

## STUDIO DI ARCHITETTURA

ARCH. ROSSANA TERZAGHI

C.F. TRZ RSN 66E51 Z103H- P.I. 05372820968

Ordine Architetti n. 7557 - Albo CTU n. 11796 - Albo Collaudatori n. 4056 -

Albo Certificatori Energetici n. 20887 - Albo M.I. Legge 818/84 n. MI07557A00956

Coordinatore Sicurezza per la progettazione ed esecuzione - Funz. Protezione Civile

Via Piero della Francesca 13- 20154 Milano - Tel. 02/34535071 Fax. 02/89038808 Cell.3407585815

E-mail : arkterzaghi@studioarkterzaghi.it - PEC : terzaghi.7557@oamilano.it

[www.studioarkterzaghi.it](http://www.studioarkterzaghi.it)

### TRIBUNALE DI MILANO

#### SEZIONE IV CIVILE

GIUDICE Dott. FEDERICO SALMERI

RG 3970 - 2024



BOZZA PERIZIA TECNICA CTU - ORIGINALE

VIALE TIBALDI 15 - MILANO

RG n° 3970-2024: Tribunale Milano \ TRZ711CTU524

Procedimento:

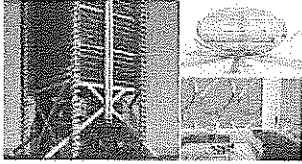
Giudice: Dott. Federico Salmeri

Data: 07/11/2024

Oggetto: Valutazione immobiliare

CTU: Arch. Rossana Terzaghi



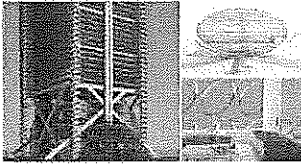


**STUDIO DI ARCHITETTURA ROSSANA TERZAGHI**  
www.studioarkterzaghi.it

## INDICE

<u>CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:</u> .....	2
<u>SOPRALLUOGHI – RIUNIONI – COLLOQUI RILEVANTI</u> .....	2
<u>SCADENZE</u> .....	2
<u>UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI</u> .....	3
<u>QUESITO CAUSA:</u> .....	3
<u>RISPOSTA AL QUESITO ATP:</u> .....	4
<u>IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI:</u> .....	4
<u>STATO OCCUPATIVO</u> .....	5
<u>DESCRIZIONE DELL'OGGETTO DI CAUSA</u> .....	6
<u>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI – ALLEGATO B</u> .....	10
<u>SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALE E DEBITI - ALLEGATI C</u> .....	11
<u>STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE</u> .....	15
<u>CONCLUSIONE</u> .....	18





**STUDIO DI ARCHITETTURA ROSSANA TERZAGHI**  
www.studioarkterzaghi.it

**CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:**

Per la causa:

**PARTE ATTRICE**

**CONTRO**

**PARTE CONVENUTA**

Arch. Rossana Terzaghi, con studio a Milano in via Piero della Francesca 13, iscritta all'Ordine degli Architetti di Milano matr. 7557, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano CTU al n° 11796, è stata incaricata dal Giudice Dott. Federico Salmeri con nomina del 06 novembre 2024 e giuramento telematico del 07 novembre 2024.

**SOPRALLUOGHI – RIUNIONI – COLLOQUI RILEVANTI**

- 16/12/2024 alle ore 15.30 SOPRALLUOGO

**SCADENZE**

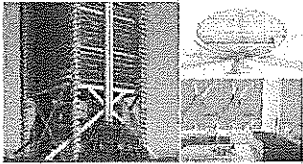
- 14/03/2024 Bozza
- 26/03/2024 Memorie
- 04/04/2024 deposito perizia

**ATTORI PRINCIPALI**

RG n° 3970-2024: Tribunale Milano \ TRZ711CTU524  
Procedimento:  
Giudice: Dott. Federico Salmeri

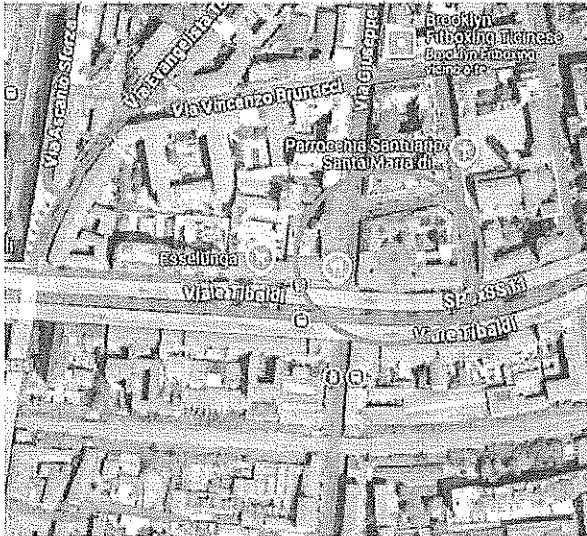
Data: 07/11/2024  
Oggetto: Valutazione Immobiliare  
CTU: Arch. Rossana Terzaghi





STUDIO DI ARCHITETTURA ROSSANA TERZAGHI  
www.studioarkterzaghi.it

## UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI



Ubicazione - Viale Tibaldi 15 - Milano

## QUESITO CAUSA:

Esaminati gli atti e i documenti di causa, visitato l'immobile oggetto della domanda di divisione e compiuti gli opportuni accertamenti, autorizzato ad accedere presso le competenti Pubbliche Amministrazioni (anche ai sensi dell'art. 213 c.p.c. per estrarre copia della documentazione utile ai fini delle operazioni peritali, sentite le parti e i loro eventuali c.t.p.):

- descriva** l'immobile oggetto di causa, indicando i dati catastali, i confini, e le coerenze a lotto e la destinazione urbanistica;
- verifichi** l'esistenza di formalità, vincoli o oneri -anche di natura condominiale- gravanti sui beni, con l'indicazione dei costi necessari ai fini della relativa cancellazione;
- verifichi** la regolarità urbanistica degli immobili, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie o catastali; ove dovesse emergere l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/1985 e n. 724/1994;
- fornisca** le notizie di cui agli artt. 40, legge n. 47/1985, e 46, d. lgs. n. 378/2001; indichi, in particolare, gli estremi della concessione o licenza a edificare o del permesso di costruire e dell'eventuale concessione o permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero accerti e dichiari che la costruzione è iniziata prima dell'1.9.1967;
- fornisca** indicazioni circa la presenza o meno della certificazione energetica in conformità alla normativa vigente;
- determini**, in ogni caso, il valore di mercato dei beni in oggetto esponendo i criteri della stima;

RG n° 3970-2024: Tribunale Milano \ TRZ711CTU524

Procedimento:

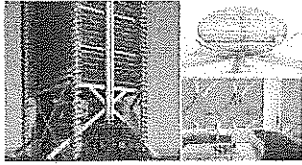
Giudice: Dott. Federico Salmeri

Data: 07/11/2024

Oggetto: Valutazione immobiliare

CTU: Arch. Rossana Terzaghi





**STUDIO DI ARCHITETTURA ROSSANA TERZAGHI**  
www.studioarkterzaghi.it

- g) **dica** se gli immobili siano comodamente divisibili secondo le 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 e rilevanti opere di modifica, ovvero determini onerose servitù reciproche ovvero comporti limiti di godimento ed incida sensibilmente sul valore del bene;  
in caso affermativo, **predisponga** un progetto divisionale determinando gli eventuali conguagli ed evidenziando, anche a mezzo di planimetrie, (i) le necessarie opere di modifica con i relativi costi, (ii) gli enti che debbano eventualmente rimanere in comune e (iii) le servitù reciproche;

