

**TRIBUNALE DI MILANO**

Sezione IV Civile

**Causa R.G. 48275/2014**

**GIUDICE: dott. Alessandro Petrucci**

**Attrici:**

Con

CT p.e. ]

**Convenuto:**

Con avv. C. ]

ii - CT ing.

**Convenuto:**

Con Avv.

**CTU: arch. Rossana Bettera**

**PREMESSO**

- che il sottoscritto arch. Rossana Bettera, con studio in Rodano Via dei tigli, 15 iscritto all'albo degli architetti della provincia di Milano, al n° 13329, nonché all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Milano al n° 10892, è stato nominato CTU per la causa indicata in epigrafe;

- che in udienza veniva posto al CTU il seguente **QUESITO**:

*"Il C.T.U., esaminati gli atti ed i documenti di causa, visitato l'immobile sito in Garbagnate Milanese, Via Roma n. 176/174 (come meglio individuato in atti) é compiuti gli opportuni accertamenti, eventualmente anche presso le Pubbliche Amministrazioni (cui sin d'ora si ordina ex art. 213 c.p.c. di consentire al C.T.U. di prendere visione ed estrarre copia di tutta la documentazione in relazione alla quale formuli richiesta, salvo obbligo di corresponsione degli oneri relativi alle spese di estrazione copia), sentite le parti ed i loro eventuali C.T.P., esperito un tentativo di conciliazione,*

*1. descriva l'immobile in oggetto indicando i confini, i dati catastali e le coerenze a lotto;*

*2. verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti*



*sul bene, con indicazione dei costi necessari ai fini della relativa cancellazione;*

*3. verifichi la regolarità sia urbanistica dell'immobile, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie o catastali; ove constati l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi 47/85 e 724/94;*

*4. fornisca le notizie di cui all'art. 40 l. 47/85 ed all'art. 46 d. lgs. 380/01 ed indichi in particolare gli estremi della concessione o licenza ad edificare o del permesso di costruire e dell'eventuale concessione o permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione ~ iniziata prima del 1 settembre 1967;*

*5. fornisca indicazioni circa la presenza o meno:*

*a) della certificazione energetica di cui al d. lgs 192/2005 nonché della legge regionale n. 24/2006;*

*b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al decreto del ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37;*

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

*7. dica se sia comodamente divisibile secondo le tre quote di comproprietà dei condividenti (o secondo le quote dei soggetti che dichiarino di voler restare tra loro in comunione) senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, determini onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene; in via subordinata dica se sia comodamente divisibile secondo la quota di 2/3 per una parte ed il rimanente terzo per l'altra parte*

*8. in caso affermativo predisponga un progetto divisionale determinando gli eventuali conguagli ed evidenziando, anche a mezzo di planimetrie, le necessarie opere di modifica con i relativi costi, gli enti che debbano eventualmente rimanere in comune, le servitù reciproche;*

*9. individui in particolare in ossequio al d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380:*

*a) il codice fiscale delle parti interessate;*

*b) i dati catastali degli immobili;*



c) *il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche delle aree interessate (art. 30 T.U.);*

d) *per gli immobili costruiti dopo il 17 marzo 1985: se non siano state apportate modifiche gli estremi del permesso a costruire o del permesso in sanatoria; se siano state apportate modifiche gli estremi della concessione in sanatoria o copia autentica della domanda con indicazione degli estremi del versamento delle prime due rate dell'oblazione dovuta;*

10. *determini il valore locativo del bene a partire dal 14 luglio 2008 dell'appartamento sito al piano terra dello stabile;*

11. *indichi eventuali spese compiute dai comunisti nell'interesse della comunione se risultino da documenti giustificativi già ritualmente acquisiti agli atti e le ripartisca pro quota;*

12. *segnali ogni circostanza e fornisca ogni notizia utile ai fini del decidere”.*

A seguito della lettura attenta degli atti di causa, esperiti gli opportuni accertamenti e col supporto dei rilievi eseguiti durante il sopralluogo, il sottoscritto risponde al quesito.

## **Indice**

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI .....	4
2. IN MERITO AL TENTATIVO DI CONCILIAZIONE.....	5
3. UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI .....	5
3.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE.....	18
3.2 FORMALITA', VINCOLI E ONERI.....	21
4. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA .....	21
4.1 REGOLARITA' EDILIZIA.....	22
4.2 REGOLARITA' CATASTALE.....	22
4.3 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.....	22
5. APE E CERTIFICAZIONI IMPIANTI.....	22
6. IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE .....	23
6.1 IL VALORE LOCATIVO .....	27
7. DIVISIBILITA' DEL BENE.....	28
8. SPESE SOSTENUTE DAI CONDIVIDENTI.....	30
9. IN RISPOSTA ALLE NOTE DEI CTP.....	31
9.1 - NOTE PER LE ATTRICI SIG.RE .....	31
9.2 - NOTE PER IL CONVENUTO .....	31
9.3 - NOTE PER LA CONVENUTA .....	34
10. CONCLUSIONI.....	36
Allegati.....	38



## 1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

*“Il C.T.U., esaminati gli atti ed i documenti di causa, visitato l'immobile sito in Garbagnate Milanese, Via Roma n. 176/174 (come meglio individuato in atti) e compiuti gli opportuni accertamenti [...]”*

La descrizione delle Operazione Peritali esposta in seguito è sostanzialmente la trascrizione integrale dei Verbali (allegato 1 alla presente relazione).

---

### SOPRALLUOGO IN DATA 18 LUGLIO 2016

Le operazioni peritali cominciavano il giorno 18 luglio 2016 alle ore 10.00 presso i luoghi oggetto di Causa.

Erano presenti, oltre al CTU e al suo collaboratore geom. i seguenti Signori:

- Rag. - CTP per la Convenuta
- Ing. - CTP per ; il Legale contattato telefonicamente dichiarava di aver depositato la nomina in data 14/07/2016. Il sottoscritto si riservava di verificare;
- Perito Edile - CTP per le Attrici; il Legale contattato telefonicamente dichiarava di aver depositato la nomina in data 13 o 14/07/2016. Il sottoscritto si riservava di verificare sul pct.

Alla presenza degli intervenuti il sottoscritto dava lettura del quesito, prendeva visione dei luoghi, estraeva rilievi e riproduzioni fotografiche. Alla presenza degli intervenuti si chiariva che oggetto del quesito era esclusivamente la villa e il giardino di pertinenza. Il CTU richiedeva espressamente al CTP dell'occupante ing. fosse possibile reperire le certificazioni degli impianti, come richiesto dal quesito, per impianto elettrico e caldaia. L si faceva parte diligente per verificare col suo assistito. In caso di irreperibilità della documentazione, se ne sarebbe tenuto conto in perizia. Alla presenza degli intervenuti, si dava atto che il locale caldaia ricavato all'interno della cantina sub. 2 era utilizzato come parte comune in quanto la caldaia serve ambedue gli appartamenti. Si dava atto altresì che anche l'impianto elettrico era unico, alimentato da un unico contatore del quale si estraeva riproduzione fotografica. Si richiedevano notizie in merito all'APE e veniva riferito che non era mai stato redatto. Di tutto quanto visionato si estraevano rilievi, che si allegavano al



verbale allegati 1a, 1b, 1c, 1d. Si estraevano altresì riproduzioni fotografiche. Il P.E.

riportava che gli risultava una volumetria edificabile residua. A tale proposito il sottoscritto estraeva rilievo di verifica sul lotto, ai fini delle opportune verifiche. Alla presenza degli intervenuti, il CTU affrontava il tema della conciliazione. Alle ore 12.15 il sig. \_\_\_\_\_ interveniva alle OP. Il sig. \_\_\_\_\_ dichiarava che a suo avviso la transazione non era possibile finché non ci fosse stata una valutazione economica del bene al di sopra delle parti. Si dava atto che nel caso di accordo tra \_\_\_\_\_ e figli e \_\_\_\_\_, la quota di 2/3 della villa verrebbe acquistata da \_\_\_\_\_. Alla data delle OP, ascoltate le argomentazioni delle parti, il sottoscritto non era in grado di ravvisare possibilità conciliative che trovassero l'accordo di tutte le parti. Alle ore 12.40 si sospendevano le OP.

## **2. IN MERITO AL TENTATIVO DI CONCILIAZIONE**

*"[...] esperito un tentativo di conciliazione [...]"*

Come precisato nel verbale di OP, alla data del sopralluogo emergeva che non vi erano i presupposti per una transazione prima della stesura della presente. Infatti, non si ravvisava la possibilità di raggiungere un accordo, in mancanza di una valutazione economica sopra le parti del bene oggetto della comunione. Lo scrivente auspica pertanto che la presente prima stesura della relazione possa fungere da base per un accordo stragiudiziale.

## **3. UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI**

*"[...]Il C.T.U., esaminati gli atti ed i documenti di causa, visitato l'immobile sito in Garbagnate Milanese, Via Roma n. 176/174 (come meglio individuato in atti)*

*1. descriva l'immobile in oggetto indicando i confini, i dati catastali e le coerenze a lotto; [...]"*

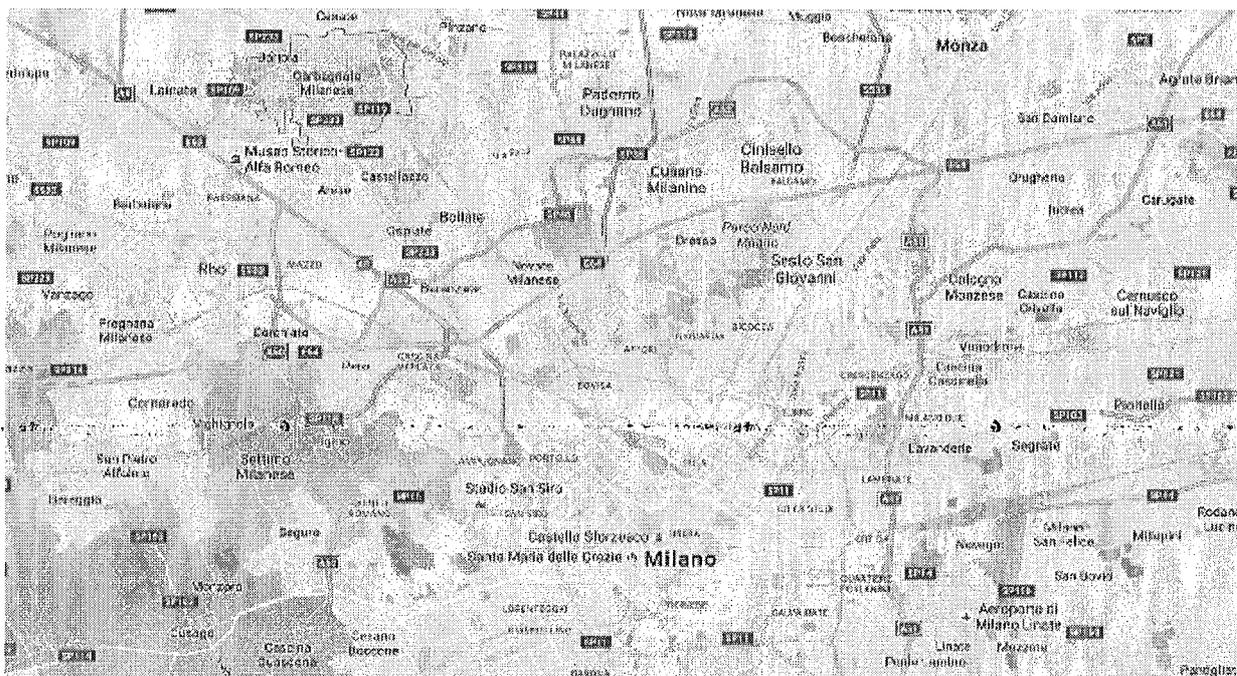
L'immobile oggetto di Causa consta in una ampia villa disposta su due piani fuori terra, inserita in un giardino di pertinenza, situata in via Roma 174/176 a Garbagnate Milanese. Garbagnate è un centro di circa 27.000 abitanti, situato a Nord-Ovest della prima cintura metropolitana milanese, a circa 20km da Milano.

