato in data 12/02/2014 Prot. 15/2014 presso A.S.A.C. (sede Magenta)-Associazione per lo sviluppo delle Agenzie di Conciliazione-promossa da [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] al fine di trovare intesa sull'acquisto della quota di comproprietà. Valore esposto della pratica €.190.000.

Richiesta di divisione della comunione promossa da [REDACTED] depositata il 27 giugno 2014 per cui la presente relazione tecnica d'ufficio è svolta.

SVOLGERSI DELLA CTU

Sulla scorta degli accertamenti, delle indagini e dei rilievi eseguiti, sentite le parti e i loro consulenti, esaminati gli atti ed i documenti di causa, eseguite ulteriori indagini presso gli uffici comunali ed amministrativi il CTU ha redatto la presente relazione.

Il sopralluogo interno alle unità immobiliari in oggetto di divisione (appartamento con cantina + box) è stato effettuato il giorno **12/11/2015** alla presenza di:

- Sig.ra [REDACTED] per la parte ricorrente;
- Sig. [REDACTED] per la parte convenuta

Nel corso del sopralluogo sono stati effettuati, con la collaborazione dei ctp, la

- Verifica dello stato degli immobili e delle dotazioni delle unità immobiliari,
- un rilievo fotografico degli immobili,
- un rilievo metrico strumentale dei locali allo scopo di verificare la consistenza delle unità immobiliari.
- verifica della corrispondenza della planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate con lo stato dei luoghi.
- la stesura del verbale del sopralluogo peritale.

Successivamente è stata acquisita/esaminata dal CTU la seguente documentazione che integra, in allegato, la presente relazione:

- atto notarile, al fine di ricostruire la cronistoria dei passaggi di proprietà;
- visure storiche catastali e planimetrie catastale attuali.
- agli uffici pubblici per l'acquisizione di documenti relativi alla conformità edilizia e urbanistica.
- richieste in merito alla regolarità delle spese condominiali e su eventuali spese straordinarie deliberate dal condominio.
- richiesta all'agenzia delle entrate sull'eventuale esistenza di contratti di locazione in essere.
- Visure ipocatastali sugli immobili, trascrizione atti e annotazioni.

E' stata richiesta proroga dei termini di deposito della relazione (data originaria di deposito del 04/02/2016) causa non risposta, alla richiesta fatta dal ctu alla direzione provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Milano II in data 19/11/2015 e sollecito del 03/02/2016 e 21/02/2016, in merito allo stato occupativo degli immobili.

Risposta giunta dall'Agenzia delle entrate solo in data 22/02/2016

Nuovi termini concessi: Termine per la trasmissione ctp delle parti della bozza peritale CTU entro il 26 marzo 2016. Termine per la presentazione delle osservazione alla bozza peritale CTU entro il . Deposito della relazione finale con risposte alle osservazioni entro il 5 maggio 2016.

Invio della bozza di relazione del CTU ai CTP delle parti in data 21/03/2016

Ricevimento delle osservazioni dei CTP entro il temine del 25 aprile 2016

Nella presente relazione si è in primis risposto al punto n. 3 del quesito del giudice in merito alla possibilità di una comoda divisione dei beni secondo le quote di comproprietà.

GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA' SECONDO LE QUOTE DEI CONDIVIDENTI

Beni oggetto di divisione: unico appartamento con cantina e box singolo

Appartamento con cantina

A seguito del sopralluogo effettuato e come si evince dalle planimetrie allegate alla presente relazione di stima (immobile con unico accesso da vano scale comune) si è verificato che l'immobile non è comodamente divisibile secondo le quote di comproprietà dei dividendi senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifiche ed onerose servitù reciproche incidenti sensibilmente sul valore del bene.

Si fa notare anche che non avrebbe senso stralciare la cantina dall'appartamento per creare un bene separato da utilizzare nella ripartizione delle quote.

Infatti questo stralcio, oltre che costoso in termini di pratiche, porterebbe al formarsi di un lotto di difficile vendita (e di conseguenza di basso valore) in un complesso in cui tutti gli appartamenti sono dotati di locali cantinati.

Si avrebbe inoltre nel contempo un decremento del valore dell'appartamento, venendogli a mancare il suo locale cantinato.

Box singolo

In merito alla divisione in quote del locale box, dimensionato per il parcheggio di una singola autovettura, è evidente che la sua divisione porterebbe praticamente a perdere gran parte del suo valore.

Si svilupperà perciò di seguito la presente relazione predisponendo un progetto divisionale con i due seguenti lotti:

- **LOTTO 001: Appartamento con cantina via Olaf Palme 2 Arluno (MI)**
- **LOTTO 002: Box via Olaf Palme 2 Arluno (MI)**

DESCRIZIONE SOMMARIA LOTTI 001 e 002

APPARTAMENTO con cantina (LOTTO 001) via Olaf Palme 2 Arluno (MI): Appartamento posto al piano secondo (terzo fuori terra) inserito in un complesso condominiale. Appartamento composto da quattro locali e servizi con locale cantinato al piano interrato.

Stato dell'immobile: Immobile in buono stato di manutenzione, inserito in contesto condominiale anch'esso in buono stato di manutenzione e di recente edificazione. Il tutto come documentato dal rilievo fotografico allegato alla presente relazione.

BOX (LOTTO 002) via Olaf Palme 2 Arluno (MI): Box auto posto al piano interrato composto da un unico locale per il parcheggio di un'autovettura, accessibile tramite rampa carrabile dalla via Villoresi e corsello box condominiale.

Stato dell'immobile: Immobile in buono stato di manutenzione, contesto condominiale in cui l'immobile è inserito anch'esso in buono stato di manutenzione. Il tutto come documentato dal rilievo fotografico allegato alla presente relazione.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Inquadramento territoriale: Arluno è un comune di 11.882 abitanti con superficie territoriale pari a 12,36 km².

Comuni confinanti: Casorezzo, Corbetta, Nerviano, Ossona, Parabiago, Pogliano Milanese, Santo Stefano Ticino, Sedriano, Vanzago, Vittuone.

Infrastrutture/collegamenti al comune: Il comune è posizionato sulla direttrice dell'autostrada A4 Torino-Milano di cui è presente un proprio casello autostradale. La stazione di Vittuone-Arluno è servita dai treni della Linea S6 (Novara-Milano-Pioltello) del servizio ferroviario suburbano di Milano, svolta con frequenza semi-oraria da Trenord nell'ambito del contratto di servizio stipulato con la Regione Lombardia. Arluno è inoltre servita dagli autoservizi gestiti dalla società Movibus.

DESCRIZIONE DEL CONTESTO CONDOMINIALE

Complesso edilizio adibito ad abitazioni ed autorimesse private denominato Condominio "L'Orologio Punta Sud-Ovest", posto nel Comune di Arluno (MI), Via Olaf Palme n. 2, è costituito da due fabbricati, tra loro collegati nel piano interrato, di cui uno composto da cinque piani fuori terra e l'altro composto da quattro piani fuori terra.

L'accesso al complesso avviene da un cancello pedonale sulla P.zza Olaf Palme, mentre l'accesso al piano box avviene tramite rampa carrabile dalla via Villoresi. Lo stesso complesso condominiale è inserito in un più ampio intervento immobiliare composto da più complessi condominiali tutti con accesso pedonale sullo slargo di via Olaf Palme.

La costruzione del complesso" denominato l'Orologio" è stata completata negli anni 2000 e si trova in buono stato di manutenzione per la facciata e per le parti comuni - facciate, accesso-vano scala-piani box e piano cantinato.

