



TRIBUNALE DI MILANO

Sez. IV Civile – R.G. 17354/2023 –

Presidente Istruttore Laura Sara Tragni

Parte attrice: ~~Lucia Marzano~~ con l'avv. ~~Stefano Sestini~~

Parte convenuta: ~~Benigno Sestini~~ con l'avv. ~~Benigno Sestini~~

* * *



RELAZIONE



predisposta dal C.T.U. arch. LUCIA MARZANO con studio in Milano Via Paullo 4, iscritta all'Albo degli Architetti di Milano col n. 8213 e nell'elenco dei Consulenti del Tribunale di Milano col n. 11275.

* * *

CRONISTORIA DELLE OPERAZIONI PERITALI

All'udienza del 9 novembre 2023, il Presidente affidava incarico al CTU ponendogli il seguente quesito:

“Esaminati gli atti e i documenti di causa, sentite le parti e i loro consulenti se nominati, effettuato ogni accertamento ritenuto opportuno in luogo e, ove necessario, presso i pubblici uffici competenti: 1) verifichi il CTU tanto la regolarità edilizia quanto la rispondenza dell'unità immobiliare di causa all'attuale situazione catastale e fornisca, in ogni caso, le notizie di cui all'art. 40 della legge n. 47/1985 ed all'art. 46 del d.l.vo n. 380/2001, indicando, in particolare, gli estremi dei titoli abilitativi edilizi e dell'eventuale concessione/permesso in sanatoria, da acquisire presso i competenti uffici tecnici comunali; 2) dica quale sia il valore di mercato dell'immobile in comunione; 3) accerti se lo stesso sia o meno comodamente divisibile in natura, tenuto conto delle rispettive quote di pertinenza dei dividendi, 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) in caso di accertata comoda divisibilità provveda a stilare un progetto divisionale con formazione di lotti indicando gli eventuali congruagli in denaro, evidenziando anche a mezzo di planimetrie i vari lotti, gli enti che debbono rimanere comuni, le opere di modifica con i relativi costi e le eventuali servitù reciproche; 5) calcoli l'indennità di occupazione, cioè l'importo che sarebbe stato ricavabile dalla messa a reddito dell'immobile attraverso la locazione a terzi a prezzi di mercato, con decorrenza dall'1.1.2019".

Il Presidente assegnava al CTU termine per l'invio della bozza entro il 29 febbraio 2024, per la trasmissione delle osservazioni alla relazione entro il 18 marzo e per il deposito della relazione finale fino al 12 aprile.

In data 23 novembre 2023, non avendo le Parti nominato consulenti tecnici, lo scrivente CTU effettuava un sopralluogo alle unità immobiliari di cui al giudizio alla presenza di parte attrice, signora [REDACTED] accompagnata dalla madre, signora [REDACTED], il signor [REDACTED] comproprietario dell'immobile e ivi residente, presente al momento dell'accesso all'appartamento si è poi immediatamente allontanato.

Si effettuava un rilievo metrico e fotografico dell'appartamento, del solaio di pertinenza e dell'autorimessa.

In data 20 dicembre il CTU effettuava un accesso agli atti presso il Comune di Rho per la verifica e acquisizione delle pratiche edilizie afferenti gli immobili.

Le operazioni peritali qui sopra richiamate sono descritte nel verbale allegato alla presente come (all. 1); la documentazione fotografica è



allegata come (all. 2).

RISPOSTE AL QUESITO.

Risposta al primo punto del quesito.

1) verifichi il CTU tanto la regolarità edilizia quanto la rispondenza dell'unità immobiliare di causa all'attuale situazione catastale e fornisca, in ogni caso, le notizie di cui all'art. 40 della legge n. 47/1985 ed all'art. 46 del d.l.vo n. 380/2001, indicando, in particolare, gli estremi dei titoli abilitativi edilizi e dell'eventuale concessione/permesso in sanatoria, da acquisire presso i competenti uffici tecnici comunali; ..."

Oggetto di indagine è un appartamento con annesso solaio e autorimessa di pertinenza in **Comune di Rho frazione Mazzo, via Carlo Dossi 1 angolo via Vincenzo Monti.**

Appartamento con solaio

- **Identificazione catastale dell'appartamento con solaio (all. 3 visura e planimetria)**

foglio 25 mapp. 222 sub 8 – cat. A/3 cl. 5 consistenza 6 vani - sup. catastale mq 100, escluse aree scoperte mq 98 - rendita € 681,72 - via Carlo Dossi 1 – piano 1-5.