L'immobile si trova ubicato in una zona a carattere sia residenziale sia commerciale, a circa 1,5 km dal centro e dal municipio di Garbagnate. A poca distanza (circa 100m) si trova la via Peloritana, strada provinciale di collegamento tra Milano e Varese, su cui sono collocati



centri commerciali e negozi della grande distribuzione. Il traffico veicolare sulla provinciale è piuttosto intenso lungo tutto l'arco del giorno, mentre è moderato sulla via Roma. L'area non presenta particolari difficoltà di parcheggio.

A circa 6km si trova l'accesso alla autostrada A8 (Milano-Varese), che collega alla città di Milano e al sistema delle tangenziali. Tutto ciò premesso, nel suo complesso la zona si può considerare di pregio immobiliare medio.



Inquadramento territoriale



Aerofoto





**Facciata su via Roma**



**Facciata lato Sud - ingresso**





Hall di ingresso



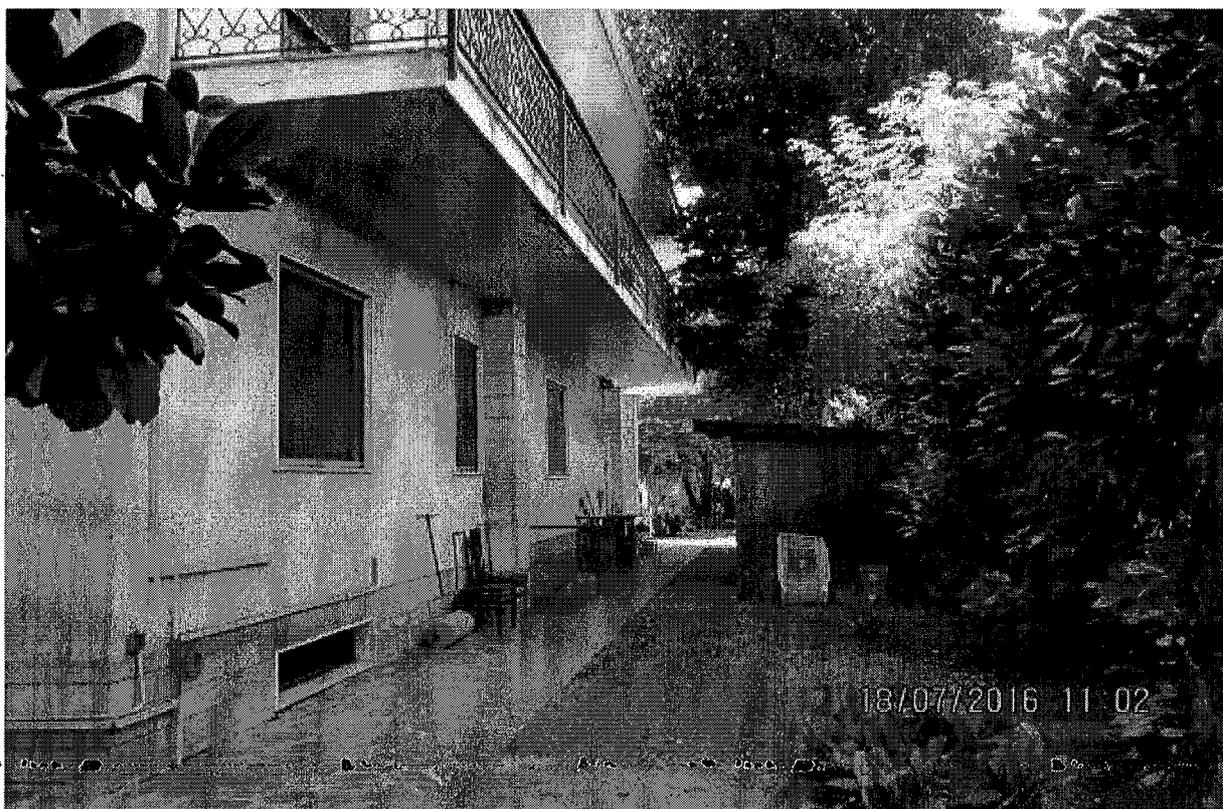


**Giardino lato Sud - ingresso**



**Facciata e giardino lato Nord**





Facciata e giardino lato Ovest

L'immobile oggetto della valutazione consta di una villa disposta su due piani oltre al piano cantina, composta da due unità immobiliari distinte catastalmente:

- il sub. 1 è costituito da appartamento a piano terra;
- il sub. 2 è composto da appartamento a piano primo e cantina a piano interrato.

Ciascuno dei due appartamenti ha affaccio su tutti i quattro lati, sul giardino comune.

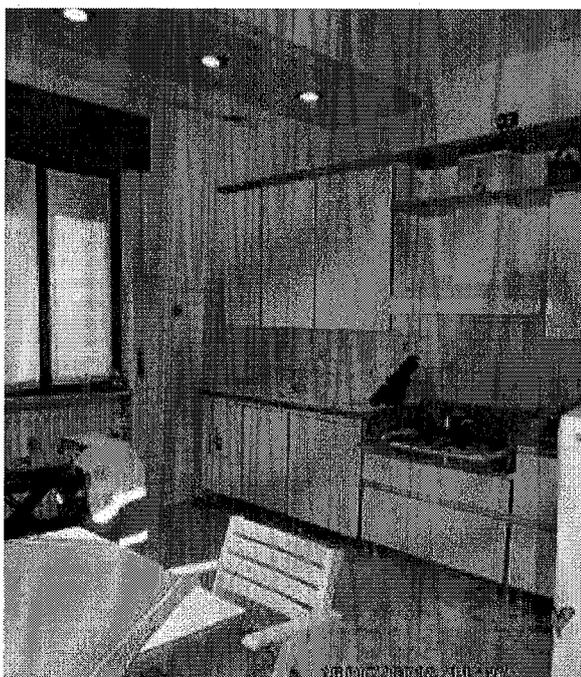
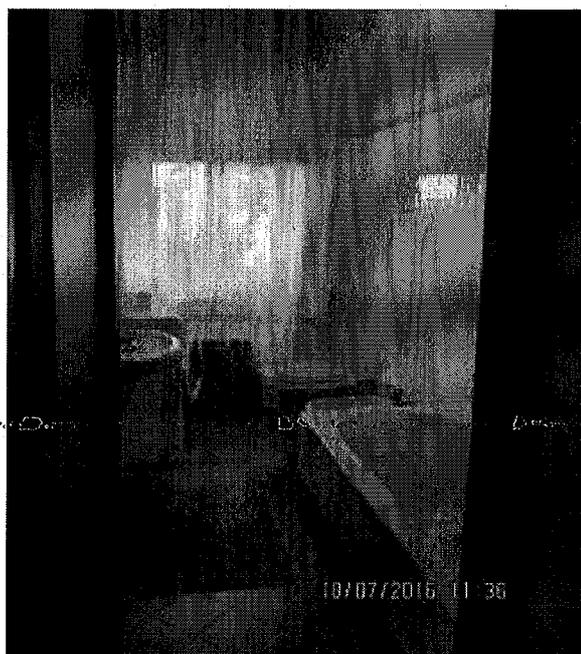
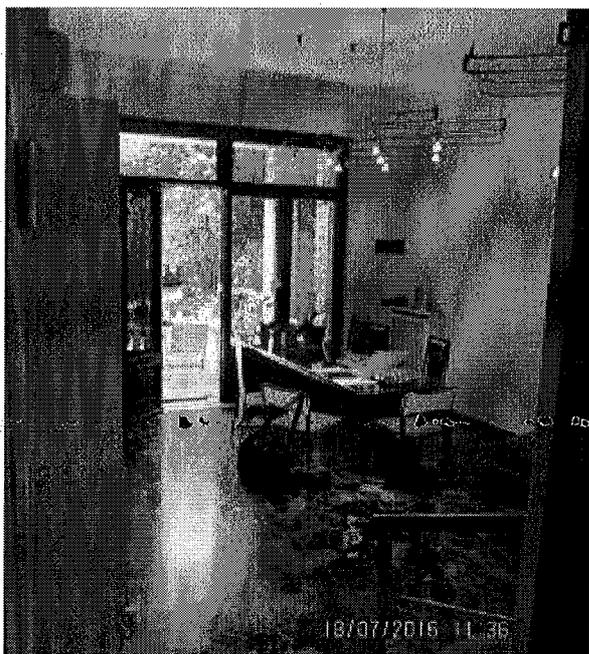
Come mostrato dalle planimetrie, entrambi gli appartamenti hanno accesso dalla hall di ingresso a piano terra: questa, benché catastalmente faccia parte della u.i. sub. 1, di fatto serve da disimpegno comune. **Non vi sono porte di ingresso interne che separino la hall dalle due unità immobiliari.**