Il complesso è ubicato in zona centrale in vicinanza del centro del comune Arluno con presenza di molti servizi e varie attività di tipo commerciale.

L'edificio è con struttura in cemento armato, solai in laterizio armato, corpo scale in c.a., tamponamenti esterni in muratura intonacata, serramenti in legno. I balconi sono in c.a. con parapetto in muratura, tetto piano. Il vano scala, con ascensore, ha gradini in marmo e parapetti in ferro, serramento in metallo lungo il vano scala.

Cancellata metallica con basamento in calcestruzzo lungo tutto il perimetro del complesso.

L'unità immobiliare **appartamento** al piano terzo è posto sulla testata dell'edificio di forma rettangolare di quattro piani fuori terra con affaccio su cortile comune e la via Villoresi con la **cantina** al piano interrato.

L'unità immobiliare **box** è ubicata al piano interrato del medesimo complesso. Il box si affaccia sul corsello box comune in sono posti anche gli altri box del fabbricato e gli accessi ai locali cantinati.

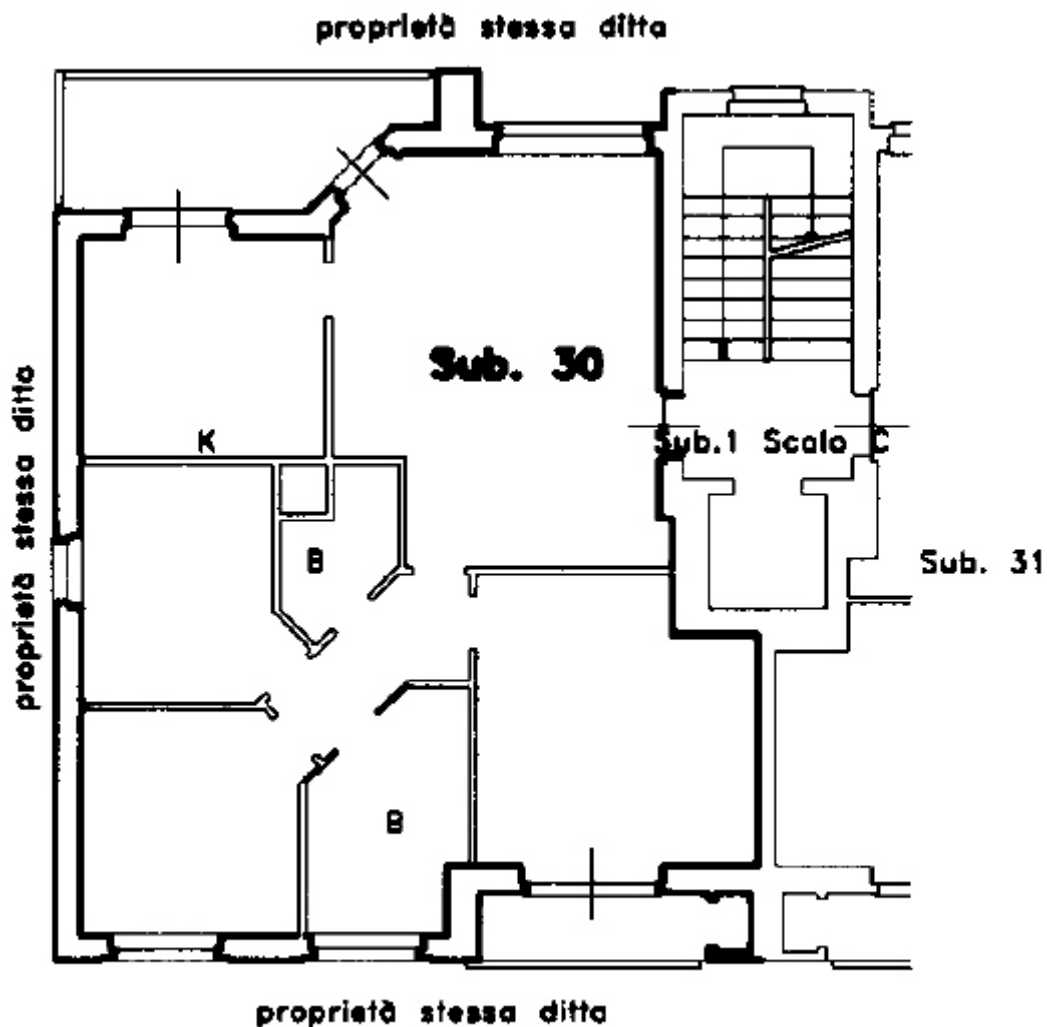
CARATTERISTICHE DEI LOTTI 001 E 002

Descrizione dell'unità immobiliare lotto 001 abitazione con cantina

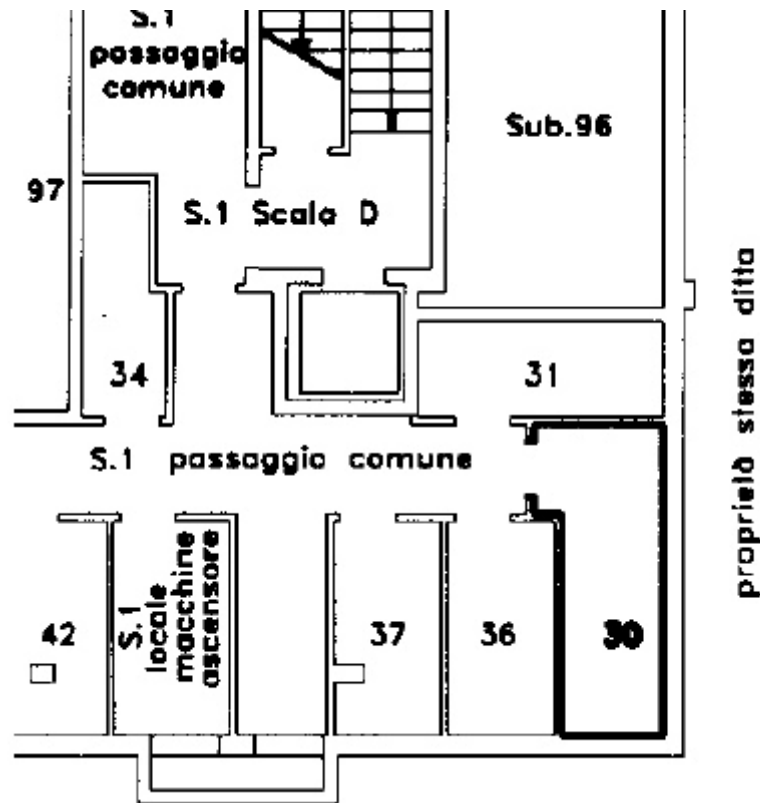
L'appartamento è composto da ingresso-soggiorno, cucina, tre camere, bagno areato e bagno cieco, disimpegno e due terrazzi e da un locale cantina al piano interrato.

Planimetria catastale immobile LOTTO 001

APPARTAMENTO



CANTINA



MATERIALI LOTTO 001:

Tavolati in forati intonacati e tinteggiati

Plafoni intonacati e tinteggiati

Pavimenti in marmette nella zona giorno-cucina e parquet nelle camere, pavimento bagni in piastrelle.

Balconi con piastrelle in gres

Rivestimento locali bagno e cucina in piastrelle.

Porta di ingresso blindata

Porte interne in legno

Serramenti esterni in legno con vetrocamera

Tapparelle in PVC

Bagno principale dotato di: vasca, lavabo, wc e bidet.