#### RISPOSTA AL QUESITO ATP:

*Esaminati gli atti e i documenti di causa, visitato l'immobile oggetto della domanda di divisione e compiuti gli opportuni accertamenti, autorizzato ad accedere presso le competenti Pubbliche Amministrazioni (anche ai sensi dell'art. 213 c.p.c. per estrarre copia della documentazione utile ai fini delle operazioni peritali, sentite le parti e i loro eventuali c.t.p.):*

- a) *descriva l'immobile oggetto di causa, indicando i dati catastali, i confini, e le coerenze a lotto e la destinazione urbanistica;*

#### IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI:

Quota e tipologia del diritto

Proprietà: quota 4/6

Proprietà: quota 1/6

Proprietà: quota 1/6

Identificazione Catastale

Unità Immobiliare a destinazione residenziale e cantina

indirizzo VIALE TIBALDI 15 - MILANO

Appartamento al Piano 3 e cantina al S1

Identificato al catasto Fabbricati:

foglio 522 particella 487 subalterno 49

Zona 2 categoria A/4 classe 5 vani 4 rendita € 475,14

Coerenze partendo da Nord in senso orario:

dell'appartamento:

cortile comune, vano scala, appartamento 29, viale Tibaldi, appartamento 27;

della cantina:

corridoio comune, cantina 21, viale Tibaldi, cantina 23.

Destinazione urbanistica e catastale: categoria A/4 abitazione di tipo popolare

RG n° 3970-2024: Tribunale Milano \ TRZ711CTU524

Procedimento:

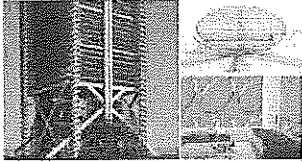
Giudice: Dott. Federico Salmeri

Data: 07/11/2024

Oggetto: Valutazione immobiliare

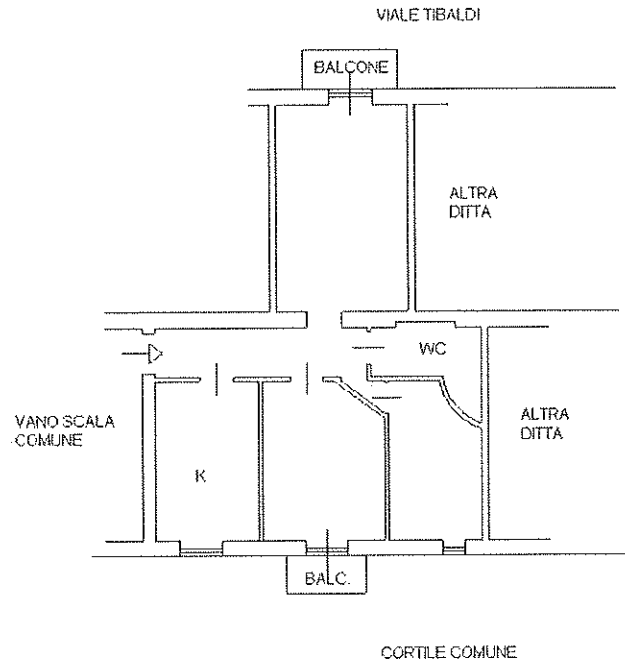
CTU: Arch. Rossana Terzaghi





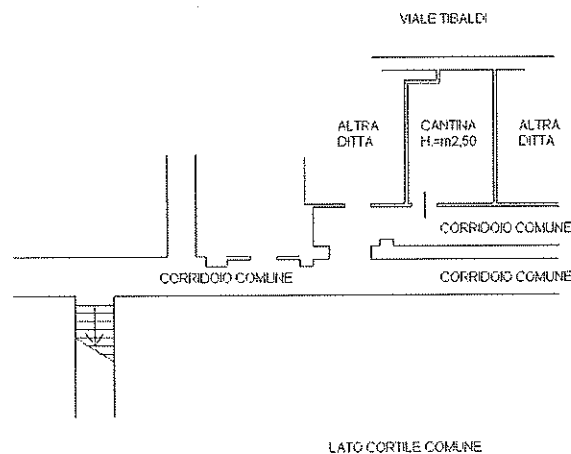
**STUDIO DI ARCHITETTURA ROSSANA TERZAGHI**  
www.studioarkterzaghi.it

PIANO TERZO - H.=m.2,90



Planimetria catastale appartamento – ALLEGATO A - Viale Tibaldi 15 - Milano

PIANO SEMINTERRATO - S1



Planimetria catastale cantina - ALLEGATO A - Viale Tibaldi 15 - Milano

## STATO OCCUPATIVO

### Detenzione del bene

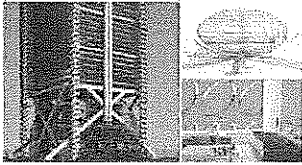
Il 16 dicembre 2024 alle ore 15.30 è stato effettuato il sopralluogo in Viale Tibaldi 15 - Milano alla presenza del

L'unità immobiliare è occupata dallo stesso.

RG n° 3970-2024: Tribunale Milano \ TRZ711CTU524  
Procedimento:  
Giudice: Dott.Federico Salmeri

Data: 07/11/2024  
Oggetto: Valutazione immobiliare  
CTU: Arch. Rossana Terzaghi





**STUDIO DI ARCHITETTURA ROSSANA TERZAGHI**  
www.studioarkterzaghi.it

### **Esistenza contratti di locazione**

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura avente i proprietari quali dante causa, come verificato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano (all. D)

### **DESCRIZIONE DELL'OGGETTO DI CAUSA**

L'unità immobiliare oggetto di perizia si trova a Milano, a sud della città lungo la terza cerchia dei viali e in prossimità di via Meda. Il complesso immobiliare è composto da diversi palazzi d'epoca affiancati con locali a destinazione commerciale al piano terreno fronte strada.

L'edificio è costituito da un piano interrato contenente le cantine, un piano terra e 4 piani fuori terra.

La facciata principale è d'epoca con bugnato al piano terra e pietra al piano primo e tinteggiatura arancione negli ultimi tre piani.

Si accede al palazzo da un portone pedonale e carrabile in legno che si apre su un androne oltre il quale vi è il cortile condominiale rettangolare sul quale si affacciano 3 facciate tinteggiate di grigio fino alla soletta del piano primo e di color salmone per i restanti piani. La facciata secondaria è scandita da semplici finestre rettangolari con cornice bianca e balconi in pietra con parapetto in ferro.

La facciata principale necessita di pulizia mentre quella secondaria risulta ammalorata in alcuni punti e necessita di tinteggiatura.

Dal cortile interno condominiale si accede tramite porta in pvc e vetro al corpo scale e ascensore che dal quale partono le scale per l'unità immobiliare oggetto di perizia. La pavimentazione dell'atrio è in marmette di epoca e le scale in pietra con parapetto in ferro, all'interno delle quali vi è l'ascensore.

L'unità immobiliare si trova al terzo piano ed è stata oggetto di completa ristrutturazione nel 2003.