⌘ **Coerenze appartamento:** a Nord vano scala e pianerottolo comune, a Est altra u.i., a Sud e Ovest cortile comune.

⌘ **Coerenze solaio:** a Nord altra u.i., a Est interclusione sottotetto, a Sud altra u.i. e a Ovest corridoio comune.

- **Identificazione catastale dell'autorimessa di pertinenza (all. 4 visura e planimetria)**

foglio 25 mapp. 225 sub 2 – cat. C/6 cl. 7 - consistenza mq 13, - rendita € 80,57 - via Carlo Dossi 1 – piano S1.



☞ Coerenze: a Nord altra u.i., a Est terrapieno, a Sud altra u.i. e a Ovest corsello comune.

▪ **Conformità edilizia e catastale**

Sia il fabbricato cui appartiene l'appartamento che il corpo autorimesse (interrate) sono stati edificati a seguito della *pratica n. 20/72 "Nulla osta per esecuzioni lavori edili"*, presentata da [REDACTED] rilasciata dal Comune di Rho in data 21 settembre 1972 – per la costruzione di n. 3 fabbricati d'abitazione e box (all. 5). L'*Abitabilità* dei fabbricati è stata rilasciata in data 11 marzo 1975 (all. 6).

Nulla Osta e Abitabilità citati sono le uniche pratiche riguardanti le unità immobiliari oggetto di causa rinvenute presso il Comune di Rho.

Nell'atto di compravendita (all. 7) all'art. 7 la parte venditrice in merito alla conformità degli immobili riferisce di modifiche effettuate a seguito di *"comunicazione per opere interne ai sensi del penultimo comma dell'articolo 39 per interventi di manutenzione ordinaria presentata al Comune di Rho il 27 giugno 2014 prot. n. 29683"*.

Premesso che sono state riscontrate difformità comunque non ascrivibili a *"interventi di manutenzione ordinaria"*, lo scrivente CTU ha espressamente chiesto all'Ufficio competente del Comune di Rho l'acquisizione della citata comunicazione ma le ricerche effettuate non hanno dato alcun esito.

Il confronto tra la planimetria della fabbrica originaria e lo stato di fatto ha permesso di accertare che l'appartamento non è fornito di regolarità edilizia.

Per quanto riguarda la regolarità catastale, il confronto tra la planimetria catastale acquisita dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate e lo stato di



fatto ha evidenziato la non corrispondenza allo stato dei fatti, seppur per piccoli dettagli relativi alla reale posizione della porta della camera matrimoniale: **l'immobile non è fornito di regolarità catastale.**

La regolarizzazione edilizia e catastale è ottenibile mediante la presentazione di pratica CILA tardiva, per opere interne realizzate senza preventiva asseverazione, e successivo aggiornamento catastale il cui costo è dell'ordine di circa € 3.000,00 oltre a oneri comunali e catastali (circa € 150,00) e sanzione Cila tardiva pari a € 1.000,00.

L'immobile è inoltre **privo di Certificazione Energetica** (quella allegata all'atto di acquisto è scaduta in data 11 marzo 2023) che, in caso di vendita, dovrà essere acquisita e il cui costo di redazione da parte di un tecnico abilitato è dell'ordine di € 350,00.

L'autorimessa è conforme sia sotto il profilo edilizio che catastale.

Risposta al secondo punto del quesito.

"... 2) dica quale sia il valore di mercato dell'immobile in comunione; ...".

Descrizione della zona.

La frazione Mazzo di Rho del Comune di Rho (MI) era un comune storico che con fasi alterne di autonomia municipale venne definitivamente inglobato in Rho nel 1928. La zona è prevalentemente residenziale, anche con presenza di edifici storici del nucleo originario di Mazzo Milanese (poi Mazzo di Rho). Orbita nell'ambito della Città Metropolitana di Milano. Nelle vicinanze vi sono servizi essenziali alla residenza, scuole primarie, edifici di culto; i mezzi pubblici consentono la circolazione locale e verso Rho la tangenziale più vicina è a circa 15 minuti; la stazione ferroviaria di Rho (Passante Ferroviario Milano) è a circa 2,5 km.