Bagno secondario (cieco) dotato di: doccia, lavabo, wc.

Cantina realizzata con blocchi in calcestruzzo non intonacati, pavimento in battuta di cemento e porta di accesso metallica.

Stato generale buono

IMPIANTI LOTTO 001:

Impianto citofonico

Impianto d'allarme

Impianto di raffrescamento tramite split

Impianto elettrico sottotraccia, 220 V

Impianto rete gas: tubazioni a vista, alimentazione a metano

Impianto di riscaldamento caldaia autonoma Beretta con radiatori in ghisa

Produzione acqua sanitaria tramite caldaia autonoma

Impianto idrico sottotraccia

Stato generale buono.

Presenza di condense/muffe sulle pareti perimetrali

Durante il sopralluogo effettuato nell'unità immobiliare sono state riscontrate sulle pareti, in corrispondenza più marcata nelle zone con presenza ponti termici, evidenti fenomeni di condensa con relativo formarsi di muffe. Queste zone sono state trattate con prodotti specifici e ridotte, anche per la presenza nell'appartamento di un neonato, ma che restano ancora evidenti nella documentazione fotografica eseguita nel corso del sopralluogo.

I fenomeni di condensa sono da attribuirsi ad una carenza generale della coibentazione ed alla non eliminazione dei ponti termici in corrispondenza dei solai.

In data 11/12/2015 è stato richiesto dal sottoscritto CTU all'amministratore del condominio, studio tecnico amministrativo [REDACTED] con sede in Bareggio (MI) Via [REDACTED] chiarimenti in merito al fenomeno ed in particolare:

- a) se fossero state deliberate spese straordinarie riguardo alla problematica del deposito di muffe lungo le pareti perimetrali.
- b) se il problema era stato riscontrato anche in altri appartamenti del complesso condominiale.

Con sua risposta in data 15/12/2015 l'amministratore mi rispondeva specificando che non sono state deliberate spese straordinarie per l'eliminazione della problematica della condensa e che lo stesso fenomeno è comune anche ad altri appartamenti tra cui più evidenti e di cui lui ha conoscenza per l'appartamento [REDACTED] della scala "A" e Rocca della scala "B".

La soluzione tecnica preferibile per ovviare alla problematica è costituita dalla realizzazione di un "isolamento a cappotto" di tutto l'edificio con materiale isolante, la qual cosa riguarda ovviamente il condominio nel suo complesso. Per poter ovviare al problema delle condense interne si può però anche intervenire internamente all'appartamento aumentandone la capacità di isolamento delle pareti perimetrali con posa di pannelli coibenti. Sono presenti sul mercato anche prodotti vernici ad alta capacità termica per raggiungere lo stesso obiettivo.

La seguente valutazione è al fine di determinare un possibile costo dell'intervento per

ovviare alla problematica della condensa sui muri perimetrali utilizzando pannelli ad alta capacità coibente

Costi presunti

Opere edili da eseguire per la coibentazione delle pareti perimetrali:

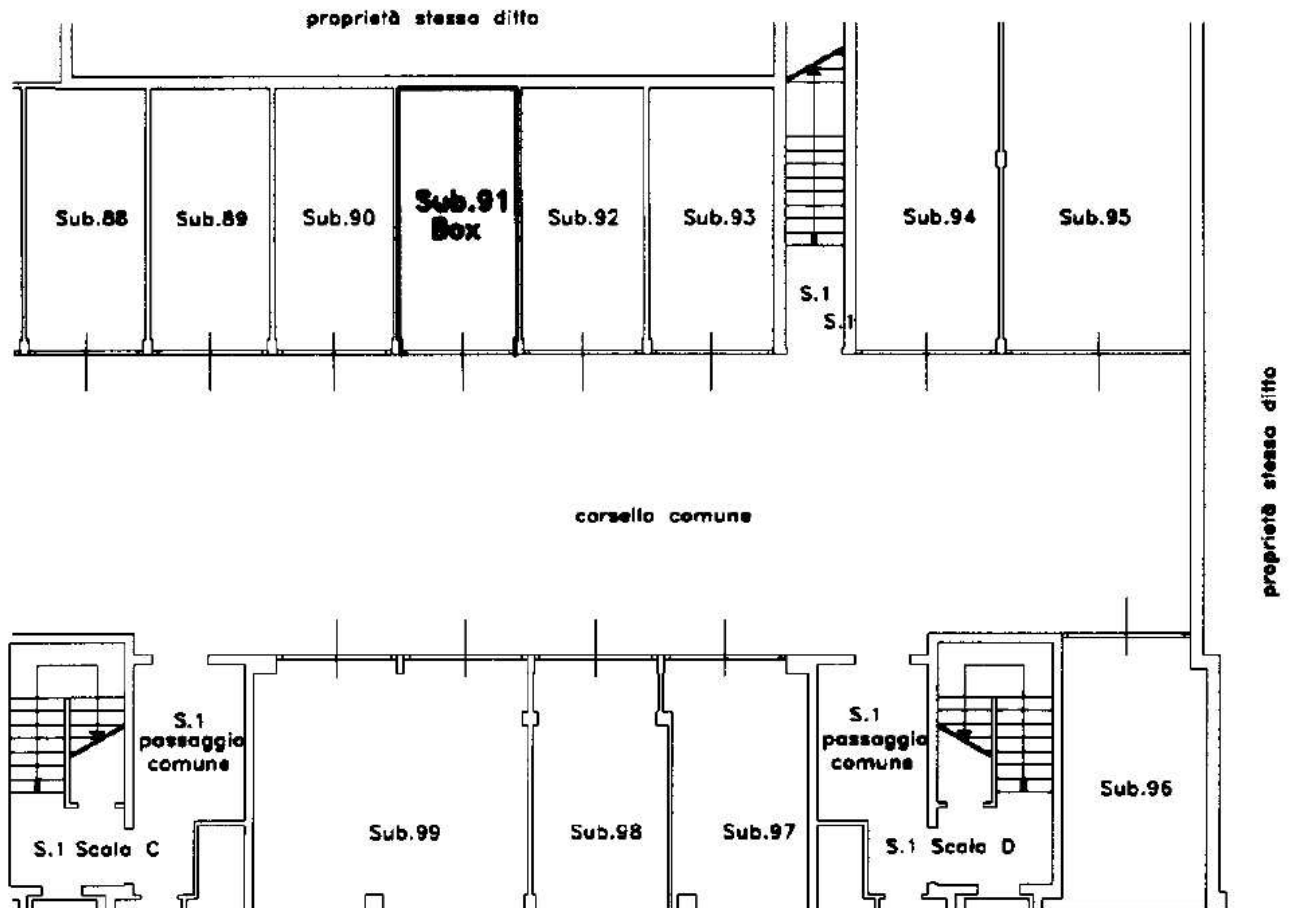
- costruzione di contropareti in cartongesso con interposto pannello coibente (vuoto per pieno): $30,30 \text{ m} \times 2,80 \text{ h} = \text{mq } 84,84 \times 60,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 4.850,40$
- preparazione pareti con prodotti antimuffa, imbiancatura, rasatura di finitura pannelli $84,84 \text{ mq} \times 20,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 1.696,80$
- smontaggio mobili, smontaggi vari e preparazione luoghi, riposizionamento zoccolini, modifiche impiantistiche (impianto elettrico ecc.) e finiture varie a seguito della opere valutate forfettariamente in € 2.000,00.

