



Milano li, 06/06/2022



TRIBUNALE CIVILE DI MILANO
Sezione IV Civile
R.G. 13124/2021 G.I. Susanna Terni

Nella vertenza promossa da:

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

C.T.U. DEFINITIVA

Redatta da Arch. Mauro Calchera

Termine invio bozza CTU	14/05/2022
Termini osservazioni	30/05/2022
Termine deposito finale CTU	15/06/2022





Sommaria relazione

QUESITO	3
RISPOSTE AL QUESITO	4
1.1.1 “[...]Regolarità urbanistica e catastale del bene.....	4
1.1.2 Verifica urbanistica del bene	5
1.2 L’EVENTUALE DIVISIBILITÀ IN QUOTE UGUALI DEL BENE	5
1.3 INDIVIDUANDONE IL VALORE DI MERCATO	5
1.3.1 Descrizione sommaria del bene.	7
1.3.2 Caratteristiche unità abitativa.....	7
1.3.3 Documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37	8
1.3.4 Certificazione energetica	8
1.3.5 Stato occupativo.	8
1.3.6 Calcolo superficie.	9
1.4 “NONCHÉ IL VALORE LOCATIVO DELL’IMMOBILE A DECORRERE DALLA DATA DI APERTURA D [REDACTED] [REDACTED]	10
“COMMENTI ALLE OSSERVAZIONI DEI CTP	10





Quesito

“Accerti il CTU esaminati gli atti e i documenti di causa il valore dell’immobile sito in Pieve Emanuele Via Verdi 8, meglio descritto in citazione, previa verifica della regolarità catastale ed urbanistica dell’immobile di cui è causa e l’eventuale comoda divisibilità in due quote di uguale valore, nonché il valore locativo dell’immobile a decorrere dalla data di apertura della successione di [REDACTED].

.”





Premesse

Le risposte ai quesiti di cui ai seguenti paragrafi costituiscono la **PERIZIA DEFINITIVA** modificata ed integrata che le osservazioni dei CTP ritenute condivisibili.

Nel capitolo “**COMMENTI ALLE OSSERVAZIONI DEI CTP**” vengono riassunte le posizioni espresse dai consulenti con le risposte del CTU .

Per completezza e chiarezza espositiva la bozza delle perizia inviata alle parti è stata inserita tra gli allegati della presente perizia.

Di seguito le risposte al quesito della perizia definitiva:

Risposte al quesito

1.1.1 “[...]Regolarità urbanistica e catastale del bene

Identificazione Catastale dei beni.

Immobile ubicato nel Comune Censuario di Pieve Emanuele, identificato al NCEU come segue:

Appartamento

(All. 1 visura catastale storica)

F.G.	Part	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Cat	Rendita
15	57	14		A/3		6,5 vani	93 m ²	€ 315,56

Intestati a:

[REDACTED]

La planimetria catastale presente nella banca dati Agenzia del territorio, ultima disponibile, risulta conforme allo stato dei luoghi.





1.1.2 Verifica urbanistica del bene

Il sottoscritto CTU ha provveduto a fare richiesta accesso agli atti presso il Comune di Pieve Emanuele, in data 21/04/2022 è stato esperito accesso agli atti presso il Comune ove la pratica è stata fotografata.

Il fabbricato è stato realizzato a seguito di presentazione di licenza edilizia presentata in data 12/08/1964 in atti protocollo 19/1964, la richiesta del permesso di agibilità è stata presentata in data 25/07/1968 ove l'ufficiale sanitario esprime parere favorevole alla concessione di abitabilità con decorrenza dal 29/05/1969, tuttavia **non è presente nel fascicolo il documento del rilascio del permesso di agibilità.**

Le planimetrie della licenza edilizia sono conformi allo stato di fatto visionato in loco ad eccezione dei serramento di chiusura del balcone ove è stato eliminato il vecchio serramento ed inglobata la porzione di balcone con posizionamento di serramenti a filo facciata esterna.

Tale opera non è sanabile e deve essere rimossa, necessita anche fornire e posare nuovo serramento ove era posizionato in origine, il costo stimato per tali opere è di **€ 2500/00** oltre IVA.

1.2 l'eventuale divisibilità in quote uguali del bene.

Alla luce del sopralluogo esperito e dei rilievi eseguiti si è accertato che l'immobile non risulta divisibile viste le caratteristiche morfologiche che non consentono di creare accessi indipendenti.

1.3 individuandone il valore di mercato

Il criterio adottato per la determinazione del valore è il Metodo Comparativo (o di mercato), che si basa sul confronto tra il bene qui considerato ed altri simili recentemente oggetto di compravendita correntemente in zona.

Il valore delle porzioni immobiliari è stato pertanto ottenuto dal prodotto tra la superficie commerciale dell'immobile e l'incidenza al metro quadrato del presumibile prezzo di vendita alla data di riferimento ([Maggio 2022](#)) in base ai già menzionati dati rilevabili dall'andamento del mercato immobiliare.





Per la determinazione del valore di mercato, il sottoscritto ha tenuto conto della qualità, dotazioni di impianti tecnologici, vetustà, esposizione, orientamento e stato di conservazione della costruzione, la posizione dell'immobile e i servizi primari e secondari esistenti in zona.

Per una migliore e più veritiera determinazione del valore delle porzioni immobiliari sono stati considerati e comparati i valori di mercato di unità dalle caratteristiche analoghe a quelli in oggetto, verificando la veridicità dei prezzi con quanto espresso nella Banca Dati Dell'Agenzia del Territorio relativa all'anno [2021 secondo semestre \(All.5\)](#).