Si accede tramite porta blindata che sbarca su un lungo corridoio che disimpegna tutti i locali. Sulla destra si trova la cucina dotata di camino a legna, di seguito una camera matrimoniale con balcone, una camera singola, il bagno a fine corridoio ed a sinistra il soggiorno dotato di balcone.

La pavimentazione del corridoio e del soggiorno è in lastre di marmo rosa con sfumature, le camere sono in listoni di parquet scuro, la cucina è in piastrelle di ceramica rettangolari rosa chiaro sfumato posate ad L, il bagno è in piastrelle di ceramica arancioni 20x20 cm.

La pavimentazione dei balconi è in piastrelle rettangolari di grès porcellanato grigio.

Il bagno ha rivestimento in ceramica 20x20 cm color arancione chiaro e scuro alternato fino ad H=2.00m mentre la cucina rivestimento in ceramica 10x10 cm grigio chiaro e scuro posato diagonalmente lungo la zona cottura.

Tutti i soffitti sono bianchi, mentre le pareti sono tinteggiate con colori diversi: in giallo la zona giorno e il corridoio, in bianco la camera matrimoniale e in arancione scuro la camera singola.

Le porte interne sono in legno ed i serramenti in legno con doppio vetro.

L'unità immobiliare è dotata videocitofono e di riscaldamento autonomo.

L'impianto elettrico è conforme alla normativa vigente.

Al piano interrato è presente una piccola cantina ad oggi ancora con lo stesso sub. dell'appartamento.

RG n° 3970-2024: Tribunale Milano \ TRZ711CTU524

Procedimento:

Giudice: Dott.Federico Salmeri

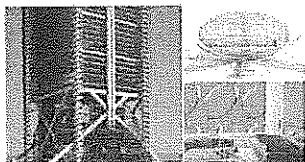
Data: 07/11/2024

Oggetto: Valutazione immobiliare

CTU: Arch. Rossana Terzaghi







**STUDIO DI ARCHITETTURA ROSSANA TERZAGHI**  
www.studioarkterzaghi.it

L'accesso alla cantina avviene tramite scala condominiale in pietra, il locale è dotato di porta in legno con lucchetto e non è pavimentato.



*Facciata principale e secondaria - Viale Tibaldi 15 – Milano*



*Ingresso e androne - Viale Tibaldi 15 – Milano*



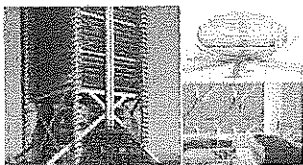
*Facciata secondaria e cortile interno - Viale Tibaldi 15 - Milano*

RG n° 3970-2024: Tribunale Milano \ TRZ711CTU524  
Procedimento: I  
Giudice: Dott. Federico Salmeri

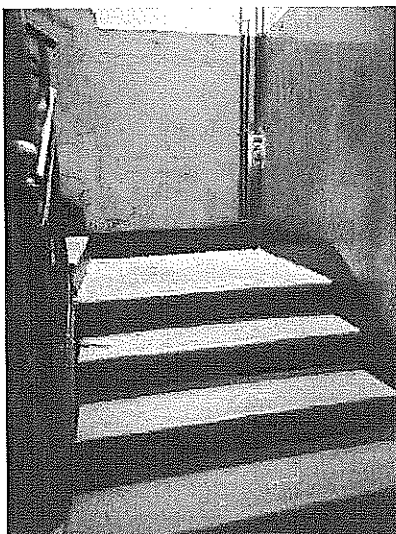
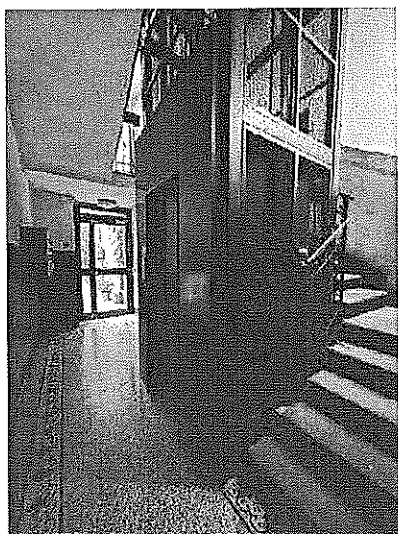
Data: 07/11/2024  
Oggetto: Valutazione immobiliare  
CTU: Arch. Rossana Terzaghi



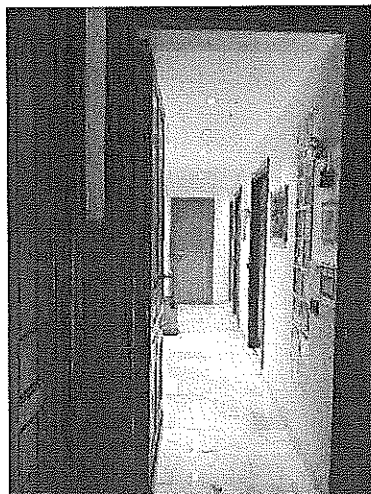




STUDIO DI ARCHITETTURA ROSSANA TERZAGHI  
www.studioarkterzaghi.it



Atrio - corpo scale e ascensore - Viale Tibaldi 15 - Milano

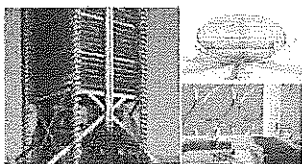


Ingresso e corridoio - Viale Tibaldi 15 - Milano



Soggiorno - Viale Tibaldi 15 - Milano





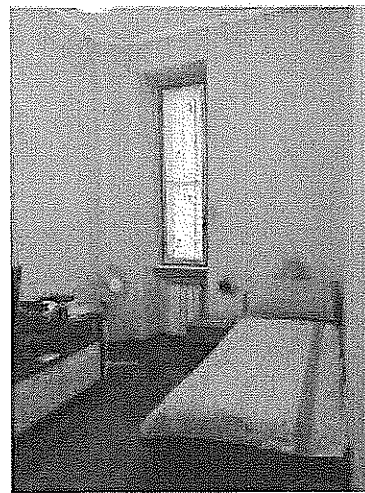
**STUDIO DI ARCHITETTURA ROSSANA TERZAGHI**  
www.studioarkterzaghi.it



*Cucina - Viale Tibaldi 15 - Milano*



*Bagno - Viale Tibaldi 15 - Milano*

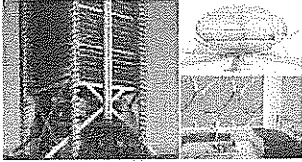


*Camera singola - Viale Tibaldi 15 - Milano*

RG n° 3970-2024: Tribunale Milano \ TRZ711CTU524  
Procedimento:  
Giudice: Dott.Federico Salmeri

Data: 07/11/2024  
Oggetto: Valutazione immobiliare  
CTU: Arch. Rossana Terzaghi

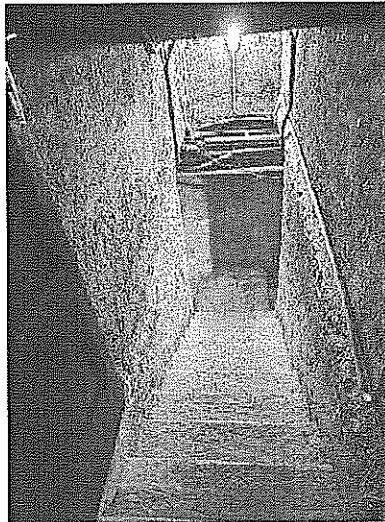




**STUDIO DI ARCHITETTURA ROSSANA TERZAGHI**  
www.studioarkterzaghi.it



Camera matrimoniale - Viale Tibaldi 15 - Milano



Cantina - Viale Tibaldi 15 - Milano

b) *verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri - anche di natura condominiale - gravanti sui beni, con l'indicazione dei costi necessari ai fini della relativa cancellazione;*

#### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI – ALLEGATO B**

**Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

- 1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.
- 1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: nessuna.
- 1.3 Atti di asservimento urbanistico: nessuna.
- 1.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna.
- 1.5 Iscrizioni: nessuna

#### **UNITA' IMMOBILIARE E CANTINA**

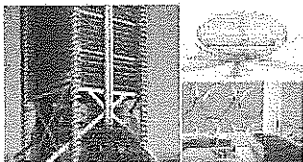
Verifica ipotecaria sull'unità immobiliare e cantina. Non risultano vincoli o oneri gravanti sui beni.

