

DOMENICO IAROSSI  
architetto  
via degli Zuccaro, 11  
20146 - MILANO  
tel.: 02.48954308-fax: 02.36522909  
e-mail: domenico\_iarossi@yahoo.it

TRIBUNALE DI MILANO

SEZ.4a CIVILE - NRGE 31427/2018

Processo Civile Telematico

G.I. dott.ssa S. TERNI

C.T.U. dott. arch. Domenico IAROSSI

nella procedura promossa da:

██████████ con l'avv. F. Pezzano

*Parte Attrice*

C O N T R O

██████████ CON L'Avv. F. Mendola

*Parte Convenuta*

**RELAZIONE FINALE**

1- RIEPILOGO E QUESITO

All'udienza del 28.1.2019 il sig. G.I. ha nominato C.T.U. nella procedura in epigrafe il sottoscritto dott. arch. Domenico Iarossi "*al fine di stimare i due immobili oggetto della comunione e disporre un progetto divisionale, stabilendo conguagli.*"; il 18.3.2019, nell'accettare l'incarico, ha prestato il giuramento di rito.

2- SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Nel fascicolo di causa e nel corso delle operazioni peritali (vedasi verbale all. 1), lo scrivente ha potuto appurare che i beni oggetto della procedura e, conseguentemente dell'incarico, sono i seguenti:

- A- in Comune di Milano, via Federico Bellazzi n°8, **appartamento** posto al piano primo, composto da tre locali, bagno, cucina, ampio terrazzo, oltre che vano cantina al piano interrato.

Da ispezioni eseguite dallo scrivente presso il N.C.E.U., si è potuto appurare che i beni risultano così censiti:

- **fg. 149, mapp. 40, sub. 8**; via Federico Bellazzi n°8, piano 1-S1, Z.C.

3, cat. A/3, cls. 2, cons. 5 vani, cons. sup. 83 mq., rendita € 477,72  
(vedasi visura all. 2).

In corso di sopralluogo è stato accertato che il bene, coerentemente con quanto indicato nella scheda catastale del 29.3.1962 (all.3), risulta compreso fra le seguenti *coerenze (da nord in senso orario)*:

*appartamento*: cortile condominiale, altra proprietà su due fronti, altra proprietà e vano scala comune.

*cantina*: vano ascensore, corridoio comune e altre cantine su due fronti.

B- in Comune di Borgo Mantovano (già Villa Poma), via Roma Nord n°119/D, **abitazione con terreno** disposta su due livelli di cui al piano terra composta da soggiorno, cucina e bagno, altresì al piano primo due locali.

Da ispezioni eseguite dallo scrivente presso il N.C.E.U., si è potuto appurare che l'abitazione risulta così censita:

- **fg. 4, mapp. 25**; via Roma Nord n°119/D, piano T-P1, cat. A/5, cls. 1, cons. 5 vani., rendita € 136,86 (vedasi visura all. 4).

Mentre, il terreno al N.C.T. risulta così censito:

- **fg. 4, mapp. 209**; qualità classe: sem. irr. Arboreo, sup. 90 ca, R. Dom. 1,21, Red. Agr. 0,86 (vedasi visura all. 5).

In corso di sopralluogo è stato accertato che il complesso dei beni composto da abitazione con terreno risulta compreso fra le seguenti *coerenze (da nord in senso orario – vedasi estratto di mappa all. 6)*:

mapp. 208, mapp. 21, mapp. 27, mapp. 28 e altra proprietà.

\* \* \*

**Non essendo stai nominati CTP, lo scrivente non ha ricevuto osservazioni**

**dalle parti nei tempi convenuti dal Giudice.**

**Pertanto, si provvede alla redazione del presente elaborato finale.**

**A- Milano, via Federico Bellazzi n°8**

2.1.UBICAZIONE, DESCRIZIONE E CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Ubicazione

Come si evince dalla foto aerea all. 7, l'immobile è ubicato a nord-est del territorio del Comune di Milano.

Tale zona è contraddistinta dalla presenza di edifici plurifamiliari realizzati negli anni 60/70' intorno a nuclei produttivi che nel tempo sono stati dismessi (vedasi foto aerea all.8).

Il fabbricato comprendente il bene in oggetto consta di un corpo in linea che si sviluppa per sette piani fuori terra oltre al piano seminterrato occupato dalle cantine pertinenziali (vedasi all. fot.9-13).

Lo stabile è stato edificato su un area pertinenziale adibita a giardino, piantumata con essenze a basso e medio fusto e, con percorsi pedonali definite da lastre in pietra posate ad *opus incertuum*.

La struttura dell'edificio presenta travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti rivestiti perlopiù con mattoni a faccia vista. I balconi sono definiti da una soletta di calcestruzzo in aggetto. Sia le finestre, che le porte-finestre, presentano serramenti in alluminio rivestiti in PVC con tapparelle.

L'atrio di ingresso, rialzato rispetto al piano del giardino, è accessibile tramite un portone in alluminio anodizzato che immette in un atrio che disimpegna due corridoi che a loro volta conducono ai corpi scale e ascensori.