Per un totale complessivo opere edili di € 8.547,20 arrotondato in € **8.500,00** (IVA esclusa)

Si fa presente che la cifra indicata in relazione alle modifiche impiantistiche è necessariamente forfetaria e ricavata esclusivamente sulla base dell'esperienza del sottoscritto CTU. **Una individuazione precisa dei costi si sarebbe potuta ottenere solo con la redazione di un progetto esecutivo non fattibile in questa sede né richiesto dal quesito.**

Planimetria catastale immobile LOTTO 002

BOX



Descrizione dell'unità immobiliare lotto 002 BOX

Il box è composto da un unico locale accessibile tramite portone basculante metallico da corsello box comune aerato ed illuminato superiormente. L'accesso al box, al piano interrato, avviene tramite rampa sulla via Villoresi. Cancellone metallico automatico su strada. L'autorimessa permette il parcheggio agevole di un'autovettura.

MATERIALI LOTTO 002:

Pareti divisorie in blocchetti in cls non intonacati

Plafoni in pannelli prefabbricati

Pavimento in battuta di cemento

Portone basculante metallico manuale

Stato generale buono.

IMPIANTI LOTTO 002:

Impianto elettrico esterno, 220 V

Stato generale buono.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA

LOTTO 001: Abitazione con cantina sita via **Olaf Palme n. 2 – ARLUNO (MI)** facente parte di un complesso condominiale denominato “l’Orologio”. Lotto identificato catastalmente al: **Foglio 12, Mappale 628, Sub 30, Piano 2°, categoria (A/3) consistenza 6,5 vani.**

Coerenze: L’immobile risulta confinante, da nord in senso orario, con: cortile comune, ancora parti comuni (cortile), parti comuni (vano scale) - proprietà di terzi (sub. 31), via Villoresi.

Cantina, da nord in senso orario, con: proprietà di terzi (sub. 36) e parti comuni (disimpegno cantine), proprietà di terzi (sub. 31), parti comuni, parti comuni.

Il bene è stato correttamente individuato.

LOTTO 002: box sito via **Olaf Palme n. 2 – ARLUNO (MI)** facente parte di un complesso condominiale denominato “l’Orologio”. Identificato catastalmente al: **Foglio 12, Mappale 628, Sub 91, Piano S1, categoria (C/3) consistenza 15 mq**

Coerenze: L’immobile risulta confinante, da nord in senso orario, con: proprietà di terzi (sub. 90), proprietà di terzi (sub. 92) parti comuni (corsello box).

Il bene è stato correttamente individuato.

CONFORMITA' CATASTALE

Conformità catastale lotto 001 lotto 002:

Si dichiara la **conformità catastale** di quanto ispezionato.

In base alla piantina catastale reperita all’Agenzia del Territorio non sono state cambiate le disposizioni e le consistenze dei locali o sono avvenute variazioni di destinazione d’uso.

STATO DI POSSESSO

Stato di possesso lotto 001 e 002:

Alla data del sopralluogo gli immobili sono risultati essere “**utilizzati dalla ricorrente e suoi familiari**”.

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso l’Agenzia delle Entrate, è stato accertato che non sussistono contratti di locazione aventi per oggetto le unità in esame e come soggetti “dante causa” il ricorrente e il convenuto, così come risulta dall’allegata dichiarazione dell’Agenzia delle Entrate.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Attuali proprietari:

- Sig.ra [REDACTED]
[REDACTED] proprietaria per ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
- Sig. [REDACTED]
proprietario per ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

proprietari in forza di Atto di Compravendita in data 26/07/1999, repertorio n. 120357/12052, Notaio Solaro Artidoro Sede Nerviano.
Trascrizione a Milano 2 del 05/08/1999 - Registro Generale 104545 Registro Particolare 54732.

Nella vendita è compresa la proporzionale quota di comproprietà di cui **20,349/1.000** per l'appartamento e la cantina e **1,687/1.000** per il box negli enti e parti in comune dell'intero complesso.

Si allega il presente atto e la nota di trascrizione.

Precedenti proprietari:

[REDACTED]
[REDACTED] - ditta costruttrice, su terreno di sua proprietà, del complesso edilizio adibito ad abitazioni non di lusso ed autorimesse private denominato Condominio "L'OROLOGIO" Punta Sud-Ovest, posto nel Comune di Arluno (MI), VIA Olaf Palme n. 2 angolo via Villoresi, nn.26/28 e costituito da due fabbricati tra loro collegati nel piano interrato di cui uno composto da cinque piani fuori terra e l'altro composto da quattro piani fuori terra serviti da cinque scale.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli ed oneri giuridici:

Elenco delle formalità presenti dal 27/08/1996 al 11/11/2015

Su ambedue gli immobili, appartamento e box, oggetto della divisione

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *SI - Divisione Giudiziale del 27/06/2014 numero di repertorio n. 109. Trascrizione del 23/10/2015- Registro particolare 67799 / Registro generale 104364.*

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *SI - Sentenza n. 4173/11 Tribunale di Milano IV Sezione Civile con assegnazione della casa coniugale sita in Arluno (Milano) via Olaf Palme n.2/c alla Sig.ra [REDACTED] con tutto quanto l'arreda. (n.b. solo su appartamento)*

Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*

Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

Iscrizioni: *Nessuna*

Pignoramenti: *Nessuno*

Annotazione del 18/05/2004- *Registro particolare 18494 / Registro generale 69198. Pubblico ufficiale Solaro Artidoro repertorio 120263/11988 del 15/07/1999. Annotazione a iscrizione – Frazionamento in Quota. Formalità di riferimento: iscrizione n. 1439 del 1997.*

Per frazionamento si intende quella particolare fattispecie, generalmente legata al mutuo "fondiario" stipulato da un costruttore e garantito da ipoteca avente ad oggetto dapprima il terreno e successivamente, per il principio di estensione dell'ipoteca sulle sopraelevazioni, il fabbricato realizzato. A costruzione ultimata, l'importo del mutuo (generalmente non ancora in ammortamento) viene ripartito in tante porzioni quante sono le unità immobiliari, con conseguente ripartizione dell'ipoteca in tanti "lotti" quante sono le porzioni del finanziamento createsi.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: *Nessuna*, da ispezione ipotecaria attuale in data **11/11/2015** sul bene non sono emerse nuove formalità post Domanda di Divisione Giudiziale.

PRATICHE EDILIZIE

Conformità edilizia/urbanistica:

Titolo abilitativo: Il fabbricato "B" di cui la porzione immobiliare in oggetto fa parte è stato edificato in conformità alla **CONCESSIONE EDILIZIA n. 84 del 10/11/1994** per la realizzazione di un complesso edilizio formato da n. 2 edifici residenziali denominati complesso residenziale l'orologio. Successive varianti n. 93 del 18/10/96 e n. 56 del 29/07/99.

Ultimazione lavori del complesso edilizio in data 05/09/1999.

L' Abitabilità è stata rilasciata in data **20 ottobre 2000**.

Si dichiara la **conformità edilizia** di ambedue gli immobili

Si dichiara la **conformità urbanistica** di ambedue gli immobili -unità immobiliari ubicate in edificio regolarmente autorizzato-.

VARIE

Spese scadute: **NO** come da report amministratore. Non sono presenti spese insolute alla data della richiesta - 30/09/2015 - all'amministrazione del condominio [REDACTED] Per i due immobili oggetto di divisione.