RG n° 3970-2024: Tribunale Milano \ TRZ711CTU524  
Procedimento:  
Giudice: Dott. Federico Salmeri

Data: 07/11/2024  
Oggetto: Valutazione immobiliare  
CTU: Arch. Rossana Terzaghi







Ist. n. 3 dep. 01/04/2025

**STUDIO DI ARCHITETTURA ROSSANA TERZAGHI**  
www.studioarkterzaghi.it

**TRASCRIZIONE del 30/06/2001** - Registro Particolare 27652 Registro Generale 40375

Pubblico ufficiale UFFICIO REGISTRO SUCCESSIONI Repertorio 4604/91 del 05/06/2001

**ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**

Nota disponibile in formato elettronico

**TRASCRIZIONE del 17/02/2004** - Registro Particolare 6261 Registro Generale 10730

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 9005/99 del 23/05/2002

**ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**

Nota disponibile in formato elettronico

**ISCRIZIONE del 27/10/2005** - Registro Particolare 19662 Registro Generale 81748

Pubblico ufficiale ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. Repertorio 25554/68 del 12/10/2005

**IPOTECA LEGALE** derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 10282 del 26/08/2020 (CANCELLAZIONE TOTALE)

**ISCRIZIONE del 23/04/2013** - Registro Particolare 3100 Registro Generale 20752

Pubblico ufficiale EQUITANIA NORD S.P.A. Repertorio 3063/6813 del 11/04/2013

**IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2940 del 08/05/2023 (CANCELLAZIONE TOTALE)

### **SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALE E DEBITI - ALLEGATI C**

Il condominio di Viale Tibaldi 15 è gestito dallo Studio di Amministrazione nella persona del sig. .

A seguito di richiesta sulla situazione debitoria e conformità condominiali l'amministratore ha inviato le seguenti informazioni:

### **UNITA' IMMOBILIARE E CANTINA**

L'esercizio condominiale è annuale dal 01/01/2024 al 31/12/2024 e composto da n. 4 rate e un acconto per l'anno successivo con i seguenti importi per l'unità immobiliare:

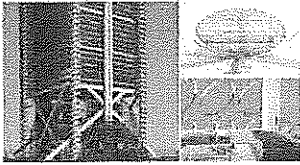
31/01/2024 Rata n. 1	514.17 €
15/04/2024 Rata n. 2	818.78 €
15/07/2024 Rata n. 3	1.123,39 €
15/10/2024 Rata n. 4	328,00 €
16/12/2024 Acconto	1.458,00 €

Ad oggi rimane un debito residuo verso il condominio di € 28,00

RG n° 3970-2024: Tribunale Milano \ TRZ711CTU524  
Procedimento: '  
Giudice: Dott.Federico Salmeri

Data: 07/11/2024  
Oggetto: Valutazione immobiliare  
CTU: Arch. Rossana Terzaghi





**STUDIO DI ARCHITETTURA ROSSANA TERZAGHI**  
www.studioarkterzaghi.it

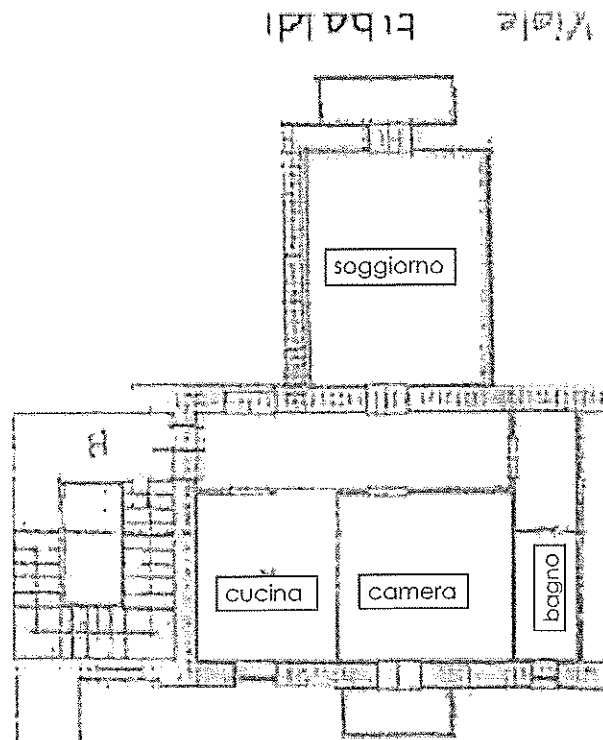
## MILLESIMI

- millesimi di proprietà dell'unità immobiliare sono pari a 27,27;
- millesimi generali 27,27;
- millesimi ascensore: 96,2297;
- non vi sono procedimenti giudiziari pendenti;
- non vi sono problematiche strutturali;
- il condominio non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE);
- non vi sono dichiarazioni di conformità degli impianti condominiali;
- regolamento condominiale allegato.

a) *verifichi la regolarità urbanistica degli immobili, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie o catastali; ove dovesse emergere l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/1985 e n. 724/1994;*

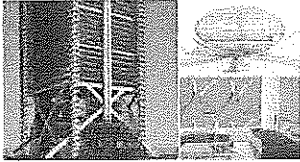
### Conformità Edilizia e catastale:

L'immobile acquistato dai signori \_\_\_\_\_ nel 1994 era suddiviso in questo modo:  
un lungo corridoio che disimpegnava tutti i locali e terminava con il bagno, una cucina, un soggiorno e una camera matrimoniale dotata di balcone nella stessa posizione odierna.