▪ **Descrizione sommaria dell'unità immobiliare a uso abitativo di mq 101,54 commerciali.**

L'unità immobiliare è porzione di un fabbricato che si sviluppa su cinque piani fuori terra oltre a un piano sotto strada porticato e uno sottotetto; affaccia su un'area cortilizia e sul giardino condominiale. L'edificio fa parte di un piccolo complesso residenziale composto da tre edifici.

L'appartamento in esame, servito dall'ascensore condominiale, è collocato al piano primo, ha un'altezza interna di m 2,96 e ha come accessorio indiretto una soffitta al piano sottotetto.

Dalla porta d'ingresso dell'unità si accede a un soggiorno sul quale si affaccia un locale cucina e si accede al balcone. In linea con l'ingresso, una porta conduce a un corridoio, largo appena un metro, che distribuisce tutti gli altri locali: un ripostiglio, un bagno cieco di servizio, una camera singola, una camera matrimoniale e il bagno principale. I pavimenti e i rivestimenti sono in listelli di legno (parquet) eccettuati i bagni e il ripostiglio che sono pavimentati, i bagni anche rivestiti, in grès ceramico. Il balcone è pavimentato in ceramico da esterni, con ringhiera in metallo verniciato e un breve tratto in muratura. I serramenti esterni sono in PVC con vetrocamera e tapparelle in plastica. I serramenti interni sono in metallo e vetro quelli della cucina e della porta del corridoio, in legno tamburato verniciato bianco le altre porte. L'intero appartamento è dotato di riscaldamento centralizzato con radiatori in ghisa e acqua calda centralizzata. L'appartamento è stato oggetto di ristrutturazione presumibilmente intorno al 2014 considerato che dalla visura storica catastale risulta presentato in data 2 luglio 2014 un aggiornamento catastale per *"diversa distribuzione degli spazi interni"* e considerato



che si presenta con finiture recenti, in buono stato e con una differente distribuzione interna rispetto a quella originaria risalente al 1974 (in particolare è stato realizzato il bagno di servizio e completamente modificata la zona ingresso/soggiorno/cucina). Gli attuali proprietari, secondo quanto riferito dall'attrice [REDACTED] hanno esclusivamente rinnovato le finiture del bagno principale e realizzato in cartongesso la zona camino nel soggiorno.

Il solaio è posto al 5° piano, ha un'altezza media di m 2,62, porta di ingresso in lamiera di ferro, pavimentazione in battuto di cemento e pareti intonacate al rustico.

▪ **Descrizione sommaria dell'unità immobiliare ad uso autorimessa di mq 13,00 commerciali.**

La u.i. si trova nello stesso complesso dell'appartamento. Si tratta di un locale posto al piano primo sottostada in un corpo di fabbrica formato da due linee di autorimesse fronteggianti, con soprastante il giardino condominiale. L'accesso avviene da un corsello comune che si raggiunge tramite una rampa che collega il percorso alla via principale, attraverso un passo carraio. Le pareti divisorie sono in blocchi di conglomerato cementizio, la parete di fondo è in cls armato. La chiusura è con basculante in lamiera metallica verniciata e non è correttamente funzionante; la pavimentazione è in piastrelle di grès da esterni e l'altezza interna è di m 2,32.

Ai fini della stima, gli immobili vengono considerati nello stato di fatto in cui si trovano, dati per liberi e privo di gravami che ne possano impedire la libera vendita a prezzi di mercato corrente.

Metodologia di valutazione



La corretta valutazione di un immobile residenziale deve tener conto di elementi e caratteristiche specifici riferiti e riferibili sia all'intero edificio sia alla singola unità immobiliare che dovrà poi essere collocata nella realtà del mercato immobiliare locale.

È prassi consolidata nella valutazione immobiliare, infatti, la disamina di parametri fondamentali di natura sia intrinseca che estrinseca che contribuiscono a formare il valore di mercato; cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto di incontro tra domanda e offerta in una libera contrattazione.

Il criterio di valutazione adottato è quello della stima comparativa diretta basata sulla determinazione del valore venale più attendibile attraverso una stima sintetica, tenendo in debito conto, in termini incrementali e decrementali, dell'insieme dei suoi parametri formativi specifici.