Attestazione Prestazione Energetica Lotto 001: **NO** – da verifica nella banca dati Cened non risulta per l'immobile in oggetto redatto l'Attestazione Prestazione Energetica

Attestazione Prestazione Energetica Lotto 002: **NO** - **Non necessaria** per fabbricati senza permanenza di persone quali garage, cantine, depositi ecc.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI LOTTI 001 e 002

Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale Vendibile (SCV):

Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile.

La superficie commerciale principale dell'appartamento viene calcolata al lordo dei tavolati interni, dei muri perimetrali (fino allo spessore max di 50 cm) e della metà dei muri di confine con altre unità immobiliari o parti comuni (fino allo spessore max di 25 cm).

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.).

Dati metrici del bene lotto 001:

superficie complessiva commerciale dell'unità immobiliare: **106,96** mq

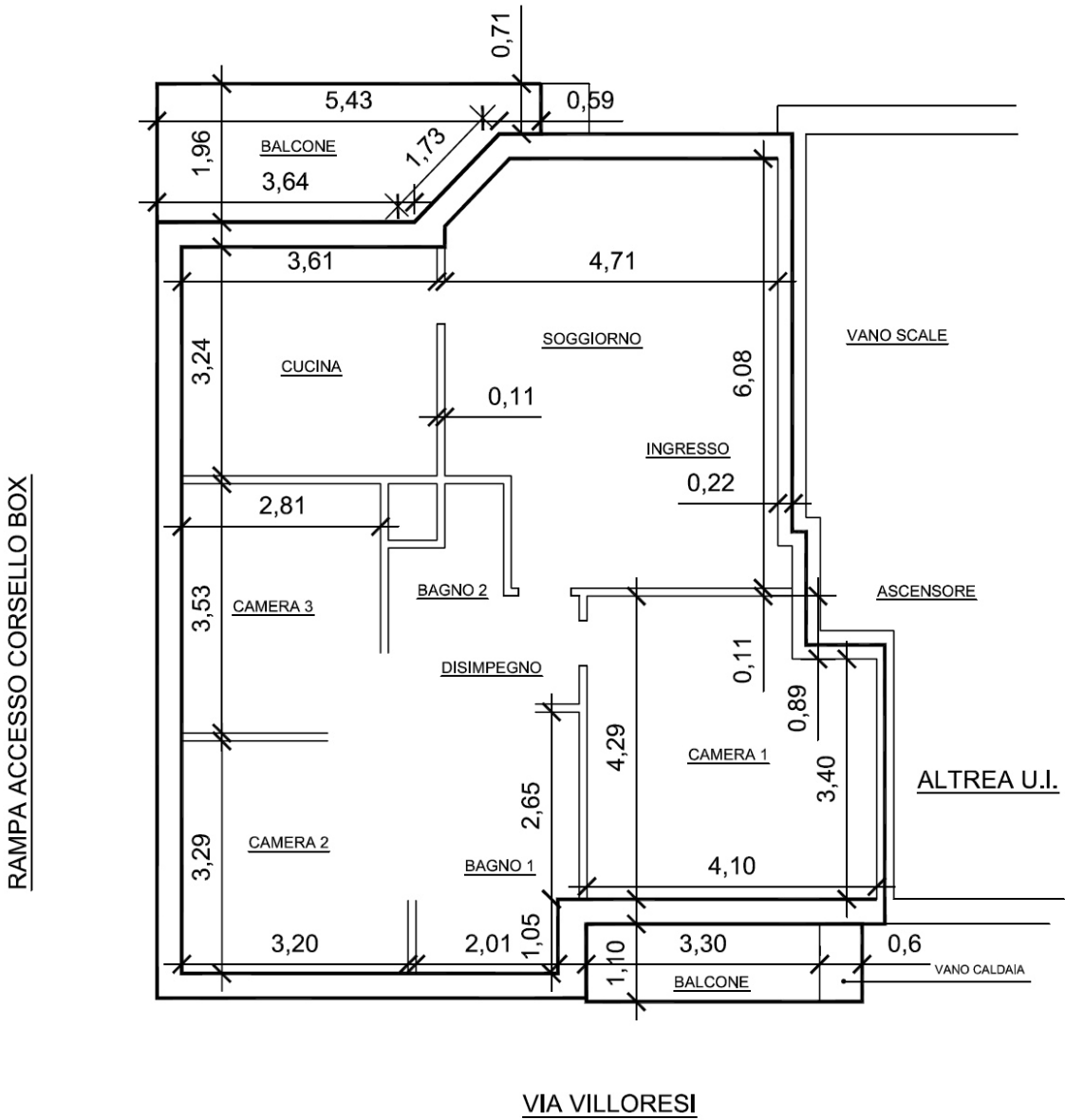
superficie balconi: **13,44** mq

superficie cantina: **9,07**

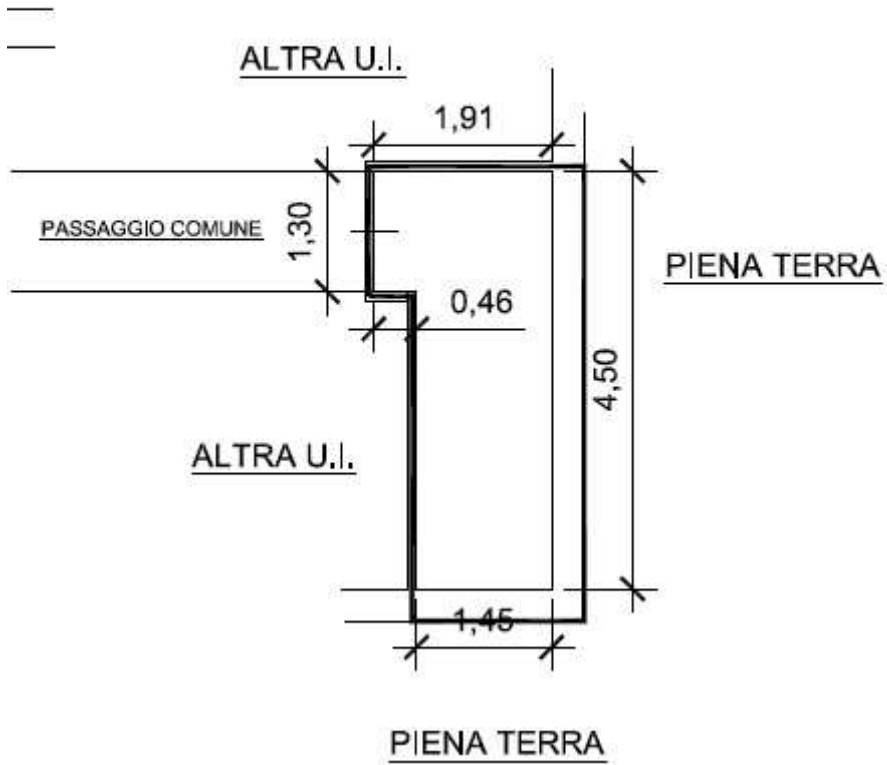
altezza interna appartamento: 280 cm

altezza interna cantina: 248 cm

UNITA' IMMOBILIARE - PIANO SECONDO H 2,80



CANTINA - PIANO INTERRATO H 2,48

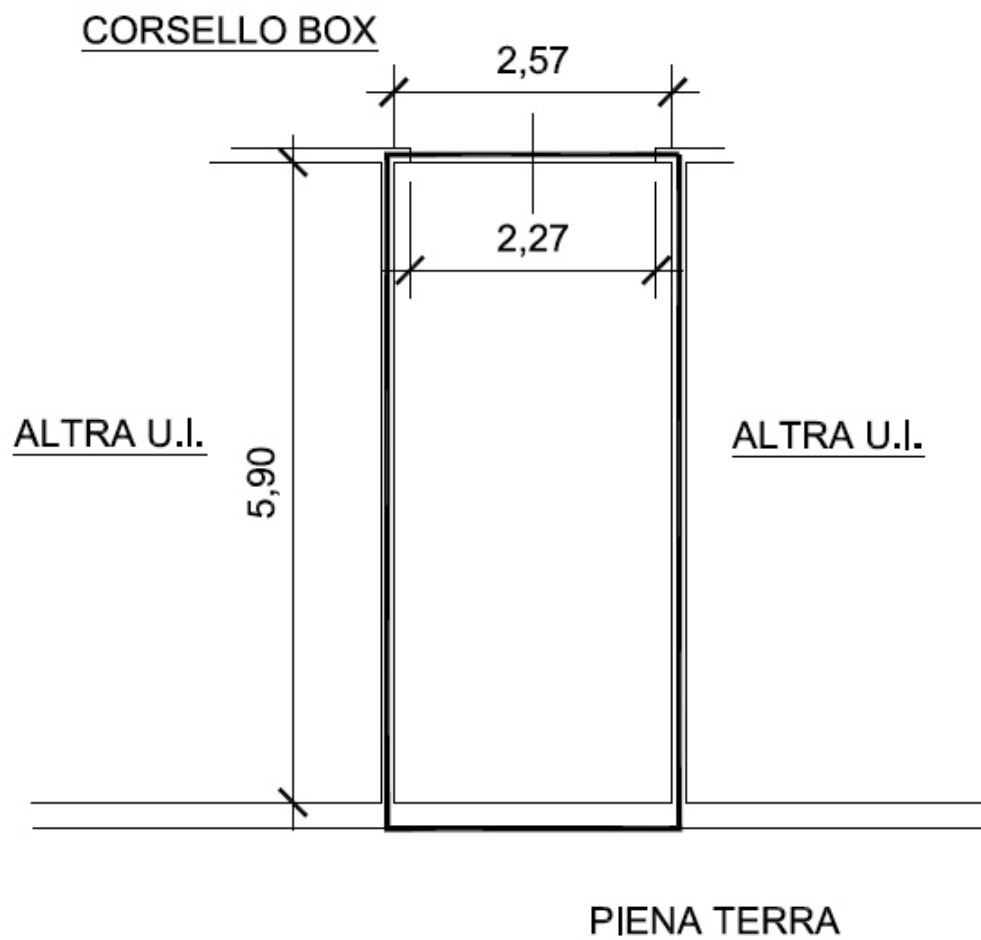


Dati metrici del bene lotto 002:

superficie complessiva commerciale dell'unità immobiliare: **16,70** mq
altezza interna box: 238 cm

Via Olof Palme, 2
Arluno (MI)

BOX - PIANO INTERRATO H 2,38



Criterio di stima:

Analogico comparativo; Il criterio di stima adottato per la valutazione della proprietà esaminata, è quello diretto o “a valore di mercato”, che prevede la moltiplicazione della superficie commerciale per il valore al metro quadro, ottenuto dalle diverse fonti e tenendo conto dei vari coefficienti correttivi. Le fonti esaminate per la determinazione del valore base di stima, sono le seguenti:

Fonti di informazione:

1. Agenzie locali - siti web specializzati in annunci immobiliari -
2. Banca dati dell’Agenzia del Territorio O.M.I (osservatorio del mercato immobiliare) 2° semestre 2014
3. Banca dati dell’Osservatorio Immobiliare della Camera di Commercio di Milano e provincia (TEMA) 1° semestre 2015

Valutazione lotto 001:

1) Agenzie immobiliari della zona, il sottoscritto ha rilevato che i prezzi di offerta di vendita, per cinque immobili posti in Arluno via Olaf Palme quartiere Orologio.

Utilizzati nella valutazione del valore base di stima

Trilocale superficie 95 mq richiesta €. 180.000,00 richiesta al mq €. 1.895,00

Trilocale superficie 95 mq richiesta €. 159.000,00 richiesta al mq €. 1.675,00

Trilocale superficie 80 mq richiesta €. 150.000,00 richiesta al mq €. 1.875,00

Per un valore medio di richiesta pari a €. 1.815,00/m²