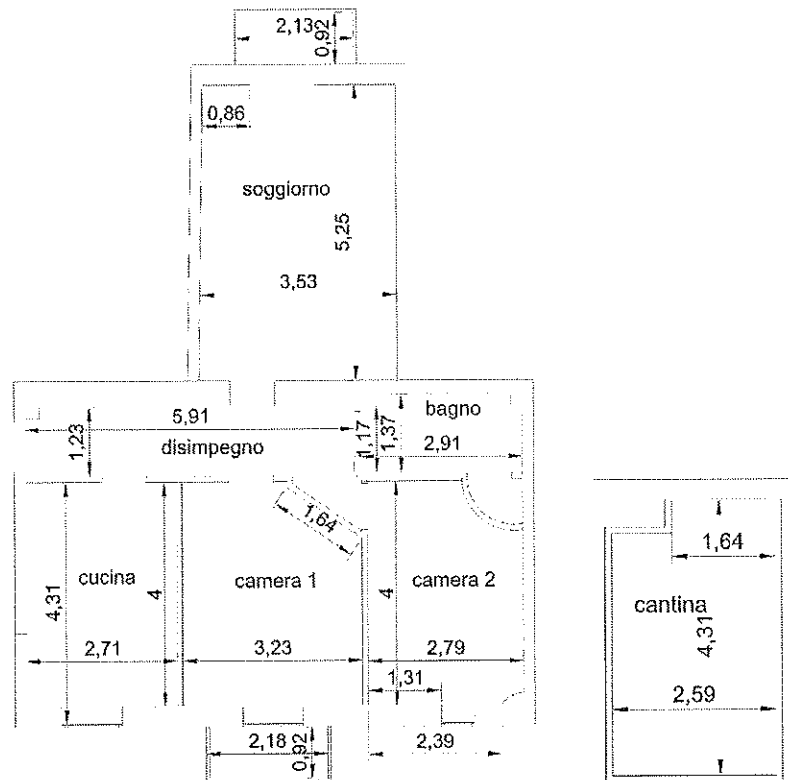


Unità immobiliare al 1994 - Viale Tibaldi 15 - Milano





**STUDIO DI ARCHITETTURA ROSSANA TERZAGHI**  
www.studioarkterzaghi.it



*Rilievo Unità immobiliare e cantina - 2025 (Allegato A) - Viale Tibaldi 15 - Milano*

Nel 2003 l'appartamento è stato completamente ristrutturato dal signor \_\_\_\_\_ che ha creato una seconda camera riducendo quella esistente e spostando il bagno.

Da sopralluogo effettuato risulta la conformità catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. (allegato A). Non è chiaro come mai la categoria catastale di "abitazione popolare" sia rimasta A/4 dopo la ristrutturazione totale stante le modifiche che valorizzano l'appartamento ed è facilmente riconducibile ad una categoria A/3 di tipo economico.

Non è stato possibile rintracciare il geometra \_\_\_\_\_ iscritto al collegio dei geometri della Provincia di Milano, che ha redatto la planimetria catastale nel 2003 poiché non risulta più iscritto all'Albo Geometri di Milano o provincia.

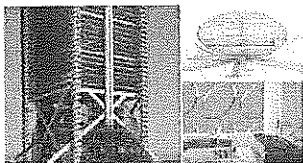
Per quanto riguarda la conformità edilizia, non avendo le parti la copia della pratica edilizia è stata fatta una ricerca presso il Comune di Milano ed è emerso che l'unico documento presente negli anni 2002-2003 riguardante lo stabile di Viale Tibaldi 15 risulta essere una SUPERDIA A VARIANTE PG. 39243176/02 WF/2003/6948 primo PG 668188 per la quale è stato richiesto l'accesso agli atti in data 13/01/2025 e concesso come primo appuntamento il 11/03/2025.

L'analisi della documentazione rilasciata dal Comune non era inerente all'unità immobiliare oggetto di perizia ma riguardava un sottotetto di viale Tibaldi 15. A seguito di richiesta di chiarimenti, il Comune è riuscito a trovare negli archivi una pratica edilizia del 1999 e una del 2001 inerente all'appartamento al terzo piano. Ho richiesto la visura della pratica del 2001 che dalla descrizione riguardava le ultime opere eseguite. Infatti trattasi

**RG n° 3970-2024:** Tribunale Milano \ TRZ711CTU524  
**Procedimento:**  
**Giudice:** Dott. Federico Salmeri

**Data:** 07/11/2024  
**Oggetto:** Valutazione immobiliare  
**CTU:** Arch. Rossana Terzaghi



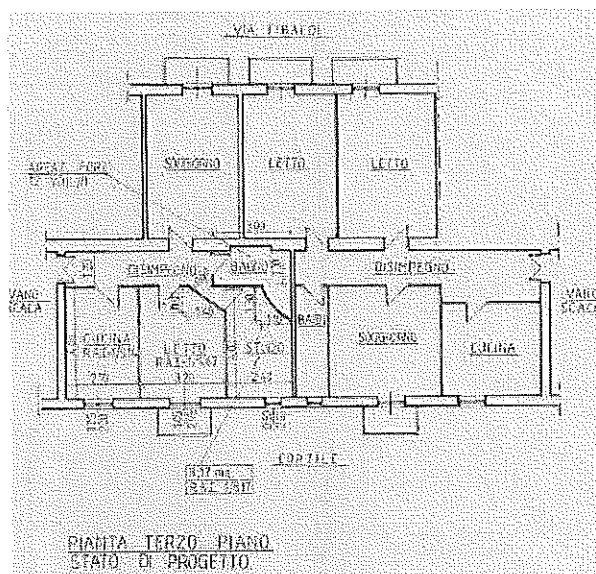
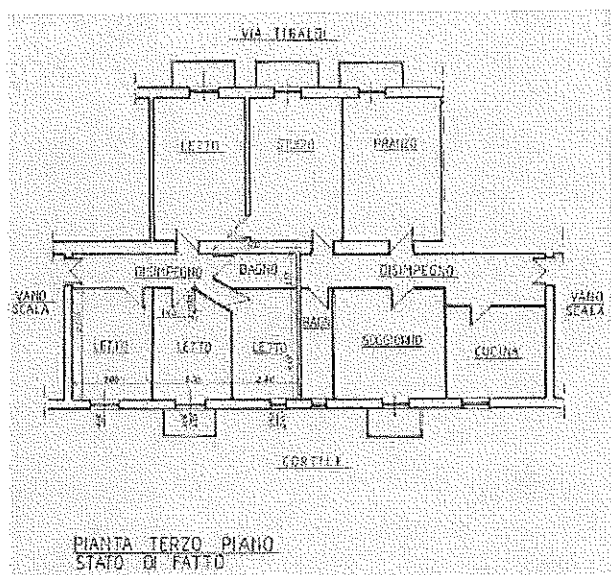


**STUDIO DI ARCHITETTURA ROSSANA TERZAGHI**  
www.studioarkterzaghi.it

di una DIA PG 33373.176 del 20/09/2001 con la quale la \_\_\_\_\_ ha richiesto il frazionamento dell'unità immobiliare che all'epoca si sviluppava su tutto il piano terzo creando due distinti appartamenti. Oltre al frazionamento è stato eseguito l'ampliamento del bagno con la creazione della doccia tonda e sono stati spostati la cucina e il soggiorno poiché quella porzione di appartamento era destinato alla zona notte (all. E).

Il bagno e la seconda camera da letto erano già posizionati come in data odierna e sono stati eseguiti con una pratica del 1999 mentre non era stato aggiornato il catasto del 1996.

Preso atto della documentazione rinvenuta si conferma la regolarità urbanistica ed edilizia dell'unità immobiliare oggetto di perizia.