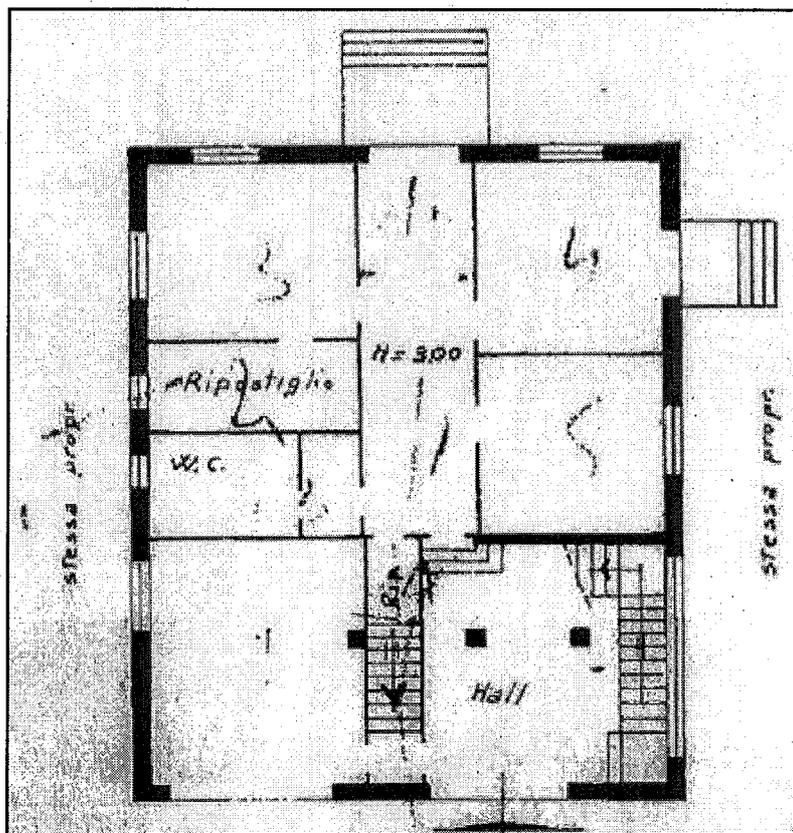
Appariva evidente, alla data del sopralluogo che, nonostante il frazionamento catastale, la villa, di fatto, è fatta per essere fruita da due nuclei appartenenti alla stessa famiglia. Nessuno dei due appartamenti ha una netta divisione o una porta di sicurezza che ne protegge l'ingresso da estranei. L'unica porta di ingresso effettiva è quella a cui si accede dal giardino comune e che dà accesso alla hall comune di ingresso. Tale zona di ingresso a piano terra di fatto in origine veniva fruita in comunione tra ambedue i subalterni.



**SUB. 1 – APPARTAMENTO A PIANO TERRA:**

L'appartamento è di medie dimensioni, circa 146 mq utili, ed è composto da: ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, antibagno, bagno, ripostiglio, disimpegno e due camere. Dal disimpegno e dal locale pranzo si accede direttamente al giardino. I soffitti sono alti circa 3 metri. Le condizioni generali di manutenzione delle finiture sono discrete, anche se in parte datate.



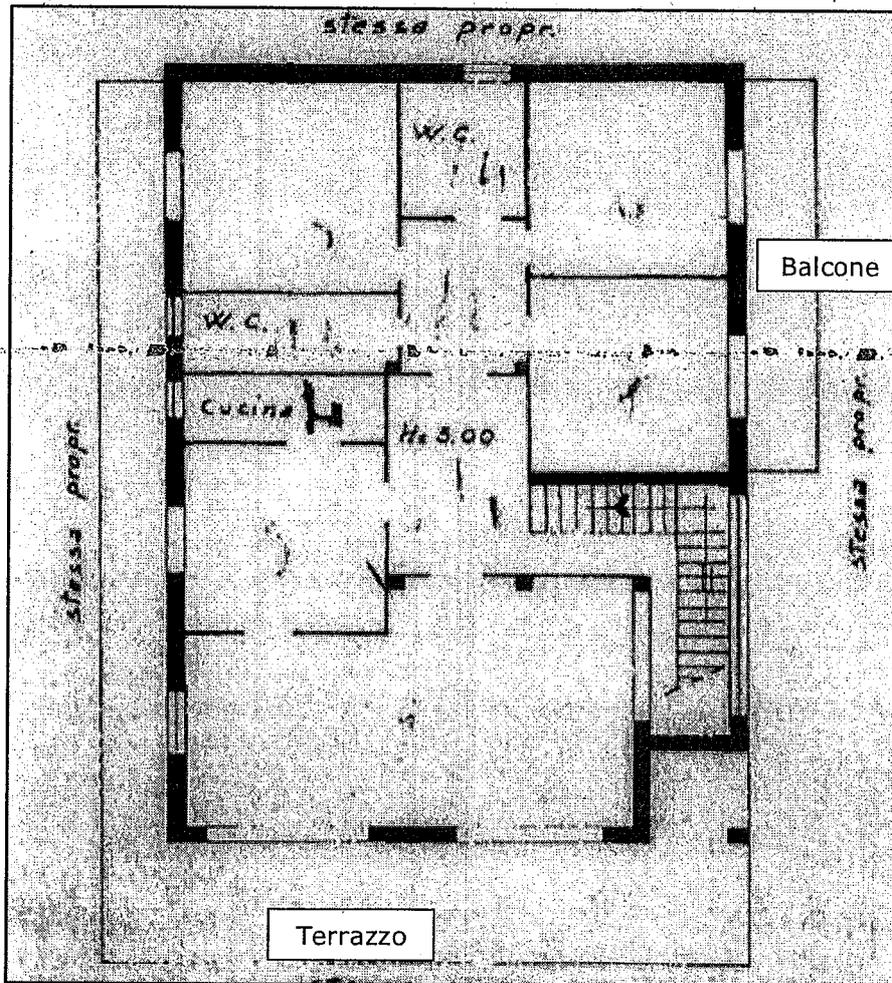


Stralcio scheda catastale - u.i. sub. 1 piano terra



I serramenti sono in legno, i pavimenti sono in marmo di pregio, salvo che nel bagno dove è stato posato un gres ceramico. I rivestimenti del bagno e della cucina sono in gres ceramico. Le condizioni manutentive generali dei servizi igienici sono discrete. Il riscaldamento è centralizzato, pertanto vi è una unica caldaia a servizio sia della u.i. sub. 1 che della u.i. sub. 2. I corpi scaldanti sono radiatori in ghisa.

### SUB. 2 – APPARTAMENTO A PIANO PRIMO E CANTINA:



Stralcio scheda catastale – u.i. sub. 2 piano primo

L'appartamento è di medie dimensioni, circa 161 mq utili, ed è composto da: disimpegno, ampio soggiorno, pranzo, cucinino, secondo disimpegno, due bagni e tre camere. Intorno ai lati sud e ovest dell'abitazione corre un ampio balcone-terrazzo coperto, un secondo balcone corre lungo il lato est. I soffitti sono alti circa 3 metri. Le condizioni generali di

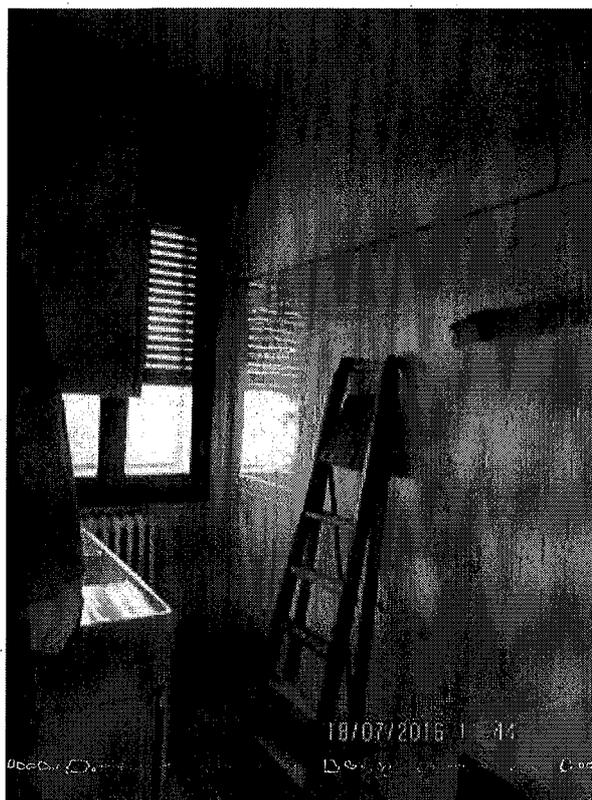


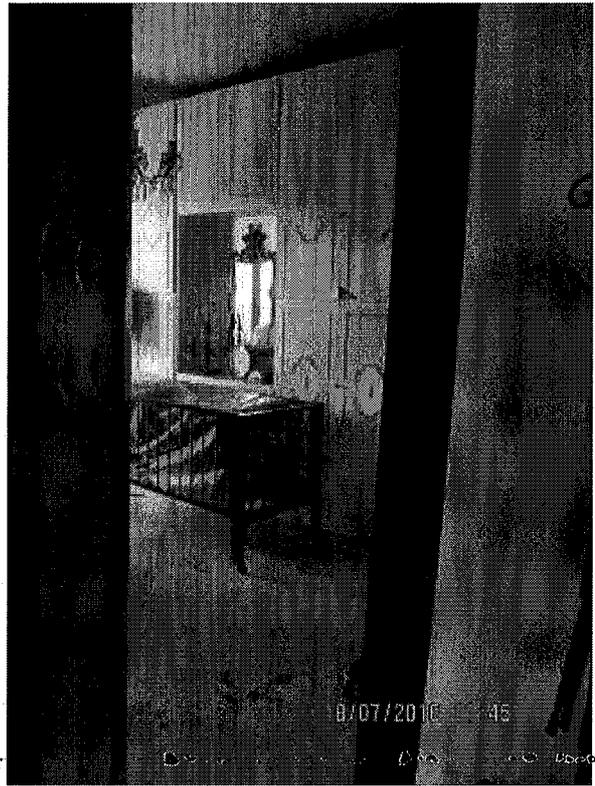
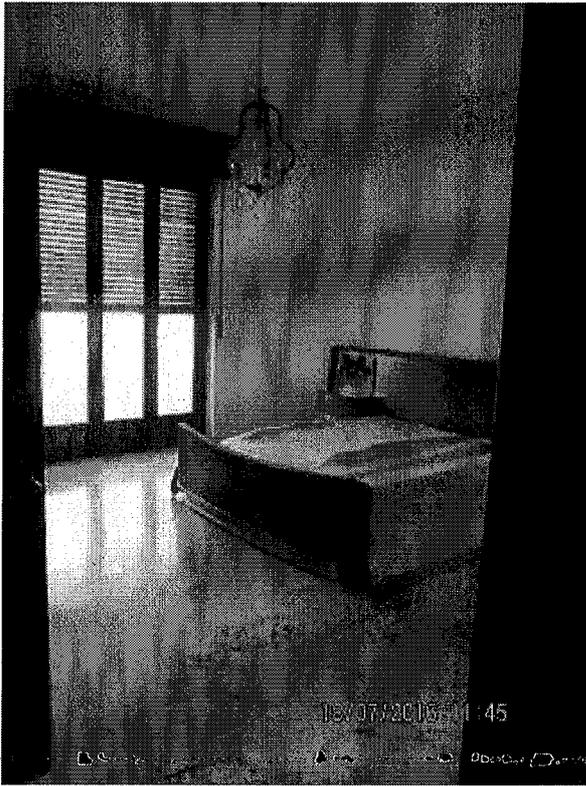
manutenzione delle finiture sono discrete, ma molto datate.