Nello stesso complesso di edifici sono inoltre presenti sul mercato altri due immobili un bilocale di 60 mq con richiesta €. 118.000,00, ed un trilocale al piano terreno con giardino di 200 Mq. Questi ultimi non ricompresi nella ricerca, avendo il primo una superficie minore e dunque maggior costo al mq il secondo avendo caratteristiche diverse dal bene oggetto di stima -ampio giardino di proprietà- .

2a) O.M.I Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio. – Anno 2015 1° semestre Arluno zona centrale abitazioni di tipo civile stato conservativo ottimo è di: € 1.650/m² – 1.800/m².

2b) T.E.M.A. Rilevazione dei prezzi degli - immobili sulla piazza di Milano e Provincia 1° semestre 2015, Arluno zona centrale appartamenti: € 1.600/m² – 1.850/m²

Considerando l'attuale situazione del mercato immobiliare, e tenendo conto di uno scarto medio tra quanto richiesto in fase di offerta sul mercato ed il prezzo finale pari al 10% (vista anche la vasta offerta di immobili in vendita nel complesso immobiliare in oggetto), tenuto conto anche della quotazione O.M.I. e T.E.MA., si può individuare nella zona il valore di seguito espresso come il più probabile valore di mercato di vendita di un immobile nello stato conservativo appurato e data la tipologia dello stesso.

**Lotto 001 -Valore di mercato degli immobili nella zona considerata:
€ 1.680,00/m²**

Valutazione del lotto 001:

TABELLA RIASSUNTIVA VALUTAZIONE APPARTAMENTO					
	Superfici e	Coeff.	Sup. equiv.	€/ m ²	Valore €
Appartamento	m ² 106,96	1,00	m ² 106,96	1.680,00	179.692,80
Terrazzi	m ² 13,44	0,35	m ² 4,70	1.680,00	7.896,00
Cantina	m ² 9,07	0,25	m ² 2,27	1.680,00	3.813,60
Tot. sup. commerciale	m² 113,93				191.402,40
TOTALE ARROTONDATO					191.000,00

Valore dell'immobile nello stato di fatto e nel contesto in cui si trova:

VALORE DEL BENE € 191.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Regolarizzazioni richieste per la vendita del lotto

- Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€	0,00
- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica:	€	0,00
- Riduzione per la stima di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore (stima intera quota)	€	0,00
- Riduzione valore per spese condominiali insolute:	€	0,00
- Riduzione valore per immobile "occupato"	€	0,00
- Spesa redazione A.P.E.	€	500,00
- Spese opere edili per risoluzione problema condense	€	8.500,00

VALORE IMMOBILE al netto delle decurtazioni/abbattimenti nello stato di fatto in cui si trova:

VALORE LOTTO 001	€ 182.000,00
-------------------------	---------------------

Valutazione lotto 002:

1) Agenzie immobiliari della zona, il sottoscritto non ha rilevato al momento attuale offerta di vendita per beni consimili nel comune di Arluno

2) O.M.I Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio. – Anno 2015 1° semestre Arluno zona centrale abitazioni di tipo normale è di: € **800/m²** – **1.100/m²**.