Stato di fatto e progetto del 2001 (Allegato E) - Viale Tibaldi 15 - Milano

b) **fornisca** le notizie di cui agli artt. 40, legge n. 47/1985, e 46, d. lgs. n. 378/2001; indichi, in particolare, gli estremi della concessione o licenza a edificare o del permesso di costruire e dell'eventuale concessione o permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero accerti e dichiari che la costruzione è iniziata prima dell'1.9.1967;

Nell'atto di compravendita del 04/08/1994 depositato agli atti da parte ricorrente, doc. 3, viene dichiarato dal Notaio Dott. Massimo Mezzanotte che la costruzione è antecedente al 01/09/1967.

c) **fornisca** indicazioni circa la presenza o meno della certificazione energetica in conformità alla normativa vigente

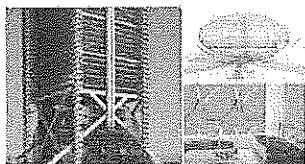
La proprietà non dispone della certificazione energetica dell'unità immobiliare che non è mai stata richiesta. L'amministratore condominiale ha inoltre riferito che l'edificio non è dotato di certificazione di prestazione energetica condominiale.

RG n° 3970-2024: Tribunale Milano \ TRZ711CTU524  
Procedimento:  
Giudice: Dott. Federico Salmeri

Data: 07/11/2024  
Oggetto: Valutazione immobiliare  
CTU: Arch. Rossana Terzaghi







**STUDIO DI ARCHITETTURA ROSSANA TERZAGHI**  
www.studioarkterzaghi.it

d) *determini, in ogni caso, il valore di mercato dei beni in oggetto esponendo i criteri della stima;*

### **STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE**

#### **Criterio di stima**

nella valutazione dei beni immobili in oggetto, si è tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

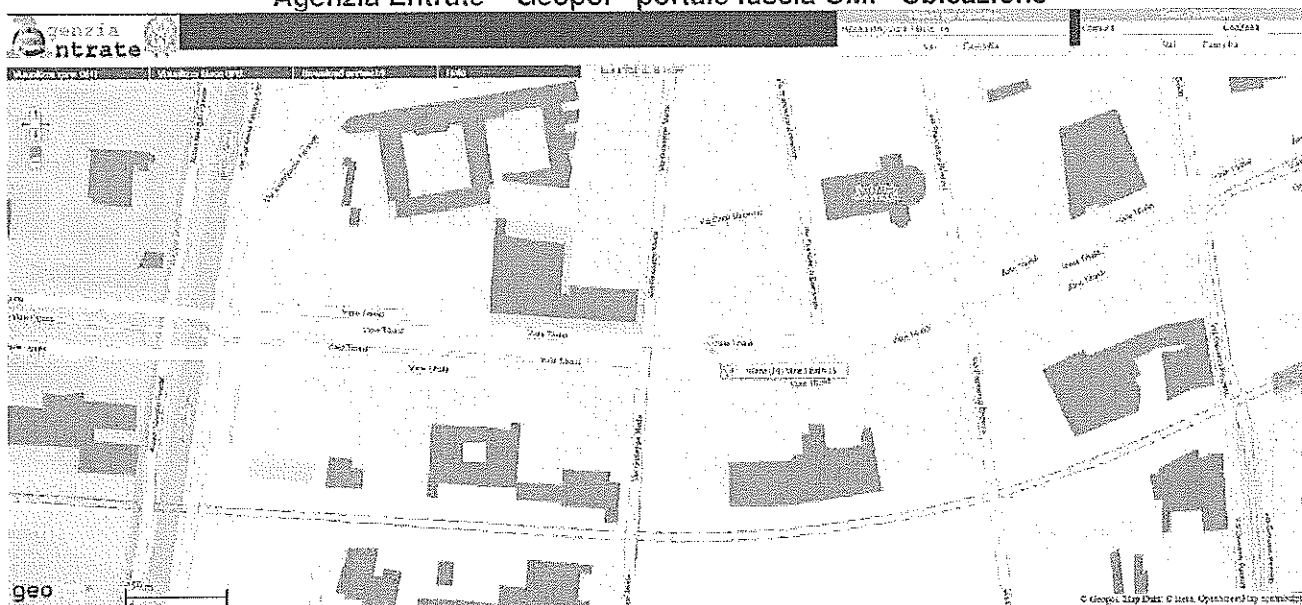
#### **Fonti d'informazione**

Il valore dell'immobile è stato determinato da una mediazione tra gli indici di valore rilevati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il primo semestre dell'anno 2024 zona semicentrale codice C19 e gli ordinari valori di mercato correnti in zona per immobili aventi le stesse caratteristiche e tipologie rispetto a quello in esame, i servizi e l'area geografica per l'anno 2025.

Zona C19 – Semestre 2024/1 – visualizzazione fascia OMI

### **IDENTIFICAZIONE DELLA ZONA DA GEOPOI – PORTALE AGENZIA DELLE ENTRATE**

#### **Agenzia Entrate – Geopoi - portale fascia OMI - Ubicazione**

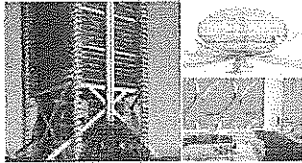


*Agenzia Entrate – Geopoi - portale fascia OMI – Ubicazione*

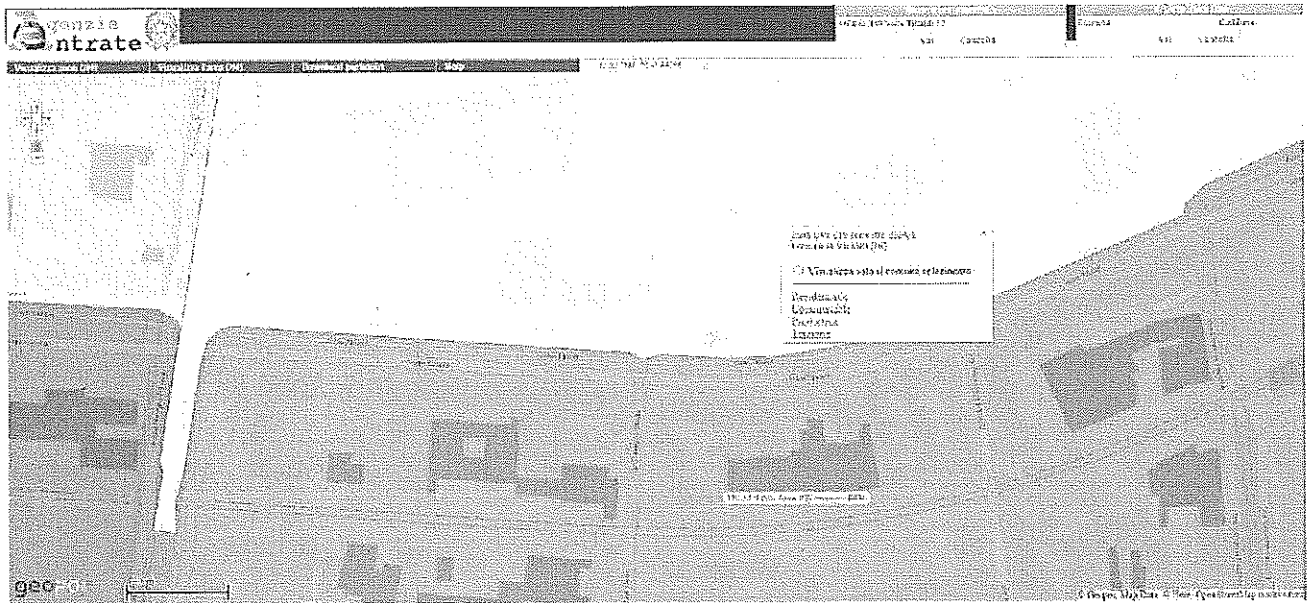
RG n° 3970-2024: Tribunale Milano \ TRZ711CTU524  
Procedimento:  
Giudice: Dott. Federico Salmeri