In generale, lo stabile, dotato di portineria, presenta buone finiture e un ottimo stato di manutenzione.

### Descrizione e consistenza dell'immobile

In corso di sopralluogo lo scrivente ha potuto accertare che l'appartamento è composto da tre locali, bagno e angolo cottura, oltre ad ampio terrazzo e cantina al piano seminterrato (vedasi all. fot.14-19).

Alcuni dei locali presentano il pavimento rivestito con doghe in legno e altri con piastrelle di grés. Altresì il bagno presenta il pavimento e parte delle pareti rivestite con piastrelle di ceramica, così come la dotazione igienica è composta da lavandino semi incassato a mobile in legno, vaso igienico, bidet e piatto doccia.

La cantina pertinenziale consta di un unico vano accessibile da una porta in legno che presenta il pavimento in battuto di calcestruzzo e le pareti al rustico (vedasi all. fot. 20).

In generale l'immobile presenta un ottimo stato di conservazione e manutenzione, inoltre l'impianto di riscaldamento è centralizzato con terminali in ghisa.

\* \* \*

L'appartamento nel suo assetto attuale sviluppa una superficie lorda coperta, comprensiva delle murature esterne, dei tavolati interni e del 50% dello spessore dei muri in comunione, pari a mq 59,85; ad essa devono essere aggiunte le superfici afferenti al balcone e al terrazzo, oltre che al vano cantina, rispettivamente pari a 134,37 mq (balcone e terrazzo) e 3,92 mq (cantina), calcolate in ragione del 25% e 30% della loro estensione.

Pertanto, la superficie commerciale del bene risulta pari a 94,62 mq.

## 2.2- CRITERI DI VALUTAZIONE E VALUTAZIONE

### 2.2.1 Criteria di valutazione

Con l'intento di avvicinarsi con la maggiore approssimazione possibile ai valori di mercato, è stato utilizzato il metodo di stima sintetico-comparativo; si è cioè desunto il prezzo unitario al metro quadrato dei beni di volta in volta in esame dai prezzi raggiunti, in sede di compravendita da cespiti simili quanto a ubicazione e destinazione d'uso in base a quanto riscontrato visivamente nel corso del sopralluogo.

### 2.2.2 Valutazione

In considerazione dello stato di fatto riscontrato e, in base ai prezzi indicati dal CAAM (Collegio Agenti e Affari in Mediazione) di Milano e Provincia riferiti al II semestre 2018 le abitazioni entro 30 anni a Milano, in via Federico Bellazzi (vedasi all.21), hanno un valore pari a a €/mq 1.800, da cui, in base alla consistenza superficiale pari a mq 94,62, si ottiene:

$$\text{€/mq } 1.800 \times \text{mq } 94,62 = \text{€ } 170.316$$

Che, arrotondato a **€ 170.000 (centosettantamila euro)**, rappresenta il più probabile valore di mercato dell'appartamento con le sue pertinenze.

### A- Borgo Mantovano (già Villa Poma), via Roma Nord n° 119/D

#### 2.1.UBICAZIONE, DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

Come si evince dalla foto aerea all. 22, è ubicato nella frazione di Villa Poma, già Comune autonomo, che dal 1° gennaio 2018 si è fuso con altri Comuni generando l'attuale Comune di Borgo Mantovano.

Il complesso edilizio, composto da un fabbricato con attiguo terreno, è parte di un nucleo edificato posto a ridosso della SS.12, tracciato stradale che da Mirandola conduce verso Ostiglia, nelle vicinanze delle sponde del fiume Po (vedasi all. fot.23).

L'immobile è parte di un originario nucleo abitativo rurale composto da vari

fabbricati che nel tempo si sono frazionati e ristrutturati cambiando anche in parte destinazione d'uso.

I beni in oggetto sono posti sulla parte retrostante i fabbricati prospicienti la pubblica via. La parte abitativa, coincidente con il mappale 25, consta di un fabbricato che si sviluppa per due piani fuori terra. Altresì, sulla parte retrostante il fabbricato, si sviluppa l'area non edificata (coincidente con il mappale 209), adibita ad orto (vedasi all. fot.23-25).

La struttura del fabbricato è principalmente formata da murature composte di mattoni pieni e il tetto, formato da travi e arcarecci in legno, è rivestito da un manto di tegole in laterizio.

Le finestre presentano serramenti e persiane in legno.

L'immobile consta di due locali oltre bagno al piano terra e, due locali al piano primo (vedasi planimetrie all.26 e all. fot.27-32).

La parte al piano terra presenta il pavimento rivestito in parte con marmette e, in parte, con piastrelle di grés; altresì la parte al piano primo presenta il pavimento rivestito con doghe in legno.

La dotazione igienica del bagno è composta da lavandino a colonna, bidet, vaso igienico e piatto doccia.

In generale l'immobile presenta un mediocre stato di manutenzione a causa del fatto che il fabbricato ha evidenti lesioni strutturali a causa del terremoto del 2012, oltre che infiltrazioni in risalita riscontrabili sulle murature perimetrali al piano terra; inoltre è presente un impianto di riscaldamento composto da termoconvettori non funzionanti. In corso di sopralluogo si è potuto altresì appurare che l'immobile è in parte privo di allacci alle reti idriche.