La stima pertanto si fonda su un procedimento sintetico determinato con il metodo del valore commerciale.





1.3.1 *Descrizione sommaria del bene.*

L'immobile risulta ubicato in località Pieve Emanuele, piccolo paese in provincia di Milano a Sud del capoluogo nella zona definita "Bassa pianura lombarda".

La zona ha tradizione agricola, sono presenti altresì varie attività industriali e commerciali.

Nel paese è presente stazione ferroviaria servita dalla linea S13 delle rete ferroviaria suburbana di Milano situata lungo la ferrovia Milano -Genova.

Dal punto di vista della viabilità la zona è ben servita e facilmente accessibile.

Il complesso immobiliare è costituito da un condominio con numerosi corpi di fabbrica costruito alla fine degli anni 60 dall'istituto autonomo case popolari della provincia di Milano.

La struttura portante dell'immobile è di tipo in Ossatura in cemento armato e tamponamenti in laterizio, tramezzi interni in forati.

Le facciate esterne sono in normale stato conservativo e sono costituite da intonaco e pittura a finire.

L'unità immobiliare è in Via Verdi 8, interno numero 4, fabbricato D/8, piano secondo scala B, costituita da soggiorno, cucina, due camere e locale bagno, balcone lato Sud, è presente cantina al piano terreno.

Lo stato manutentivo è normale.

Riscaldamento autonomo con caldaia a gas anche per acqua calda sanitaria.

1.3.2 *Caratteristiche unità abitativa*

Struttura edificio:	Ossatura in cemento armato e tamponamenti in laterizio;
Finitura facciata:	intonaco e pittura;
Serramenti esterni:	Legno e vetro singolo;
Serramenti interni:	legno;
Impianto riscaldamento e produzione acqua calda:	Caldaia a gas;
Impianto idraulico	Di tipo corrente;
Impianto elettrico	Sottotraccia;





Piano cottura	Fornelli a gas
---------------	----------------

Altezza locali: m 3.00

Stato Manutentivo: normale

1.3.3 Documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37

Non sono state fornite dichiarazioni di conformità degli impianti.

1.3.4 Certificazione energetica

L'immobile non è dotato di Attestato di prestazioni energetica.

1.3.5 Stato occupativo.

L'immobile è occupato [REDACTED]





1.3.6 *Calcolo superficie.*

La superficie è stata ricavata sulla base dei rilevamenti esperiti in loco a cui sono stati applicati i coefficienti per il calcolo della superficie commerciale determinati col criterio dell'Agenzia delle Entrate, pertanto la superficie commerciale risulta pari a 95 metri quadrati.

1.3.7 *Valore commerciale del bene*

VALORE DEI BENI CONSIDERATI ALLO STATO LIBERO			
Superficie commerciale UNITA' IMMOBILIARE SUB 14			TOTALE
superficie lorda	95,00 m ²	1200,0 €/m ²	€ 114.000,00
Arrotondato a			€ 114.000,00





1.4 **“nonché il valore locativo dell’immobile a decorrere dalla data di apertura della successione** [REDACTED]

Il valore locativo dell’immobile dalla data del [REDACTED] alla data della presente perizia viene stimato in € / mese 380/00, che moltiplicato per l’intero periodo di locazione risulta pari a [REDACTED]).

Tale valore è stato desunto dalla consultazione della Banca Dati Dell’Agenzia del Territorio relativa all’anno [2021 secondo semestre \(All.5\)](#).

Si allegano ispezione ipotecarie dei beni oggetto della presente vertenza (All. 4)

1.5 **“Commenti alle osservazioni dei CTP**

1.6 **Osservazioni** [REDACTED]

L’avvocato dopo la ricezione della bozza di CTU ha provveduto a richiedere all’ufficio tecnico del Comune di Pieve Emanuele delucidazioni in merito alla mancanza del permesso di agibilità non presente nel fascicolo degli atti di fabbrica ovvero il suo rilascio ex novo.

La richiesta non è ancora stata evasa dal Comune.

Afferma infine che si tratta di mancanza formale e richiede al CTU di confermare tale aspetto.

Infine richiede che criterio sia stato utilizzato per la stima del canone di locazione.

Risposte del CTU

Si conferma quanto già ampiamente evidenziato nella perizia ritenendo che la mancanza del permesso di agibilità non sia ostativa all’eventuale vendita all’incanto.

Per quanto concerne il criterio di valutazione del valore locativo è stato desunto dalla Banca Dati Dell’Agenzia del Territorio.





Nessuna osservazione da parte convenuta è stata ricevuta nei termini previsti.

Reputa il sottoscritto C.T.U. di bene e fedelmente aver adempiuto al pregiato incarico affidatogli, nella certezza di aver applicato al meglio le competenze professionali e le doti di imparzialità e nella speranza di essere stato sufficientemente chiaro ed esaustivo nella descrizione, rimanendo disponibile per ogni ed eventuale approfondimento in merito, porge rispettosi ossequi.

II CTU

Arch. Mauro Calchera

Allegati

- All. 1) Visura storica
- All. 2) Planimetria catastale
- All. 3) Banca dati Agenzia del Territorio
- All. 4) Ispezione ipotecaria
- All. 5) Copia accesso agli atti
- All. 6) Verbale operazioni peritali
- All. 7) Foto a colori
- All. 8) Bozza CTU
- All. 9) Osservazioni attore