3) T.E.M.A. Rilevazione dei prezzi degli - immobili sulla piazza di Milano e Provincia 1° semestre 2015, Arluno zona centrale box: € **12.000/m²** – **16.000/a corpo**

Tenuto conto della quotazione O.M.I. e T.E.M.A., si può individuare nella zona il valore di seguito espresso come il più probabile valore di mercato di vendita di un immobile nello stato conservativo appurato e data la tipologia dello stesso.

Nota: non si sono rilevati, al momento della redazione del progetto divisionale, collocazione sul mercato di Arluno di box in vendita si fa riferimento di conseguenza alle sole valutazioni O.M.I. e T.E.M.A per la stima del valore del bene.

<p>Lotto 002 -Valore di mercato degli immobili nella zona considerata: € 975,00/m²</p>

Valutazione del lotto 002:

TABELLA RIASSUNTIVA VALUTAZIONI BOX					
	Superfici e	Coeff.	Sup. equiv.	€/ m ²	Valore €
Box	m ² 16,70	1,00	m ² 16,70	975,00	16.282,50
Tot. sup. commerciale	m ² 16,70				16.282,50
TOTALE ARROTONDATO					16.000,00

Valore dell'immobile nello stato di fatto e nel contesto in cui si trova:

VALORE DEL BENE	€ 16.000,00
------------------------	--------------------

Adeguamenti e correzioni della stima:

Regolarizzazioni richieste per la vendita del lotto

- Spese tecniche di regolarizzazione catastale: € 0,00
- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica: € 0,00
- Riduzione per la stima di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore (stima intera quota) € 0,00
- Riduzione valore per spese condominiali insolute: € 0,00
- Riduzione valore per immobile "occupato" € 0,00
- Spesa redazione A.P.E. € 0,00

VALORE IMMOBILE al netto delle decurtazioni/abbattimenti nello stato di fatto in cui si trova:

VALORE LOTTO 002	€ 16.000,00
-------------------------	--------------------

Nota: si riportano di seguito anche le valutazioni delle agenzie della zona, interpellate in precedenza dalle parti, sugli immobili oggetto di divisione effettuate nel periodo tra il 10/05/2014 e il 22/07/2014. Le relative valutazioni possono venire prese come indicazione dello stato del mercato immobiliare che presenta nel comune di Arluno ed in generale in tutto il mercato nazionale una fase di prezzi stagnanti praticamente invariati negli ultimi due anni e senza grandi aspettative di ripresa.

1) Agenzia [REDACTED]

Appartamento + cantina + **box**

Richiesta di partenza tra i € **200.000,00** e € **220.000,00**

Valutazione del 10/05/2014

2) Agenzia [REDACTED]

Appartamento + cantina € **197.500,00**+Box € **18.000,00** a corpo

Per un importo complessivo di € **215.000,00**

Valutazione del 20/05/2014

3) Agenzia [REDACTED]

Appartamento + cantina € **171.000,00** a corpo+Box € **15.000,00** a corpo

Per un importo complessivo di € **186.000,00**

Richiesta di partenza tra i € **190.000,00** e € **200.000,00**

Valutazione del 04/07/2014

4) Agenzia [REDACTED]

Appartamento + cantina € **168.450,00/171.390** a corpo+Box € **15.000,00** a corpo

Richiesta di partenza tra i € **180.000,00** e € **185.000,00** per il solo appartamento

Valutazione del 22/07/2015

PROGETTO DIVISIONALE:

Predisposizione del progetto divisionale tra i Sigg. [REDACTED] di beni non caduti in successione, come già espresso nel giudizio di comoda divisibilità secondo le quote dei condividenti non è possibile per la conformazione dei beni procedere ad una loro divisione fisica senza che questo comporti onerose servitù reciproche, limiti di godimento ed incida sensibilmente sul valore dei beni.

Si svilupperà perciò di seguito il presente progetto divisionale con i due seguenti lotti:

- **LOTTO 001: Appartamento con cantina via Olaf Palme 2 Arluno (MI):**
- **LOTTO 002: Box via Olaf Palme 2 Arluno (MI)**

RIEPILOGO VALORE DEI LOTTI 001 e 002:

LOTTO 001 (APPARTAMENTO+CANTINA) via Olaf Palme n. 2 – ARLUNO (MI) - identificato catastalmente al: **Foglio 12, Mappale 628, Sub 30, Piano 2°, categoria (A/3) consistenza 6,5 vani.**

VALORE LOTTO 001	€ 182.000,00
-------------------------	---------------------

Lotto 002 (BOX AUTO) via Olaf Palme n. 2 – ARLUNO (MI) - identificato catastalmente al: **Foglio 12, Mappale 628, Sub 91, Piano S1, categoria (C/6) consistenza 15 mq.**

VALORE LOTTO 002	€ 16.000,00
-------------------------	--------------------

TOTALE MASSA STIMATA LOTTO 001+ LOTTO 002	€ 198.000,00
--------------------------------------------------	---------------------

TOTALE QUOTA PARTE DEI CONDIVIDENTI	€ 99.000,00
--------------------------------------------	--------------------

CONGUAGLI

Eccedenza la quota parte del Lotto 001 **€. 182.000,00 – €. 99.000,00 = €. 83.000,00**

PROGETTO DIVISIONALE

LOTTO 001 (APPARTAMENTO+CANTINA) via **Olaf Palme n. 2 – ARLUNO (MI)** - identificato catastalmente al: **Foglio 12, Mappale 628, Sub 30, Piano 2°, categoria (A/3) consistenza 6,5 vani.**

LOTTO 002 (BOX AUTO) via **Olaf Palme n. 2 – ARLUNO (MI)** - identificato catastalmente al: **Foglio 12, Mappale 628, Sub 91, Piano S1, categoria (C/6) consistenza 15 mq. + conguaglio in denaro pari a €. 83.000,00**

NOTE SULLE ATTIVITA' DEI CTP

Entrambi i CTP hanno collaborato fattivamente svolgendo attività di ricerca ed inviando al sottoscritto CTU le loro osservazioni entro i termini stabiliti.

Tali osservazioni, a cui viene data sintetica valutazione nel seguito, vengono allegate alla presente relazione.

SINTETICA VALUTAZIONE OSSERVAZIONI DEI CTP DELLE PARTI

Premessa generale in ambedue le osservazioni dei ctp di parte si fa riferimento alla valutazione da parte del ctu delle spese necessarie per ovviare alla problematica della condensa e relative muffe presenti all'interno dell'appartamento oggetto di stima valutativa.

Si ribadisce che il calcolo delle opere necessarie è stato eseguito al solo scopo di valutare il deprezzamento dell'immobile posto al piano secondo di via O. Palme – Arluno (MI) - a causa della problematica riscontrata nel corso del sopralluogo del 12/11/2015.

Nel quesito del giudice infatti non è richiesto di valutare eventuali danni dell'immobile ma di determinare il valore di mercato del bene, e la presenza di fenomeni di condensa influisce sul valore finale dell'immobile.

La presente valutazione è perciò riferita al solo scopo di determinare un possibile decurtazione del valore del bene in una sua collocazione sul mercato, valutando una soluzione tecnica possibile ed il suo costo ed a questa finalità deve essere ricondotta.

Si ribadisce che questa problematica essendo presente anche in altri appartamenti dell'edificio dovrebbe in effetti essere risolta da un intervento di tipo condominiale (incremento della coibentatura complessiva dell'edificio tramite un cappotto esterno) ma che da informazioni ricevute dal ctu nel corso della sua indagine presso l'Amministrazione non è al momento prevista da parte del Condominio alcun intervento atto a risolvere questa problematica.