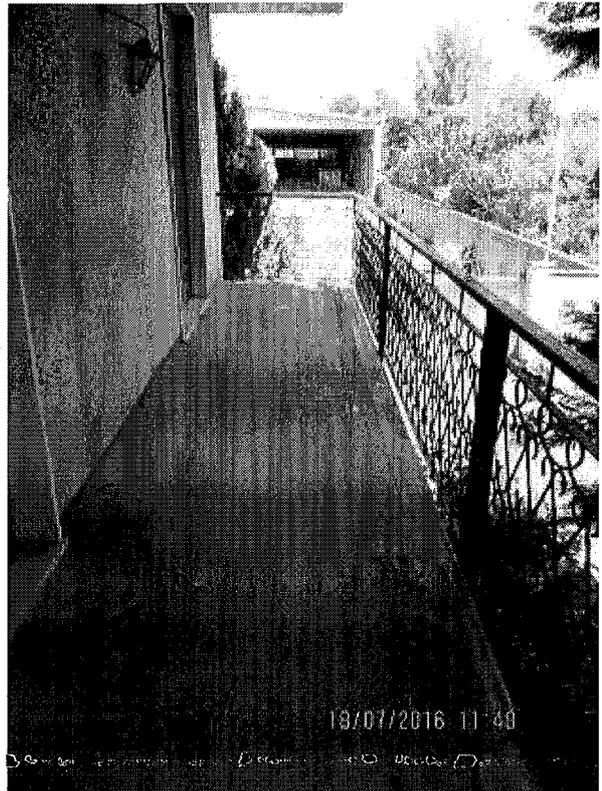
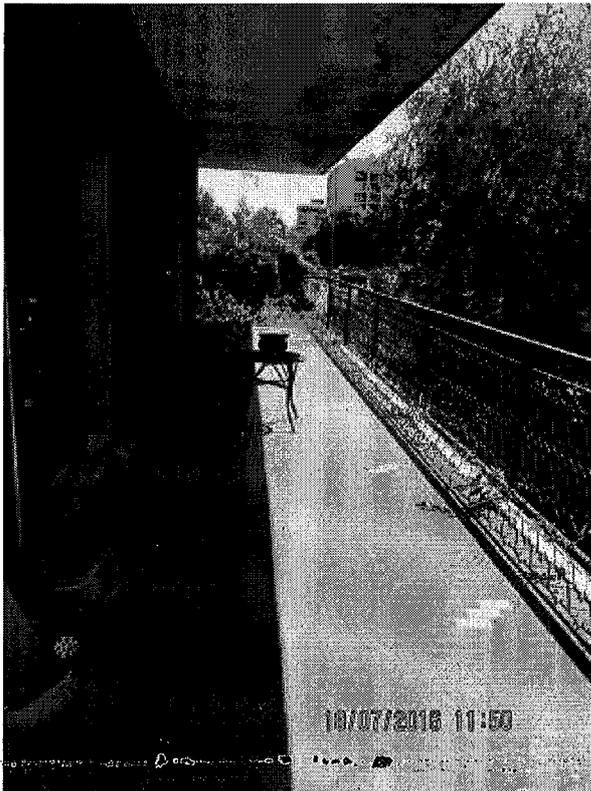
I serramenti sono in legno, datati. I pavimenti sono in marmo di pregio, salvo che nei bagni, nel locale pranzo e nel cucinino, dove è stato posato un gres ceramico. I rivestimenti dei bagni e della cucina sono in gres ceramico, piuttosto datati. Le condizioni manutentive generali dei servizi igienici sono discrete. Il riscaldamento è centralizzato, con unica caldaia a servizio dei due alloggi. I corpi scaldanti sono radiatori in ghisa.

La cantina si trova al piano interrato del fabbricato. L'accesso avviene da un vano scala al piano terra, a cui si accede dalla hall. La cantina è suddivisa in due ambienti: un primo locale deposito, con pavimentazione in marmo e radiatore per il riscaldamento. Un secondo piccolo vano centrale termica, in cui è installata la caldaia, con pavimento e rivestimento in clinker.





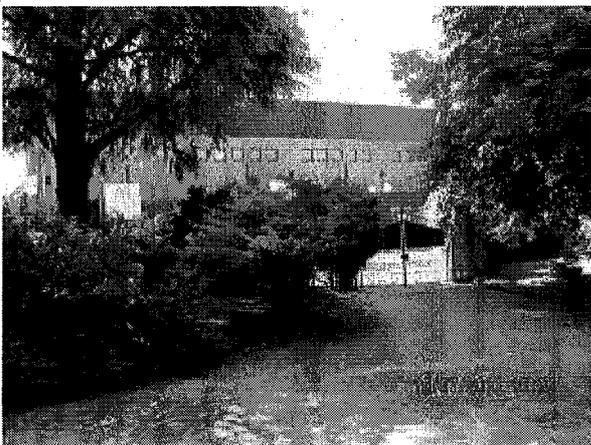


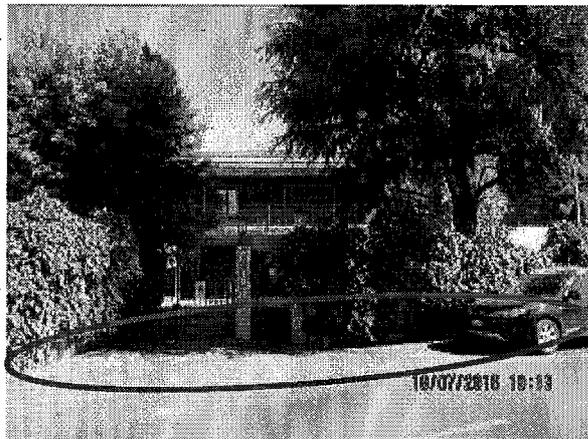
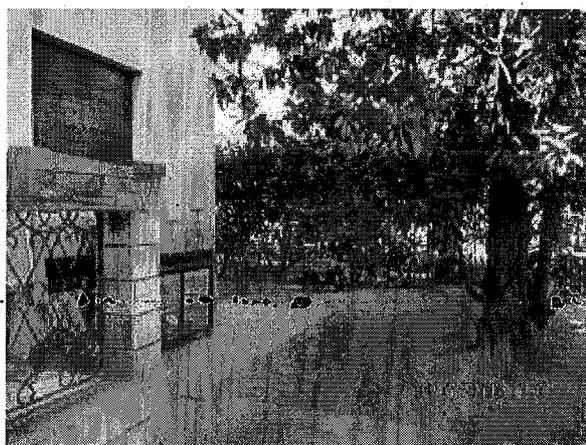


#### **GIARDINO PERTINENZIALE:**

Come già anticipato, la villa è collocata all'interno di un giardino pertinenziale comune alle due unità immobiliari, sempre al mappale 154. Il giardino ha una superficie di circa 477mq, comprendente anche il viale di accesso e i camminamenti pedonali perimetrali alla villa.

Oltre al vero e proprio giardino, fanno parte del compendio immobiliare anche due altre porzioni del mappale 154, di cui una destinata a uso pubblico (sede stradale e marciapiedi sulla via Roma), di 151mq circa, e una porzione in servitù di passaggio pedonale e carroia (strada di accesso al capannone retrostante la villa), di 265mq circa.





Porzione di terreno a uso pubblico – 151mq circa

Strada servitù di passo fuori recinzione – 265mq circa

### **3.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE**

*“[...] 9. individui in particolare in ossequio al d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380:*

- a) il codice fiscale delle parti interessate;*
- b) i dati catastali degli immobili; [...].”*



### 3.1.1 APPARTAMENTO SUB. 1 PIANO TERRA

Unità immobiliare posta al piano terra del fabbricato sito in Comune di Garbagnate Milanese, via Roma 176, costituita da: hall di ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, antibagno, bagno, ripostiglio, disimpegno e due camere. Il tutto censito al NCEU di detto Comune (Visura per Immobile reperita dal sottoscritto – vedi allegato 3 alla presente) come segue:

<b>Foglio</b>	<b>13</b>
<b>Particella</b>	<b>154</b>
<b>Sub</b>	<b>1</b>
<b>Zona cens.</b>	<b>-</b>
<b>Categoria</b>	<b>A/7</b>
<b>Classe</b>	<b>4</b>
<b>Consistenza</b>	<b>7 vani</b>

**Superficie catastale** **Totale: 136 m<sup>2</sup>** **Totale escluse aree scoperte\*\* : 134 m<sup>2</sup>**

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

**Rendita** **€ 813,42**

**Indirizzo** **VIA ROMA n. 176 piano: T-S1\*;**

**Intestato:**

1	nata a	il	c.f.
	Proprietà per 1/9		
2.	nato a	il	c.f.
	Proprietà per 3/9		
3	nata a	il	c.f.
	( Proprietà per 1/9		
4	nata a	il	c.f.
	Proprietà per 3/9		
5	nata a	il	c.f.
	Proprietà per 1/9		

**COERENZE:** da Nord in senso orario: Cortile comune mappale 154 su tutti i lati.

**\*Nota del CTU:** la visura riporta l'indicazione anche del piano interrato. Sulla base della



*scheda catastale, la cantina a piano interrato appare invece abbinata al sub. 2, appartamento a piano primo*

*In merito ai codici fiscali delle parti (punto 9.a del quesito), la visura catastale riporta che i c.f. indicati sono validati in anagrafe tributaria.*

### **3.1.2 APPARTAMENTO SUB. 2 PIANO PRIMO E CANTINA**

Unità immobiliare posta al piano primo del fabbricato sito in Comune di Garbagnate Milanese, via Roma 176, costituita da: disimpegno, soggiorno, pranzo, cucinino, secondo disimpegno, due bagni, tre camere, due balconi, oltre a cantina e locale caldaia a piano interrato. Il tutto censito al NCEU di detto Comune (Visura per Immobile reperita dal sottoscritto – vedi allegato 3 alla presente) come segue:

**Foglio** 13

**Particella** 154

**Sub** 2

**Zona cens.** -

**Categoria** A/7

**Classe** 4

**Consistenza** 10 vani

**Superficie catastale** Totale: 216 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte\*\*: 204 m<sup>2</sup>

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

**Rendita** € 1.162,03

**Indirizzo** VIA ROMA n. 176 piano: T1-S1\*;

**Intestato:**

1 nata a il c.f.