Dal punto di vista metodologico dell'analisi si fa riferimento, in particolare, al "Manuale Operativo delle Stime Immobiliari" a cura della Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi dell'Agenzia del Territorio.

Quanto alla metodologia adottata per la determinazione della consistenza dell'appartamento con solaio ai fini commerciali si è valutata la superficie complessiva al lordo delle murature interne e perimetrali (le perimetrali confinanti con altre u.i. o parti comuni valutate al 50 %).

Per quanto riguarda i coefficienti di ragguaglio alla superficie residenziale lorda determinata con i criteri già indicati, sono stati adottati i seguenti indici: 0,33 per il balcone e 0,25 per il solaio.

■ **Valori unitari medi di riferimento**

Per quanto riguarda i valori medi di mercato per immobili utilmente



comparabili a quelli in esame, i riferimenti sono i dati raccolti da:

- “Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio” –

I semestre 2023 - Zona D1 “Fascia Periferica/Rho, Passirana, Terrazzano, Mazzo Milanese, Lucernate, Fiera”,

- per “abitazioni di tipo civile” in stato conservativo “ottimo” valori variabili tra 1.850,00 e 2.300,00 €/mq

- per “Box” in stato di conservazione “normale” valori variabili tra 700,00 e 1.200,00 €/mq

▪ Valori immobiliari dichiarati nelle compravendite registrate presso l’Agenzia delle Entrate per l’anno 2023 (gennaio-novembre) per immobili con superficie simile e nel raggio di 500 metri

- valori variabili tra 1.600,00 e 2.200,00 €/mq

- Rilevazioni www.borsinoimmobiliare.it:

- abitazioni di “qualità nella media di zona” valori variabili tra 1.616,00 e 2.037,00 €/mq

- abitazioni di “qualità superiore media di zona” valori variabili tra 1.884,00 e 2.377,00 €/mq

- box e autorimesse valori variabili tra 818,00 e 1.063,00 €/mq

Sulla scorta di tutto quanto sopra illustrato, dei dati raccolti, tenendo conto delle condizioni manutentive e peculiari dell’immobile (finiture, impianti e livello di piano), lo scrivente CTU ha individuato quale **valore unitario da adottare per la stima dell’unità residenziale €/mq 1.850,00 e per l’autorimessa /mq 850,00.**

Consistenza commerciale dell’appartamento e solaio

abitazione: mq 97,00

balcone: mq 7,40 x 0,33 = mq 2,44





solaio: mq 8,40 x 0,25 = mq 2,10

Superficie commerciale mq 101,54 x €/mq 1.850,00 = € 187.849,00

Valore di mercato dell'appartamento con solaio, nello stato di fatto in cui si trova, libero da cose e persone: € 187.849,00 che si arrotonda a € **188.000,00** (cenotottantottomilaeuro).

Consistenza commerciale dell'autorimessa

autorimessa: mq 13,00 x €/mq 850,00 = € 11.050,00

Valore di mercato dell'autorimessa nello stato di fatto in cui si trova, libero da cose e persone: € 11.050,00 che si arrotonda a € **11.000,00** (undicimilamilaeuro).

Risposta al terzo punto del quesito.

"... 3) accerti se lo stesso sia o meno comodamente divisibile in natura, tenuto conto delle rispettive quote di pertinenza 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; ..."

L'immobile non risulta comodamente divisibile in quanto è dotato di un unico ingresso, è costituito da quattro locali di dimensioni "normali" la cui divisione porterebbe alla realizzazione di due mono/bilocali, privi di riscontro d'aria con accesso necessariamente ricavato da una "bussola" interna che ridurrebbe ulteriormente la superficie utile dei due potenziali appartamenti. Si deve inoltre tener presente che anche il frazionamento degli impianti e l'integrazione dell'impianto del secondo bagno, attualmente realizzato senza collegamento a una braga ma con wc tipo "sanitrit" e senza doccia, nonché dell'impianto idraulico per una seconda cucina (che potrebbero risultare di difficile realizzazione a causa della





collocazione attuale degli scarichi principali) comporterebbero notevoli costi a fronte di una evidente svalutazione dell'immobile nella sua interezza attuale.

Risposta al quarto punto del quesito.