Data: 07/11/2024  
Oggetto: Valutazione immobiliare  
CTU: Arch. Rossana Terzaghi

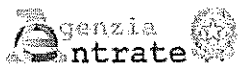




**STUDIO DI ARCHITETTURA ROSSANA TERZAGHI**  
www.studioarkterzaghi.it



Agenzia Entrate – Geopoi - portale fascia OMI



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato Interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1**

Provincia: MILANO

Comune: MILANO

Fascia/zona: Semicentrale (IABACCHI, %20 SARFATTI, %20 CREMA)

Codice zona: C19

Microzona: 0

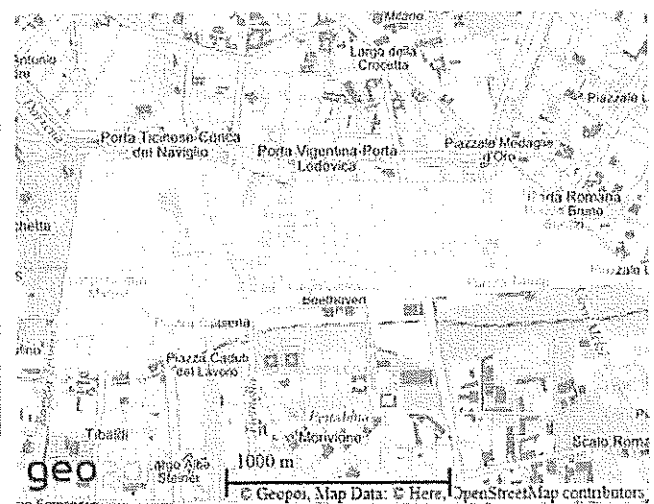
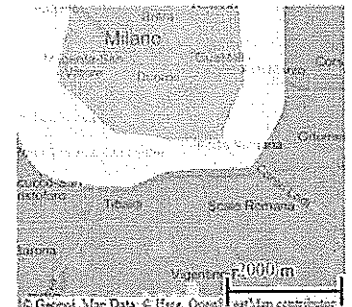
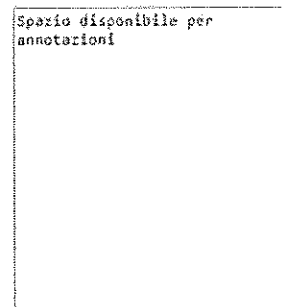
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	5500	7000	L	17,5	26	L
Abitazioni civili	Normale	4000	5400	L	12	17,4	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	3900	4600	L	11,6	14	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	3100	3900	L	8,5	11,5	L
Box	Normale	1600	2800	L	6,3	11,5	L

Stampa

Legenda

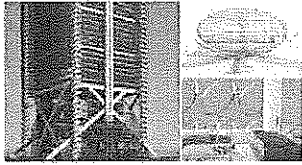


Agenzia Entrate – Geopoi – quotazioni immobiliari 2023

RG n° 3970-2024: Tribunale Milano \ TRZ711CTU524  
Procedimento:  
Giudice: Dott. Federico Salmeri

Data: 07/11/2024  
Oggetto: Valutazione immobiliare  
CTU: Arch. Rossana Terzaghi





**STUDIO DI ARCHITETTURA ROSSANA TERZAGHI**  
www.studioarkterzaghi.it

## AGENZIA DEL TERRITORIO

Periodo: 1° semestre 2024

Comune: MILANO

Fascia/Zona: C19 Centrale

Valore mercato Euro/mq

Categoria A/4 Abitazioni Popolare

Abitazioni Economico Ottimo Vendita: prezzo min. € 3900/mq - prezzo max. € 4600/mq

Abitazioni Economico Normale Vendita: prezzo min. € 3100/mq - prezzo max. € 3900/mq

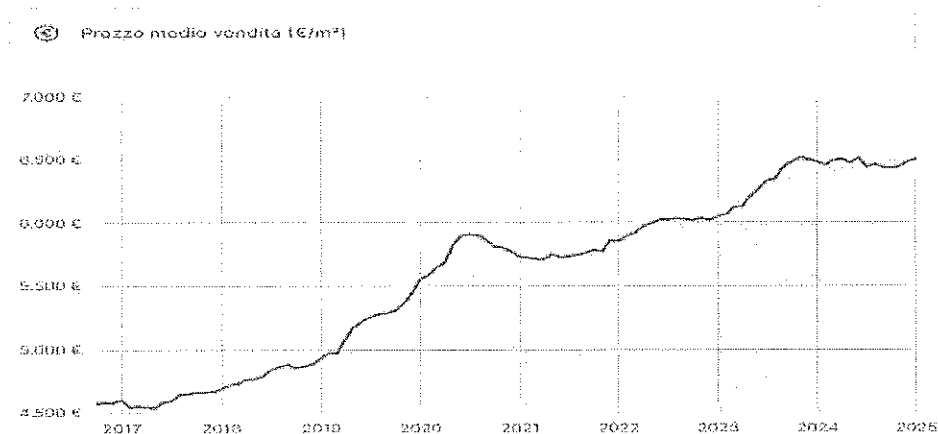
## AGENZIE IMMOBILIARI FEBBRAIO 2025

Valore mercato Euro/mq

Abitazioni Economico Ottimo Vendita: prezzo min. € 5000/mq - prezzo max. € 5900/mq

Abitazioni Economico Normale Vendita: prezzo min € 3500/mq – prezzo max. € 5000/mq

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali nella zona Navigli, sia in vendita sia in affitto.



A Gennaio 2025 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 6.504 al metro quadro, con un aumento del 0,25% rispetto a Gennaio 2024 (6.488 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona Navigli ha raggiunto il suo massimo nel mese di Novembre 2023, con un valore di € 6.521 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Marzo 2023: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 6.125 al metro quadro.

*Agenzie Immobiliari – quotazioni immobiliari – vendita febbraio 2025*

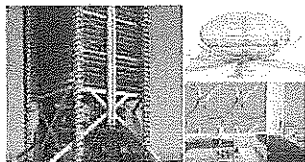


*Agenzie Immobiliari – quotazioni immobiliari – vendita febbraio 2025*

RG n° 3970-2024: Tribunale Milano \ TRZ711CTU524  
Procedimento: I  
Giudice: Dott. Federico Salmeri

Data: 07/11/2024  
Oggetto: Valutazione immobiliare  
CTU: Arch. Rossana Terzaghi





**STUDIO DI ARCHITETTURA ROSSANA TERZAGHI**  
www.studioarkterzaghi.it

## VALUTAZIONE LOTTO

I coefficienti applicati nella stima sono indicati nella LLPP circolare 12480 26 marzo 1966 solitamente utilizzati per il calcolo millesimale che consentono di valutare lo stato effettivo di ogni locale in base alla esposizione, ubicazione, stato manutentivo, destinazione e funzionalità. Determinando così l'uso e lo stato reale di ogni locale. Il calcolo per la stima viene eseguito partendo dallo stato ottimale dell'unità immobiliare al quale vengono applicati i coefficienti riduttivi calcolati per ogni locale allo stato in cui si trova al momento del sopralluogo.