Proprietà per 1/9

2 nato a il c.f.

Proprietà per 3/9

3 nata a il c.f.

Proprietà per 1/9

4 nata a il c.f.

Proprietà per 3/9



5 nata a il c.f.

Proprietà per 1/9

**COERENZE:** da Nord in senso orario: dell'appartamento: affaccio su cortile comune mappale 154 su tutti i lati; della cantina: terrapieno su cortile comune mappale 154 su tutti i lati.

*\*Nota del CTU: la visura riporta l'indicazione anche del piano terra. Sulla base della scheda catastale, il piano terra fa invece parte del sub.1, appartamento a piano terra.*

### **3.2 FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI**

*"[...] 2. verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, con indicazione dei costi necessari ai fini della relativa cancellazione; [...]"*

Lo scrivente ha effettuato una ricerca presso i registri informatizzati della Conservatoria. Allo stato attuale non risulta che gravino sul bene formalità pregiudizievoli, ad eccezione della **domanda giudiziale** relativa alla presente procedura: trascrizione del

Registro Particolare                      Registro Generale                      ; Pubblico ufficiale TRIBUNALE  
Repertorio                                      : DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE

Si veda l'allegato 5 alla presente e il certificato notarile allegato 14 fascicolo avv. Milanoli.

### **4. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA**

*"[...] 3. verifichi la regolarità sia urbanistica dell'immobile, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie o catastali; ove constati l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi 47/85 e 724/94;*

*4. fornisca le notizie di cui all'art. 40 l. 47/85 ed all'art. 46 d. lgs. 380/01 ed indichi in particolare gli estremi della concessione o licenza ad edificare o del permesso di costruire e dell'eventuale concessione o permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione ~ iniziata prima del 1 settembre 1967; [...]*

*9. individui in particolare in ossequio al d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380: [...]*

*c) il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche delle aree interessate (art. 30 T.U.);*



*d) per gli immobili costruiti dopo il 17 marzo 1985: se non siano state apportate modifiche agli estremi del permesso a costruire o del permesso in sanatoria; se siano state apportate modifiche agli estremi della concessione in sanatoria o copia autentica della domanda con indicazione degli estremi del versamento delle prime due rate dell'oblazione dovuta; [...]"*

#### **4.1 REGOLARITA' EDILIZIA**

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare richiesta di accesso agli Atti presso il competente ufficio comunale, ed ha accertato che l'immobile è stato edificato in forza di:

- Nulla Osta per esecuzione lavori edili n. 155 rilasciato in data 18/11/1965 e successivo Nulla Osta di abitabilità in data 05/12/1966
- Autorizzazione in data 11/12/1977 per modifica del locale caldaia
- Concessione in sanatoria per recinzioni in data 05/06/1991 n. 558 prot. 5971

Si veda l'allegato 4 alla presente.

#### **4.2 REGOLARITA' CATASTALE**

Alla data del sopralluogo, il sottoscritto verificava che lo stato dei luoghi corrisponde a quanto rappresentato nelle schede catastali, datate 09/06/1967, a meno della modifica del locale caldaia autorizzato in data 11/12/1977. Ai fini della regolarità catastale sarà necessario presentare scheda catastale aggiornata, per il costo indicativo di €500,00. Chiaramente si tratta di una indicazione di costo sommaria, poiché il costo di un professionista è suscettibile di variazioni anche significative.

#### **4.3 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare richiesta di CdU presso il competente ufficio comunale, ed allega il documento reperito – allegato 6 alla presente.

#### **5. APE E CERTIFICAZIONI IMPIANTI**

*"[...] 5. fornisca indicazioni circa la presenza o meno:*

- a) della certificazione energetica di cui al d. lgs 192/2005 nonché della legge regionale n. 24/2006;*
- b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al decreto del ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37; [...]"*



### **In merito alla Certificazione Energetica:**

Premesso che l'immobile è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato per le due unità immobiliari, il sottoscritto ha verificato al Catasto energetico regionale CEER l'eventuale esistenza di APE/ACE relativi alle u.i. in oggetto e constatato che non risulta predisposto un Attestato riferibile alle u.i. in oggetto.

### **In merito alle dichiarazioni di conformità impianti:**

Alla data del sopralluogo, non è stato possibile reperire informazioni in merito alla eventuale presenza delle certificazioni impianti ai sensi L. 46/90 e D.M. 37/2008 relative alla unità immobiliare. Dall'esame visivo gli impianti appaiono in stato conservativo discreto ma datati. Si ritiene quindi opportuno prevedere la revisione degli stessi da parte di un tecnico abilitato, ai fini del rilascio delle dichiarazioni di conformità. Dei costi di tale revisione ed eventuale messa a norma si terrà conto ai fini della valutazione economica e stima del valore del bene.

## **6. IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE**

*"[...]6. determini in ogni caso il valore di mercato del bene in oggetto esponendo i criteri della stima; [...]"*

### **NOTE TECNICHE SULLA METODOLOGIA DELLA STIMA**

Il P.P.V.M: Più Probabile Valore di Mercato è determinato secondo i seguenti criteri:

- La valutazione è da intendersi diretta e unica anche se articolata;
- I metri quadrati reali o commerciali servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche;
- In conseguenza di quanto sopra la valutazione non può quindi essere a misura ma è da intendersi a corpo;
- I sottostanti procedimenti di stima sono da considerarsi propedeutici e preparatori: sono in pratica degli studi e non assolutamente vincolanti nelle loro peculiarità;
- Il giudizio di stima deriva da essi ma non è una conseguenza matematica è la somma di studi che utilizzano parametri (i più obiettivi possibili) ma; comunque soggettivi anche se generalmente condivisi nella pratica dell'Estimo Civile;
- Il valore di mercato indica il più probabile prezzo di trasferimento della proprietà tenendo conto di tutti i dati inerenti posizione, orientamento, collegamenti, tessuto urbanistico,



contesto e condizioni del mercato locale;

- La stima tiene conto delle condizioni dell'immobile al momento del sopralluogo nel presupposto del suo migliore utilizzo.

#### **FONTI DI INFORMAZIONI**

Il Valore Medio di Zona è stato ricavato da una ricerca di mercato che ha tenuto conto dei prezzi realmente richiesti e/o transati da soggetti economici reali per immobili di tipologia simile. Oltre alle ricerche specifiche e riferite al caso sul mercato della zona oggetto di stima, il sottoscritto ha tenuto conto delle pubblicazioni e degli studi della TEMA (Territori, Mercati e Ambiente S.c.p.a.) Azienda della Camera di Commercio di Milano, del FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti) e dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.). Chiaramente, nel paniere dei prezzi, che sono generici, il sottoscritto ha dovuto ricavare un prezzo specifico riferito all'immobile in oggetto.

#### **SUPERFICIE COMMERCIALE**

Locale	Superficie netta	Sup. lorda*	Coeff. Sup. commerc.	Sup. commerciale	Condizioni manutentive
<b>PIANO TERRA</b>					
Hall di ingresso	31,0	36,0	1,0	36,0	Discrete
Appartamento sub. 1	115,4	133,4	1,0	133,4	Discrete
Portico	52,3	52,3	0,10	5,2	Discrete
<b>PIANO PRIMO</b>					
Appartamento sub. 2	161,5	188,1	1,00	188,1	Discrete
Balcone	12,1	12,1	0,20	2,4	Discrete
Terrazzo	61,5	61,5	0,25	15,4	Discrete
<b>PIANO INTERRATO</b>					
Cantina	31,4	38,1	0,20	7,6	Discrete
Centrale termica	5,8	8,9	0,20	1,8	Discrete
<b>PIANO TERRA</b>					
Giardino	477,0	477,0	0,10	47,7	Discrete
<b>TOTALE</b>				<b>437,6</b>	

\* Nella valutazione della superficie commerciale, sono computati il 100% dei muri interni, il 50% dei muri che confinano con altre proprietà, il 100% dei muri esterni. Si considera la quota parte di balconi e pertinenze.

La valutazione ha tenuto conto del pregio dell'immobile nella sua interezza, ma anche dello stato di vetustà delle finiture e della necessità di opere di manutenzione che alla data del sopralluogo apparivano necessarie.



Tutto quanto sopra premesso, il più probabile valore di mercato dell'immobile, valutato come libero, si stima in:

**€ 600.000,00**

Come già esposto al paragrafo 4.3 della presente, il lotto di terreno su cui insiste la villa è caratterizzato da una residua capacità edificatoria. In particolare, sulla base del Piano di Governo del Territorio approvato e del relativo Piano delle Regole e Norme Tecniche di Attuazione, l'area è classificata come Tessuto Residenziale aperto a bassa densità, regolamentato dall'art. 35 del PdR. Si veda il Certificato di Destinazione Urbanistica allegato 6 alla presente.



Stralcio PGT

Per questa destinazione, l'art. 35 delle NtA prevede:

**Art. 35 - TESSUTO RESIDENZIALE APERTO A BASSA DENSITA' (TUC-R5)**

**Definizioni**

1. Il Piano delle Regole individua le zone residenziali saturate caratterizzate da una densità edilizia bassa oltre che dalla presenza di tipologie edilizie di case unifamiliari, plurifamiliari isolate e da piccole palazzine. Questi ambiti urbani sono inoltre caratterizzati da ridotti rapporti di copertura e sviluppi verticali che ne restituiscono, quindi, un buon livello medio di permeabilità dei suoli.



### Finalità

2. Per questi ambiti, il Piano delle Regole, riconfermando sostanzialmente l'edificazione esistente, persegue le finalità di seguito elencate: - l'incremento della superficie permeabile del lotto, laddove possibile;
- il mantenimento ed il miglioramento della qualità complessiva degli spazi di verde pertinenziale;
  - il recupero ai fini abitativi del patrimonio edilizio inutilizzato o sotto utilizzato;
  - la riorganizzazione spaziale, laddove necessaria, e la manutenzione straordinaria degli edifici accessori (box, tettoie, etc.) al fine di rispettare i caratteri edilizi degli edifici principali.

### Destinazione d'uso

3. Nel tessuto residenziale a bassa densità (TUC-r5) la destinazione d'uso prevalente è la funzione residenziale (R).
4. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso, definite all'articolo 19 delle presenti norme: - tutte le attività produttive appartenenti alle categorie I;
- le attività terziarie descritte alla categoria T1;
  - le attività commerciali appartenenti alle categorie C1.2.2, C1.3, C3.2, C4 e C5.