"... 4) in caso di accertata comoda divisibilità provveda a stilare un progetto divisionale con formazione di lotti indicando gli eventuali conguagli in denaro, evidenziando anche a mezzo di planimetrie i vari lotti, gli enti che debbono rimanere comuni, le opere di modifica con i relativi costi e le eventuali servitù reciproche; ..."

Non essendo l'immobile comodamente divisibile, non è possibile rispondere a questo punto del quesito.

Risposta al quinto punto del quesito.

"... 5) calcoli l'indennità di occupazione, cioè l'importo che sarebbe stato ricavabile dalla messa a reddito dell'immobile attraverso la locazione a terzi a prezzi di mercato, con decorrenza dall'1.1.2019".

Ai fini del calcolo dell'indennità di occupazione si è fatto riferimento ai valori riportati dall'"Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio" – per le annualità richieste, espressi in €/mq/mese.

Anno 2019: appartamento € 6,3/8,3 - autorimessa € 3,6/5,5

Anno 2020: appartamento € 6,0/8,5 - autorimessa € 3,2/5,0

Anno 2021: appartamento € 6,3/8,5 - autorimessa € 3,5/5,3

Anno 2022: appartamento € 7,7/9,2 – autorimessa € 3,2/5,5

Anno 2023 : appartamento € 7,7/9,2 - autorimessa € 3,2/5,5

Valori medi anno:

Anno 2019:

appartamento € 7,3 x 101,54 = x 12 = € 8.894,90



autorimessa € $4,55 \times 13 = x 12 =$ € 709,80

Anno 2020:

appartamento € $7,25 \times 101,54 = x 12 =$ € 8.833,98

autorimessa € $4,1 \times 13 = x 12 =$ € 639,60

Anno 2021:

appartamento € $7,4 \times 101,54 = x 12 =$ € 9.016,75

autorimessa € $4,4 \times 13 = x 12 =$ € 686,40

Anno 2022:

appartamento € $8,45 \times 101,54 = x 12 =$ € 10.296,15

autorimessa € $4,35 \times 13 = x 12 =$ € 678,60

Anno 2023:

appartamento € $8,45 \times 101,54 = x 12 =$ € 10.296,15

autorimessa € $4,35 \times 13 = x 12 =$ € 678,60

Complessivamente l'importo che sarebbe stato ricavabile dalla messa a reddito dell'immobile attraverso la locazione a terzi a prezzi di mercato, con decorrenza dall'1.1.2019, è pari a:

€ 47.337,93 per l'appartamento

€ 3.393,00 per l'autorimessa.

Conclusioni.

Il sottoscritto CTU ritiene di aver compiutamente analizzato le problematiche legate al quesito posto dal Giudice, sulla scorta di tutto quanto esposto nei precedenti capitoli, a seguito delle verifiche effettuate con il sopralluogo, con l'analisi dei documenti di causa e dei documenti comunali e catastali.

Si riassume quindi quanto esposto nelle risposte ai quesiti:



- 1) l'appartamento non è regolare sotto il profilo edilizio e catastale mentre lo è l'autorimessa;
- 2) l'immobile necessita di regolarizzazione edilizia e catastale; il costo della regolarizzazione è stato quantificato in € 3.000,00 oltre oneri pari a € 150,00 e sanzione pari a € 1.000,00;
- 3) l'immobile è privo di Certificazione Energetica, necessaria in caso di eventuale locazione o vendita dello stesso; il costo della Certificazione è stato quantificato in € 350,00 circa;
- 4) l'immobile non è comodamente divisibile;
- 5) il valore di mercato dell'appartamento è stato stimato in € 188.000,00 (centottantottomilaeuro);
- 6) il valore di mercato dell'autorimessa di pertinenza è stato stimato in € 11.000,00 (undicimilaeuro);
- 7) l'importo che sarebbe stato ricavabile dalla messa a reddito dell'immobile attraverso la locazione a terzi a prezzi di mercato, con decorrenza dall'1.1.2019, è stato calcolato in € 47.337,93 (quarantasettemilatrecentotrentasette/93) per l'appartamento e pari a € 3.393,00 (tremilatrecentonovantatre/00) per l'autorimessa.

Milano, 21 marzo 2024

il CTU

arch. Lucia Marzano

Note

I Legali delle Parti costituite, cui era stata inviata la bozza di relazione (non essendo stati nominati consulenti di parte) nei termini assegnati dal Giudice, non hanno inviato osservazioni al CTU.