Si è reputato di raggiungere maggiore esattezza nella determinazione di questo valore decrementale redigendo un succinto elenco lavori che come riportato in relazione inviata ai CTP. *“Una individuazione precisa dei costi si sarebbe potuta ottenere solo con la redazione di un progetto esecutivo non fattibile in questa sede né richiesto dal quesito.”* in luogo di un deprezzamento dell'immobile esplicito con una percentuale (- 0,5%,-1% ecc.) del valore complessivo dato di per se molto opinabile e poco veritiero.

Si ribadisce perciò la finalità del presente elenco lavori che è una valutazione di massima ai soli fini estimativi dell'immobile per procedere nella redazione del progetto divisionale dei vari lotti.

CTP di parte ricorrente

Il CTU ribadisce per quanto riguarda i lavori di eliminazione della condensa e muffe interne all'appartamento quanto esposto nella premessa e le sue finalità di sola valutazione estimativa del bene.

L'intervento considerato dal ctu riguarda il solo posizionamento dei pannelli di coibentatura, non considera nuova piastrellatura pareti, coibentazione cassonetti o eventuali costi di alloggio alternativo agli abitanti dell'immobile durante i lavori, essendo il lavoro ipotizzato ai soli fini di determinare un valore economico decrementale da applicare sulla valutazione del bene per predisporre il progetto divisionale.

Valutazione del Lotto 002, si fa riferimento al valore riscontrato per box sulla piazza di Arluno, il box è funzionale al parcheggio di un'autovettura come esposto nella relazione e non si ritiene perciò di applicare alcun coefficiente deprezzativo.

CTP di parte convenuta

In merito ai riscontrati fenomeni di condensa e relative muffe si ribadisce quanto presente in relazione: la presenza di condensazioni e muffe sulle pareti perimetrali dell'appartamento [REDACTED] è da attribuirsi ad una carenza generale della coibentazione ed alla non eliminazione dei ponti termici dell'edificio, nel corso del sopralluogo si è riscontrato un uso normale da parte dell'attuale conduttore [REDACTED] dei locali.

Si riafferma inoltre che i presenti problemi sono stati riscontrati e denunciati anche, come da comunicazione dell'Amministratore del condominio, da altri condomini del fabbricato. Tutto ciò porta il CTU ad indicare la causa della presenza di muffe sulle pareti perimetrali come dovuta a errori progettuali e/o realizzativi imputabili all'originario costruttore. Questa problematica è perciò una caratteristica intrinseca del bene stimato e come tale influisce sulla valutazione complessiva del bene come riportato nella sezione adeguamenti e correzioni alla stima.

Si concorda con il CTP che la migliore soluzione tecnica sarebbe la realizzazione di un cappotto esterno atto ad incrementare la capacità coibente dell'intero edificio in luogo di un intervento di incremento delle capacità coibenti interno all'appartamento, ma come già detto in relazione e ribadito sopra questo intervento non è previsto da parte condominio e il progetto divisionale va redatto allo stato attuale dei beni e dei luoghi, ricordando sempre che l'intervento ipotizzato serve a quantificare il decremento di valore dell'immobile ai fini estimativi.

Il CTP parte convenuta afferma che il costo della pratica di attestato di prestazione energetica (A.P.E.) sia da imputare alla parte ricorrente [REDACTED] (avendo citato in giudizio il [REDACTED] per la divisione dell'immobile) il ctu non entra in merito a ciò non essendo di sua competenza, e ribadisce che l'A.P.E. va redatto mancando e i relativi costi di vanno detratti dal valore del bene. (Sezione adeguamenti e correzioni alla stima).

Sulla non correttezza in relazione della dizione *“gli immobili risultano essere utilizzati dalla ricorrente e suoi famigliari”* per la presenza di cognome di persona esterna alla famiglia sul citofono condominiale si chiarisce che ciò non ha nessun peso sulla valutazione degli immobili non avendo questa persona terza alcun diritto reale ne come da verifica presso l'Agenzia delle entrate alcun contratto di locazione sui beni oggetto di valutazione. (Sezione attuali proprietari e Sezione stato di possesso)

Si riportano di seguito per completezza le valutazioni complessive dei C.T.P. delle parti

Ambedue i ctp concordano

- sull'impossibilità della divisione fisica dei beni senza gravosi oneri, spese, deprezzamenti,
- nella redazione del progetto divisionale dei beni in due lotti,
- nella metodologia estimativa utilizzata - analogica comparativa - “a valore di mercato” che prevede la moltiplicazione della superficie commerciale per il valore al metro quadro, ottenuto dalle diverse fonti e tenendo conto dei vari coefficienti correttivi, anche se con alcune differenze nella valutazione al mq. del bene e degli interventi correttivi incrementati o attribuiti all'altra parte,
- I ctp concordano inoltre sulla determinazione dei superfici complessive commerciali dei due lotti e dei vari coefficienti ponderali utilizzati per la sua determinazione.

Valutazioni dei ctp al fine di redigere un progetto divisionale

Il ctu parte ricorrente [REDACTED]
valuta i due lotti (Lotto 001 e Lotto 002) pari a €. 177.000,00
per una quota parte dei condividenti di €. 88.500

Il ctu parte convenuta [REDACTED]
valuta i due lotti (Lotto 001 e Lotto 002) pari a €. 209.963,50
e quota parte dei condividenti €. 104.981,75

Con un valore medio di stima complessiva dei lotti pari da parte dei ctp paria a €. 193.500,00 (arrotondato) valore allineato con quanto stimato dal ctu €. 198.000,00

CONCLUSIONI E RISERVE

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, il sottoscritto CTU rassegna la presente relazione con relativi allegati, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordata e restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Esprime altresì riserva sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili o confermabili con semplici sopralluoghi e rilievi non strumentali.

Contestualmente al deposito della CTU sono restituiti alla Cancelleria tutti i documenti di causa, agli atti, a suo tempo ritirati.

Milano 03/05/2016

Il CTU
Arch. Domenico Benussi



Elenco allegati:

- 1-Rilievo fotografico dei due lotti in data 12/11/2015
- 2-Planimetria catastale attuale appartamento
- 3-Planimetria catastale attuale box
- 4-Visura storica catastale attuale appartamento
- 5-Visura storica catastale attuale box
- 6-Visura ipocatastale appartamento del 12/11/2015
- 7-Visura ipocatastale box del 12/11/2015
- 8-Trascrizione atto di compravendita notaio Solaro Artidoro
- 9-Trascrizione domanda giudiziale di divisione
- 10-Annotazione di frazionamento in quota
- 11-Richiesta informazioni amministrazione condominiale studio [REDACTED]
risposta
- 12-Richiesta eventuale esistenza contratti di locazione Agenzia Entrate e loro
risposta
- 13-Richiesta accesso agli atti amministrativi Comune di Arluno e copie
autorizzazioni edilizie
- 14-Richiesta presenza attestato di prestazione energetica
- 15-Estratto valutazioni OMI Banca delle quotazioni immobiliare Agenzia delle
Entrate
- 16-Estratto valutazioni T.E.M.A. Servizi immobiliari Camera Commercio Milano e
Provincia
- 17-Estratto valutazioni agenzie immobiliari di Arluno alla data attuale (via Olaf
Palme)
- 18-Verbale OP in data 12/11/2015
- 19- Osservazioni del C.T.P. parte ricorrente [REDACTED]
- 20- Osservazioni del C.T.P. parte convenuta [REDACTED]