### Modalità di attuazione

5. Tutti gli interventi edilizi sono ammessi con titolo abilitativo diretto.

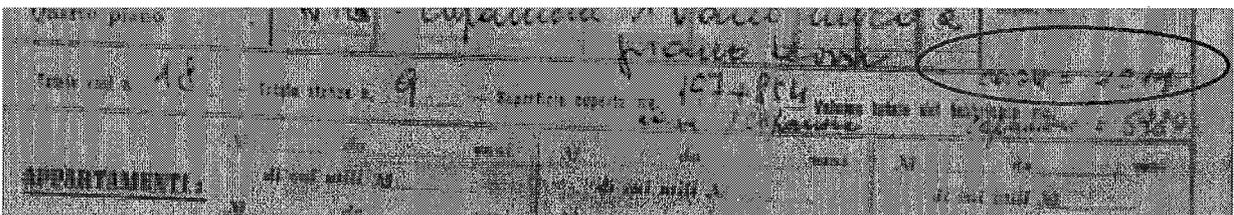
Indici e parametri urbanistici

- $U_f \leq 0,4$  mq/mq;
- $R_c$  30% o pari all'esistente se superiore;
- H massima = 10,50 m;
- $I_p > 35\%$ ;
- $VP = 30\%$ .

Sulla base degli indici urbanistici previsti, il mappale n. 154 possiede una capacità edificatoria pari a:  $1366\text{mq} \times 0,4\text{mq} = 546,4\text{mq}$

La superficie di 1366mq tiene conto di tutto il mappale, comprensivo della strada gravata da servitù di passo e della porzione ad uso sede stradale anch'essa al di fuori della recinzione.

Secondo quanto indicato nel Nulla Osta originario relativo alla costruzione dell'abitazione, questa consiste in 121 lmc, pari a: 403,7mq di superficie lorda di pavimento.



### Stralcio Nulla Osta originario

Sulla base dei conteggi sopra riportati, residuano pertanto:  $546,4\text{mq} - 403,7\text{mq} = 142,7\text{mq}$  di superficie lorda di pavimento edificabile.

Tutto quanto sopra premesso, il più probabile valore di mercato della capacità edificatoria



residua dell'area al mappale 154, si stima in:

**€ 40.000,00**

Tale valutazione tiene conto chiaramente dell'attuale situazione del lotto: non si tratta di una area libera edificabile, sulla quale realizzare un intervento edilizio ex novo. Sul lotto insiste un fabbricato già esistente, pertanto l'utilizzo della volumetria residua comporterà necessariamente di effettuare modifiche a quest'ultimo, un sopralzo o un ampliamento a piano terra. In alternativa sarebbe possibile una sua demolizione e ricostruzione, con vincoli e costi chiaramente differenti rispetto a quelli da sostenere per realizzare la medesima volumetria edificata su un'area libera.

### **6.1 IL VALORE LOCATIVO**

*"[...] 10. determini il valore locativo del bene a partire dal 14 luglio 2008 dell'appartamento sito al piano terra dello stabile; [...]"*

Sulla base del rilievo delle consistenze già esposto e dei prezzi di mercato per le locazioni, si stima il valore della locazione dell'appartamento sub. 1 a far data dal 14 luglio 2008 come da tabella che segue.

Periodo			Canone
14/07/2008	31/07/2008	17gg	€ 313,00
01/08/2008	31/12/2008	5 mesi	€ 2.761,79
01/01/2009	30/06/2009	6 mesi	€ 3.364,61
01/07/2009	31/12/2009	6 mesi	€ 3.364,61
01/01/2010	30/06/2010	6 mesi	€ 3.408,93
01/07/2010	31/12/2010	6 mesi	€ 3.408,93
01/01/2011	30/06/2011	6 mesi	€ 3.485,61
01/07/2011	31/12/2011	6 mesi	€ 3.485,61
01/01/2012	30/06/2012	6 mesi	€ 3.600,84
01/07/2012	31/12/2012	6 mesi	€ 3.600,84
01/01/2013	30/06/2013	6 mesi	€ 3.681,84
01/07/2013	31/12/2013	6 mesi	€ 3.681,84
01/01/2014	30/06/2014	6 mesi	€ 3.681,84
01/07/2014	31/12/2014	6 mesi	€ 3.681,84
01/01/2015	30/06/2015	6 mesi	€ 3.681,84
01/07/2015	31/12/2015	6 mesi	€ 3.681,84
01/01/2016	30/06/2016	6 mesi	€ 3.681,84
01/07/2016	15/11/2016	4 mesi e 15gg	€ 2.761,38
<b>TOTALE:</b>			<b>€ 59.329,04</b>



## **7. DIVISIBILITA' DEL BENE**

*“ [...] 7. dica se sia comodamente divisibile secondo le tre quote di proprietà dei condividenti (o secondo le quote dei soggetti che dichiarino di voler restare tra loro in comunione) senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, determini onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene; in via subordinata dica se sia comodamente divisibile secondo la quota di 2/3 per una parte ed il rimanente terzo per l'altra parte ;*

*8. in caso affermativo predisponga un progetto divisionale determinando gli eventuali conguagli ed evidenziando, anche a mezzo di planimetrie, le necessarie opere di modifica con i relativi costi, gli enti che debbano eventualmente rimanere in comune, le servitù reciproche; [...]”*

Come illustrato al paragrafo 3 precedente, il bene oggetto della presente consta di una ampia villa disposta su due piani, inserita in un giardino comune. Come illustrato, le metrature sono molto ampie, e la costruzione ha carattere signorile, benché sia datata.

Pure se composta di due appartamenti catastalmente distinti, la villa presenta una ampia hall di ingresso comune, e non vi sono porte divisorie tra la hall e i due alloggi.

Lo scioglimento della comunione oggetto della presente comporterebbe la creazione di tre porzioni ognuna pari a 1/3, e pertanto la divisione dell'immobile in tre unità immobiliari. In alternativa, come richiesto dal quesito, previo accordo tra due delle parti la divisione fisica potrebbe avvenire secondo le quote 2/3 e 1/3.

Il frazionamento sarebbe teoricamente possibile, date le ampie dimensioni del fabbricato. Sarebbe tuttavia necessario realizzare consistenti opere murarie e considerevoli modifiche impiantistiche: come indicato ai paragrafi precedenti, l'impianto di riscaldamento e l'impianto elettrico sono centralizzati, e sarebbe necessario separarli.

Inoltre, si renderebbe necessaria la creazione di consistenti servitù nella hall e nelle aree esterne di passaggio e di accesso alla villa, che necessariamente resterebbero comuni.

Chiaramente, le unità immobiliari così formate non corrisponderebbero esattamente alle quote, e si renderebbero comunque necessari conguagli in denaro.

Tutto ciò premesso, si ritiene che una eventuale divisione in due o in tre porzioni inciderebbe significativamente sul valore del bene e in particolare sulla sua commerciabilità, che deriva



proprio dall'essere una abitazione indipendente ampia, signorile e dotata di giardino esclusivo.

Per prassi assodata, la comoda divisibilità implica proprio che le opere non abbiano una incidenza rilevante rispetto al valore del bene stesso. In questo particolare caso, non solo le opere avrebbero un costo ingente, ma comporterebbero una significativa riduzione dell'appetibilità commerciale dell'immobile.

La risposta del mercato sarebbe ben diversa proponendo una villa singola signorile con ampio giardino. Altro è proporre una porzione di villa pari a 1/3 all'interno di una proprietà molto più grande, pari ai restanti 2/3. Tale soluzione comporterebbe l'impossibilità di godere in via esclusiva del giardino e la necessità di creare numerose servitù e parti comuni.

Il giardino esclusivo, di amplissima superficie, di per se ha un valore commerciale di circa €65.000. La hall di ingresso, di circa 36 mq commerciali, ha un valore di circa €49.000 (per un totale di €114.000).

Senza nemmeno considerare i costi delle opere da eseguire, i sopra menzionati valori delle porzioni immobiliari che diverrebbero parti comuni sarebbero totalmente svalutati dalla divisione.

Tutto ciò premesso si ritiene che il bene non sia bene e comodamente divisibile secondo le quote dei condividenti e ancora più sconveniente si ritiene la divisione in porzioni pari a 2/3 e 1/3.

Trasformare la villa in un condominio, oltre ad avere costi e deprezzamenti che certamente inciderebbero per oltre il 20% del valore dell'intero bene, ne diminuirebbe l'appetibilità sul mercato immobiliare.

Tutto quanto sopra premesso, si mette a disposizione del Giudice il valore delle quote indivise dell'intero compendio stimato, ovvero:

Immobile: €600.000,00

Capacità edificatoria residua dell'area: €40.000,00

Totale compendio immobiliare stimato: €640.000,00

Quota di 1/3: € 213.333,33

Quota di 2/3: € 426.666,67



## 8. SPESE SOSTENUTE DAI CONDIVIDENTI

*"[...] 11. indichi eventuali spese compiute dai comunisti nell'interesse della comunione se risultino da documenti giustificativi già ritualmente acquisiti agli atti e le ripartisca pro quota;*

*12. segnali ogni circostanza e fornisca ogni notizia utile ai fini del decidere".*

Sulla base di quanto documentato in atti:

Sono allegati al fascicolo dell'avvocato ' 45 tra assegni e bonifici che il signor avrebbe versato alla madre quando era ancora in vita. Tali somme ammontano a € 18.578,00.

Non è chiaro al sottoscritto se tali importi sono da considerare "compiute nell' interesse della comunione" ma si mette tale somma a disposizione del Giudice ai fini della decisione.

Sono altresì documentate le seguenti spese dal signor

Spese manutenzione Giardino	€	726,00
Spese manutenzione Giardino	€	1.458,05
Spese successione	€	2.456,00
Imposte successione	€	3.865,00
Spese Funerale	€	3.200,00
Monumento funebre	€	1.636,00
<b>Tot.</b>	€	13.341,05

Sono allegati al fascicolo dell'avvocato Milanoli n. 6 matrici di assegni che il signor (marito della sig.ra ) avrebbe versato alla madre quando era ancora in vita. Tali somme ammontano a €3.450,00. Posto che le matrici non risultano prova di pagamento e che come sopra riportato lo scrivente non è certo della pertinenza di tali importi si mette tale somma a disposizione del Giudice ai fini della decisione.

Sono altresì documentate le seguenti spese sostenute dal signor ), marito della sig.ra

Imposte successione - rimborso al sig.	€	2.107,00
Spese funerale	€	1.600,00
Monumento funebre		
<b>Tot.</b>	€	3.707,00



## **9. IN RISPOSTA ALLE NOTE DEI CTP**

### **9.1 - NOTE PER LE ATTRICI**

Alla data fissata non pervenivano osservazioni alla prima stesura della relazione da parte del Consulente nominato.