## CONSISTENZA UNITA' IMMOBILIARE:

Descrizione	Superficie commerciale	Totale	Coefficiente	Superficie commerciale finale
APPARTAMENTO	72,19 mq	mq	1,00	72.19 Mq
BALCONI	4.36 mq	mq	0.30	1.31 Mq
CANTINA	11.72 mq	mq	0.25	2.93 Mq
VIALE TIBALDI 15 - MILANO (MI)				76.43 Mq

## COEFFICIENTI

coefficiente di destinazione	coefficiente di piano	Coefficiente orientamento	Coefficiente di prospetto	Coefficiente di luminosità	Coefficiente di altezza	Coefficiente funzionalità	Coefficiente manutenzione
0.79	0.97	0.81	0.84	0.91	0.99	1.05	0.60

Visto lo stato attuale dell'unità immobiliare completamente ristrutturata si considera che i valori rilevati nell'OMI dell'Agenzia Entrate e nella ricerca delle Agenzia Immobiliari della "Cat. A/3 abitazioni di tipo economico" siano congrui per la valutazione economica nonostante si tratti di una cat. A/4.

Totale media moltiplicazione coefficienti riduttivi = 0.87

Categoria catastale A/3 Abitazione ECONOMICA

Valore unitario allo stato ottimale OMI € 4.600 Agenzie immobiliari € 5.900 MEDIA = € 5.250

Si prende in considerazione la media del valore di mercato ottimale tra le due quotazioni su cui applicare il coefficiente riduttivo:

€ 5.250,00 x 0.87 = €/mq 4.567,50

**VALORE UNITÀ IMMOBILIARE = 4.567,50€ x 76.43 mq = € 349.094,02**

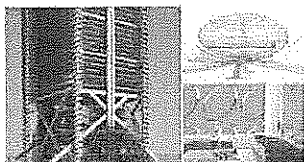
## CONCLUSIONE

### TOTALE VALUTAZIONE BENI

VALORE UNITÀ IMMOBILIARE	349.094,02 €
Spese condominiali insolute - unità immobiliare + cantina	- 28,00 €
<b>Prezzo di vendita nello stato di "libero":</b>	<b>349.066,02 €</b>

**Prezzo di vendita nello stato di "occupato" - 30%: 244.346,22 €**





**STUDIO DI ARCHITETTURA ROSSANA TERZAGHI**  
www.studioarkterzaghi.it

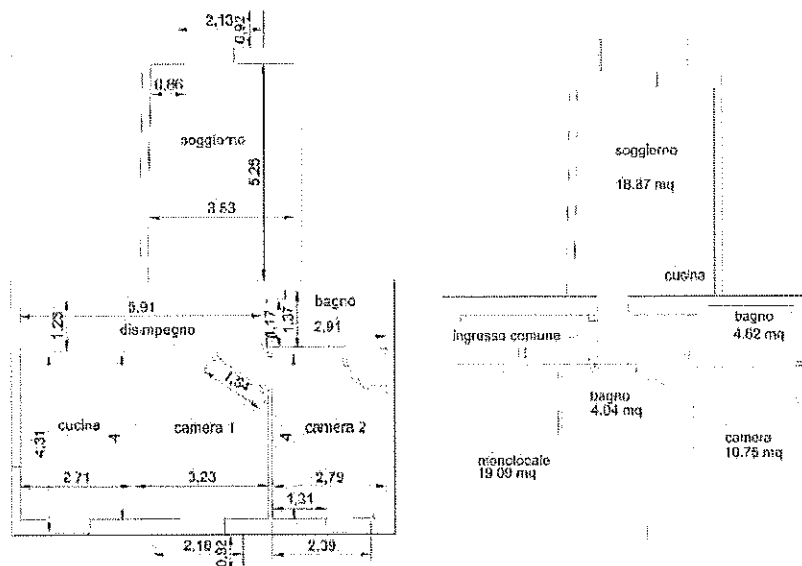
- e) dica se gli immobili siano comodamente divisibili secondo le quote di comproprietà dei condividenti (o secondo le quote dei soggetti che dichiarino di voler restare tra loro in comunione) senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, determini onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene;
- in caso affermativo, predisponga un progetto divisionale determinando gli eventuali conguagli ed evidenziando, anche a mezzo di planimetrie, (i) le necessarie opere di modifica con i relativi costi, (ii) gli enti che debbano eventualmente rimanere in comune e (iii) le servitù reciproche;

Dagli atti si evidenzia la richiesta da parte ricorrente, per lo scioglimento della comunione ereditaria e l'assegnazione delle singole quote ereditarie in 3 parti. Delle due parti resistenti, la signora aderisce mentre il signor si oppone.

La dimensione dell'unità immobiliare pari a circa 72.19 mq lordi secondo la normativa vigente che impone un minimo di 20 mq per persona per un alloggio monostanza, consente la divisione dell'unità immobiliare in due parti ma sicuramente non in tre parti.

Tuttavia, vista la conformazione dell'unità immobiliare si ritiene che la suddivisione sia troppo costosa per essere considerata poiché tutta la parte impiantistica, idraulico-sanitaria, elettrica e di riscaldamento autonomo dev'essere rifatta con opere molto invasive.

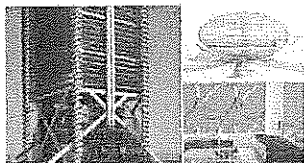
Alla luce di quanto sopra si ritiene quindi che l'unità immobiliare non sia divisibile.



Rilievo (all. A) - ipotesi di divisione (all. F1) - Viale Tibaldi 15 - Milano

A titolo esplicativo e per dirimere eventuali controversie tra tutte le parti si riporta di seguito lo schema dell'unica possibilità divisionale che, oltre a non essere soddisfacente per il numero degli eredi che non sono in comunione ereditaria, comporterebbe costi elevati per la realizzazione degli impianti della cucina, del nuovo servizio





**STUDIO DI ARCHITETTURA ROSSANA TERZAGHI**  
www.studioarkterzaghi.it

igienico, del collegamento con gli scarichi esistenti e dell'allacciamento di una seconda caldaia per il riscaldamento.

Si ritiene pertanto che gli immobili **non possano** essere comodamente divisibili secondo le quote di comproprietà dei condividenti.

\*\*\*\*\*

#### SINTETICA VALUTAZIONE SULLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI

Le parti non hanno inviato osservazioni.

La scrivente, ritenendo di aver compiutamente svolto l'incarico ricevuto, rimette la presente relazione all'illustrissimo Giudice, restando a disposizione per fornire ogni ulteriore chiarimento o integrazione dovesse rendersi necessaria.

Milano il 01/04/2025

L'esperto  
Arch. Rossana Terzaghi

#### ALLEGATI:

- A. Planimetrie catastali 1994 e 2025 e rilievo;
- B. Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti, dei sequestri conservativi e delle iscrizioni ipotecarie;
- C. Documenti condominiali;
- D. Agenzia delle Entrate: interrogazioni;
- E. Pratiche edilizie;
- F. Ipotesi di divisione.

RG n° 3970-2024: Tribunale Milano \ TRZ711CTU524  
Procedimento:  
Giudice: Dott. Federico Salmeri

Data: 07/11/2024  
Oggetto: Valutazione immobiliare  
CTU: Arch. Rossana Terzaghi