Pare opportuno specificare che lo stesso Comune di Borgo Mantovano, a seguito di ispezioni eseguite, ha potuto accertare lo stato manutentivo dell'immobile, per il quale ha richiesto una verifica statica che, a tutt'oggi non risulterebbe eseguita (vedasi all.33).

La parte non edificata, coincidente con il mappale 209, è utilizzata come orto e ed è presente un piccolo fabbricato in legno utilizzato per il ricovero degli attrezzi.

\* \* \*

La parte abitativa (mappale 25) nel suo assetto attuale sviluppa una superficie lorda coperta, comprensiva delle murature esterne, dei tavolati interni e del 50% dello spessore dei muri in comunione, pari a mq 101,13 (con riferimento alla planimetria all. 26); altresì il terreno adiacente (coincidente con il mappale 209), con riferimento alla visura catastale all. 5, sviluppa una superficie pari a mq. 90.

## 2.2- CRITERI DI VALUTAZIONE E VALUTAZIONE

### 2.2.1 Criteria di valutazione

Con l'intento di avvicinarsi con la maggiore approssimazione possibile ai valori di mercato, è stato utilizzato il metodo di stima sintetico-comparativo; si è cioè desunto il prezzo unitario al metro quadrato dei beni di volta in volta in esame dai prezzi raggiunti, in sede di compravendita da cespiti simili quanto a ubicazione e destinazione d'uso in base a quanto riscontrato visivamente nel corso del sopralluogo. In assenza di un prezziario di riferimento, a causa dello stato isolato e circoscritto dei luoghi, lo scrivente ha provveduto a rilevare i prezzi di mercato, attraverso contatti presso operatori immobiliari del posto oltre che da inserzioni di offerte di vendita on-line.

Successivamente, al valore di rilevamento ha provveduto ad applicare un

coefficiente di riduzione pari al 50%, in considerazione dello stato del fabbricato.

Come invalso nell'uso estimativo il terreno (mappale 209), viene stimato pari al 10% della parte abitativa (mappale 25), in quanto di fatto pertinenza.

### 2.2.2 Valutazione

In considerazione dello stato di fatto riscontrato e, in base ai prezzi rilevati, le abitazioni obsolete, quali parti di originari nuclei rurali, a Villa Poma hanno un valore pari a €/mq. 192. L'applicazione del coefficiente di riduzione pari al 50%, aggiorna il prezzo a €/mq. 96, da cui, in base alla consistenza superficiale pari a mq 101,13, si ottiene:

$$\text{€/mq } 96 \times \text{mq } 101,13 = \text{€ } 9.708,40$$

Il valore del terreno (mappale 209), sarà pertanto pari a €/mmq. 9,6, da cui, in base alla consistenza superficiale pari a mq 90, si ottiene:

$$\text{€/mq } 9,6 \times \text{mq } 90 = \text{€ } 864$$

Pertanto, riassumendo :

Abitazione (mappale 25) € 9.708,40

Terreno (mappale 209) € 864,00

Totale €10.572,40

Che, arrotondato a € **10.000 (diecimila euro)**, rappresenta il più probabile valore di mercato del complesso dei beni.

## 4.0 PROGETTO DIVISIONALE

Come si evince dagli elaborati grafici allegati, lo scrivente ritiene che i beni non siano individualmente divisibili in relazione alla natura distributiva dei manufatti.

Pertanto ha predisposto un progetto divisionale composto da due quote di

valore pari al 50% dell'intero patrimonio stimato:

Immobili	Valore immobili	Valore Quota
	Valore	
Immobile in MILANO via F. Bellazzi n°8	€ 170.000	€ 85.000
Immobili in BORGO MANTOVANO via Roma Nord n°119/D	€ 10.000	€ 5.000

Pertanto:

	Valore quota e conguaglio	Quote di uguale valore
QUOTA 1	€ 85.000 + € 5.000	€ 90.000
QUOTA 2	€ 5.000 + € 85.000	€ 90.000

\* \* \*

Il sottoscritto CTU manifesta la propria disponibilità ad ogni ulteriore ed eventuale chiarimento.

Milano, 16.7.2019

Il Consulente tecnico

(arch. Domenico Iarossi)

9

Si allegano:

- 1- Verbale operazioni peritali;
- 2- Visura catastale fg. 149 mapp. 40 sub. 8 (Milano);
- 3- Scheda catastale del 29.3.1962 (Milano);
- 4- Visura catastale fg. 4 mapp. 25 (Abitazione – Borgo Mantovano);
- 5- Visura catastale fg. 4 mapp. 209 (Terreno– Borgo Mantovano);
- 6- Estratto Mappa (Borgo Mantovano);
- 7- Foto aerea (Milano);
- 8- Foto aerea (Milano);

- 9/20- Allegati fotografici (Milano);
- 21- Prezzi immobili Milano;
- 22- Foto aerea (Borgo Mantovano);
- 23- Foto aerea (Borgo Mantovano);
- 24/33 – Allegati fotografici (Borgo Mantovano);
- 34 – Comunicazione Comune di Borgo Mantovano.