### **9.2 - NOTE PER IL CONVENUTO**

L'ing. \_\_\_\_\_, CT per il Convenuto \_\_\_\_\_ trasmetteva le proprie osservazioni alla relazione peritale, nelle quali il CT riferisce di concordare con quanto esposto dal sottoscritto, a meno di:

- **Consistenza del giardino:** il CT sostiene che non tutto il giardino pertinenziale alla villa sia caduto in successione alla morte della sig.ra \_\_\_\_\_, poiché una porzione di piccole dimensioni sarebbe stata assegnata ai sigg. \_\_\_\_\_ (ora eredi \_\_\_\_\_) con l'atto dott. Antonio Rezia n. 31888 rep.

- **Regolarità catastale:** il CT sostiene che quanto rilevato al punto precedente debba essere regolarizzato con frazionamento catastale.

- **Più probabile valore di mercato del bene:** il CT ritiene che i conteggi della volumetria edificabile vadano rivisti alla luce di quanto sopra.

---

**Nota del CTU:** premesso che quanto riferito in merito alla porzione di giardino non è emerso nel corso di OP, si rimanda alla nota di trascrizione dell'atto di provenienza (allegato 8 fascicolo Attore). L'atto menzionato dal CT non è in atti, ma è stato reperito dal sottoscritto contestualmente alla prima stesura ai fini dell'individuazione della porzione gravata da servitù (si veda l'allegato 7 alla presente).

Nulla nei documenti in oggetto indica quanto sostenuto dal CT.

Nell'atto in oggetto risulta inequivocabilmente che l'intera villa con giardino viene assegnata alla sig.ra \_\_\_\_\_ mentre le restanti porzioni (mappali 58, 119 e 37) venivano assegnati a \_\_\_\_\_ ed \_\_\_\_\_ La sig.ra \_\_\_\_\_ usciva dalla successione del padre ricevendo un conguaglio economico \_\_\_\_\_

Il CT, sentito telefonicamente, chiarisce che si riferiva ad una discrepanza tra la planimetria allegata all'atto e l'estratto di mappa catastale. Effettivamente la discrepanza c'è,



presumibilmente è una imprecisione del disegno esemplificativo allegato all'atto di vendita e divisione del 1986. **Precisando che si tratta di un atto redatto oltre trenta anni fa**, lo scrivente riferisce che alla data del sopralluogo la recinzione rilevata, in particolare nel punto a Nord-Ovest indicato dal CT, corrispondeva al perimetro indicato nell'estratto di mappa. Contestualmente si rileva che nella pratica di condono della recinzione, reperita dal sottoscritto e risalente anch'essa al 1986, la recinzione aveva il medesimo perimetro dell'estratto di mappa e del rilievo eseguito dallo scrivente.

E' opportuno precisare che sia nell'atto che nella nota di trascrizione risulta descritta e coerenziata l'intera villa con giardino, che è identificata dal mappale 154 sub 1 e 2. Nell'estratto di mappa (allegato 3 fascicolo attore) la casa è graffata al terreno e le coerenze riportate nell'atto corrispondono a quelle del mappale 154. In particolare, il confine a nord è proprio il mappale 58. Se quanto asserito dal CT corrispondesse al vero, tra le coerenze della villa dovrebbe risultare "parte di mappale 154", ma così non è.

~~Salvo imprecisioni nella rappresentazione, allo scrivente non risulta che sia stata stralciata~~ una porzione del giardino dall'atto in oggetto. Ad ogni modo, il CT si riferisce a pochi metri quadrati e la valutazione del sottoscritto è stata fatta a corpo, non ha misura, come espressamente riportato.

Qualora nonostante le coerenze, l'estratto di mappa e i documenti presentati in Comune nel 1986, il Giudice ritenesse che vi fosse ragione per considerare nel passaggio di proprietà solo quanto indicato nella planimetria esemplificativa allegata all'atto, lo scrivente è disponibile ad effettuare una rivalutazione relativa ai pochi metri quadri di giardino che, si precisa fin da ora, ha una incidenza irrisoria poiché l'immobile è stato valutato a corpo.

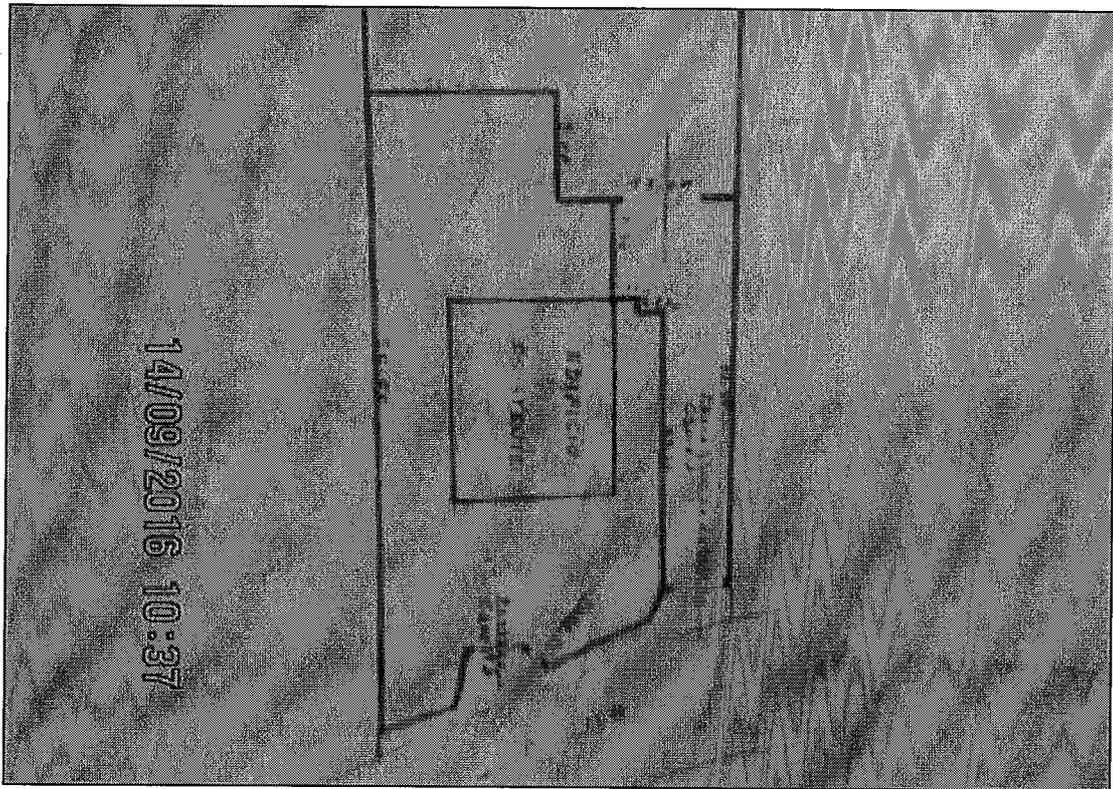
Si riportano per chiarezza nelle pagine seguenti la planimetria allegata all'atto, l'estratto di mappa e lo stralcio pratico in sanatoria per la recinzione.

**Per il contenuto integrale delle Note si rimanda alla lettura dell'elaborato originale – allegato 8 alla presente relazione.**



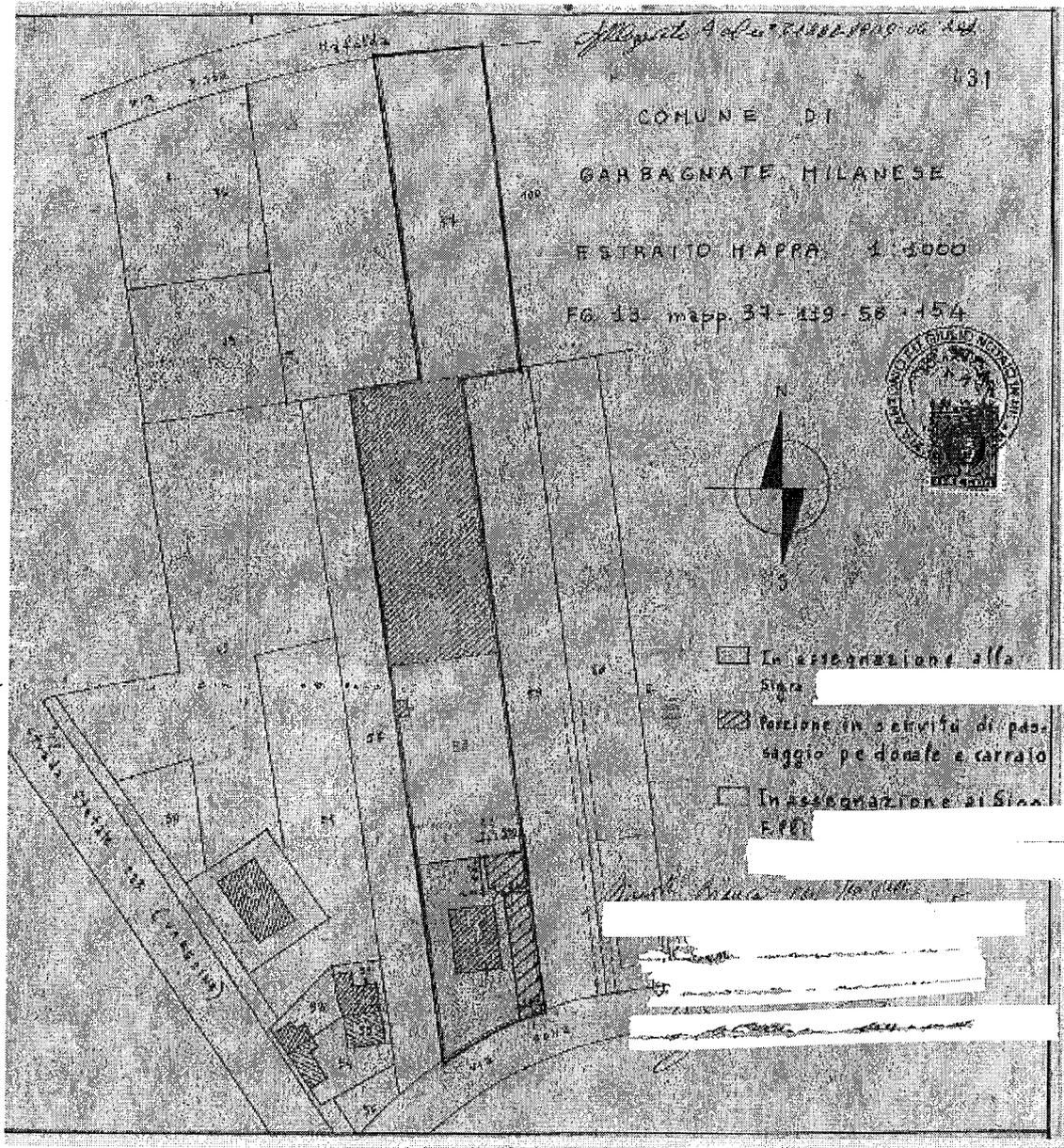


Stralcio estratto di mappa – allegato 3 fascicolo Attoreo



Stralcio planimetria allegata al condono recinzione





Stralcio planimetria allegata all'atto di vendita-donazione

### 9.3 - NOTE PER LA CONVENUTA

Il CT per la Convenuta trasmetteva le proprie osservazioni alla relazione peritale, i cui contenuti in sintesi sono i seguenti:

Il CT ritiene che il fabbricato possa essere facilmente diviso in due unità immobiliari, e che i costi di adeguamento non sarebbero gravosi. Per la divisione dell'impianto termoidraulico, il CT suggerisce l'ipotesi di installazione di un sistema di contabilizzazione del calore sui radiatori. In relazione agli impianti luce gas ed acqua, il CT concorda che sia indispensabile



posare un contatore del gas e un contatore ENEL a servizio di ogni singolo appartamento. Per il calcolo del consumo dell'acqua, il CT ritiene sufficiente collocare un conta litri, che comporterebbe una spesa irrisoria oltre ad essere di facile e comoda installazione.

In conclusione il CT ritiene che l'immobile sia comodamente divisibile tra due coeredi con spese minime, con conguaglio parziale tra le parti assegnatarie e liquidazione della quota in favore del terzo dividente, come segue:

Piano terra comprensivo della quota delle parti comuni: €250.297,96.

Piano primo comprensivo della quota delle parti comuni: €349.704,16

Il 1° esclude dai calcoli il valore della volumetria residua pari a €40.000.

**Nota del CTU:** in merito alla comoda divisibilità del bene, lo scrivente riporta quanto richiesto dal quesito: *“se sia comodamente divisibile secondo le tre quote di proprietà dei dividendi (...) senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, determini onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene; in via subordinata dica se sia comodamente divisibile secondo la quota di 2/3 per una parte ed il rimanente terzo per l'altra parte (...)”*

Ciò premesso, lo scrivente ribadisce che una divisione secondo le tre quote, o secondo la quota 2/3 - 1/3, sarebbe oltremodo onerosa, e comporterebbe un deprezzamento significativo del bene. Implicherebbe la creazione di servitù e la costituzione dell'intero giardino come parte comune condominiale. In questo caso di specie, quello che più inciderebbe sui costi di divisione non sono le opere edili, ma il minor valore che deriverebbe dalla necessità di creare servitù e parti comuni. L'ampio atrio di accesso, portico e giardino hanno un valore commerciale rilevante come parte di una villa singola. Se si trasformasse la residenza di prestigio in un condominio il valore delle parti comuni diventerebbe ininfluenza. Come già esposto in perizia, si tratta di una quota rilevante del valore del bene.

Quanto ai sistemi di ripartizione delle spese per le utenze di riscaldamento e acqua potabile proposti dal CT, benché poco onerosi all'atto della installazione, comporterebbero comunque che l'ente fornitore emetta una fattura unica, che i dividendi si accordino per la ripartizione dei costi all'arrivo di ciascuna fattura, e che uno dei dividendi si accoli l'onere della gestione delle fatture e dei pagamenti anche per conto degli altri. Si ritiene questa soluzione decisamente poco praticabile e scomoda, anche nel caso di dividendi



facenti parte dello stesso nucleo familiare quale quello in oggetto. Ad ogni modo una divisione presume che le singole unità immobiliari siano del tutto indipendenti e possano essere vendute singolarmente a terzi. La divisione ha il preciso scopo di sciogliere la comunione e mettere ciascun erede nelle condizioni di liquidare la propria quota.

Tutto ciò premesso, come meglio argomentato e motivato al paragrafo 7 precedente, si ribadisce quanto già esposto: un frazionamento dell'immobile comporterebbe una significativa riduzione della sua appetibilità commerciale, e una sensibile riduzione del valore della somma delle unità immobiliari così risultanti rispetto al valore dell'intero.

**Per il contenuto integrale delle Note si rimanda alla lettura dell'elaborato originale – allegato 9 alla presente relazione.**

## **10. CONCLUSIONI**

*“[...] esperito un tentativo di conciliazione [...]”.*

Come precisato nel verbale di OP, alla data del sopralluogo emergeva che non vi erano i presupposti per una transazione prima della stesura della presente. Infatti, non si ravvisava la possibilità di raggiungere un accordo, in mancanza di una valutazione economica sopra le parti del bene oggetto della comunione. Lo scrivente auspica pertanto che la presente prima stesura della relazione possa fungere da base per un

*“[...]6. determini in ogni caso il valore di mercato del bene in oggetto esponendo i criteri della stima; [...]”*

Come meglio motivato, descritto e quantificato ai paragrafi precedenti, il più probabile valore di mercato dell'immobile (villa con giardino), valutato come libero, si stima in:

€ 600.000,00

Come meglio motivato, descritto e quantificato ai paragrafi precedenti il più probabile valore di mercato della capacità edificatoria residua dell'area al mappale 154, si stima in:

€ 40.000,00

*“[...] 10. determini il valore locativo del bene a partire dal 14 luglio 2008 dell'appartamento sito al piano terra dello stabile; [...]”*

Sulla base del rilievo delle consistenze già esposto e dei prezzi di mercato per le locazioni, si stima il valore della locazione dell'appartamento sub. 1 a far data dal 14 luglio 2008 come da



tabella che segue.

Periodo			Canone
14/07/2008	31/07/2008	17 gg	€ 313,00
01/08/2008	31/12/2008	5 mesi	€ 2.761,79
01/01/2009	30/06/2009	6 mesi	€ 3.364,61
01/07/2009	31/12/2009	6 mesi	€ 3.364,61
01/01/2010	30/06/2010	6 mesi	€ 3.408,93
01/07/2010	31/12/2010	6 mesi	€ 3.408,93
01/01/2011	30/06/2011	6 mesi	€ 3.485,61
01/07/2011	31/12/2011	6 mesi	€ 3.485,61
01/01/2012	30/06/2012	6 mesi	€ 3.600,84
01/07/2012	31/12/2012	6 mesi	€ 3.600,84
01/01/2013	30/06/2013	6 mesi	€ 3.681,84
01/07/2013	31/12/2013	6 mesi	€ 3.681,84
01/01/2014	30/06/2014	6 mesi	€ 3.681,84
01/07/2014	31/12/2014	6 mesi	€ 3.681,84
01/01/2015	30/06/2015	6 mesi	€ 3.681,84
01/07/2015	31/12/2015	6 mesi	€ 3.681,84
01/01/2016	30/06/2016	6 mesi	€ 3.681,84
01/07/2016	15/11/2016	4 mesi e 15 gg	€ 2.761,38
<b>TOTALE:</b>			<b>€ 59.329,04</b>

*“ [...] 7. dica se sia comodamente divisibile secondo le tre quote di proprietà dei condidenti (o secondo le quote dei soggetti che dichiarino di voler restare tra loro in comunione) senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, determini onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene; in via subordinata dica se sia comodamente divisibile secondo la quota di 2/3 per una parte ed il rimanente terzo per l'altra parte*

*8. in caso affermativo predisponga un progetto divisionale determinando gli eventuali conguagli ed evidenziando, anche a mezzo di planimetrie, le necessarie opere di modifica con i relativi costi, gli enti che debbano eventualmente rimanere in comune, le servitù reciproche; [...]”*

Come meglio illustrato e motivato ai paragrafi precedenti, si ritiene che il bene non sia bene e comodamente divisibile secondo le quote dei condidenti e ancora più sconveniente si ritiene la divisione in porzioni pari a 2/3 e 1/3.

Tutto quanto sopra premesso, si mette a disposizione del Giudice il valore delle quote indivise dell'intero compendio stimato, ovvero:

Immobile: €600.000,00

Capacità edificatoria residua dell'area: €40.000,00

Totale compendio immobiliare stimato: €640.000,00

Quota di 1/3: € 213.333,33



Quota di 2/3: € 426.666,67

*“[...] 11. indichi eventuali spese compiute dai comunisti nell'interesse della comunione se risultino da documenti giustificativi già ritualmente acquisiti agli atti e le ripartisca pro quota;*

*12. segnali ogni circostanza e fornisca ogni notizia utile ai fini del decidere”.*

Come meglio dettagliato ai paragrafi precedenti, sulla base di quanto documentato in atti:

Sono allegati al fascicolo dell'a \_\_\_\_\_ 45 tra assegni e bonifici che il signor \_\_\_\_\_ avrebbe versato alla madre quando era ancora in vita. Tali somme ammontano a € 18.578,00.

Non è chiaro al sottoscritto se tali importi sono da considerare “compiute nell' interesse della comunione” ma si mette tale somma a disposizione del Giudice ai fini della decisione.

Sono altresì documentate spese sostenute dal signor \_\_\_\_\_ per complessivi €13.341,05

Sono allegati al fascicolo dell'avvocato Milanoli n. 6 matrici di assegni che il signor \_\_\_\_\_ (marito della sig.ra \_\_\_\_\_) avrebbe versato alla madre quando era ancora in vita. Tali somme ammontano a €3.450,00. Posto che le matrici non risultano prova di pagamento e che come sopra riportato lo scrivente non è certo della pertinenza di tali importi si mette tale somma a disposizione del Giudice ai fini della decisione.

Sono altresì documentate le seguenti spese sostenute dal signor \_\_\_\_\_, marito della sig.ra \_\_\_\_\_ per complessivi € 3.707,00.

---

Con quanto sopra, il sottoscritto è fiducioso di aver bene e fedelmente adempiuto l'incarico affidato.

Con osservanza

il CTU

dott. arch. Rossana Bettera

Rodano 17 gennaio 2017

### **Allegati**

- 1) Verbale OP;



- 2) Documentazione fotografica;
- 3) Visure catastali storiche aggiornate reperite dal sottoscritto;
- 4) Accesso agli atti e copia atti consultati;
- 5) Elenco formalità aggiornato;
- 6) Certificato di destinazione urbanistica;
- 7) Copia Atto di provenienza reperita dal sottoscritto;
- 8) Note alla prima stesura – CT Convenuto sig.
- 9) Note alla prima stesura – CT Convenuta sig.ra
- 10) Fascicoli di parte;
- 11) Richiesta liquidazione compensi.

