

LORENZO GUIDO PIO NEGRINI

CN = LORENZO GUIDO
PIO NEGRINI

O = Collegio dei
Geometri di Lodi

C = IT

TRIBUNALE DI LODI

R.G. n.539/2025

Giudice: **Dr. Massimo CAPOBIANCO**

Ricorrente:

% Avv.

Resistente:

Contumace

Beni in Comune di LOCATE DI TRIULZI Via Togliatti n.11/B



Consulenza Tecnica d'Ufficio (CTU)

Geom. LORENZO GUIDO PIO NEGRINI

con studio in

26866 Sant'Angelo Lodigiano, Via Alessandro Rozza 10

iscritto al

Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Lodi al n.395

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Lodi al n.40

Tel. 0371.91.921 – Cell.339.36.88.267

E-mail: lorenzonegrini@tiscali.it

PEC: lorenzo.guido.pio.negrini@geopec.it

-oOo-

Sommario

“Letti gli atti ed esaminati i documenti di causa, compiuti gli opportuni rilevamenti planimetrici e fotografici, assunte opportune informazioni, a tal fine espressamente autorizzato ad accedere presso Uffici pubblici, a prendere visione di documenti, a farsene rilasciare copia:	4
– descriva il c.t.u. i beni dei quali si chiede la divisione;	4
DESCRIZIONE SOMMARIA:	4
SUPERFICIE	6
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	7
CARATTERISTICHE DESCRITTIVE	8
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	12
SPESE CONDOMINIALI	12
– accerti la conformità dell'immobile alle leggi urbanistiche vigenti;	12
PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI	12
DIFFORMITA' EDILIZIE	13
– accerti tramite visura l'esistenza di eventuali iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili oggetto di divisione nel ventennio anteriore alla domanda;	14
TITOLARITA' NEL VENTENNIO	14
Attuali proprietari	14
Precedenti proprietari nel ventennio	15
IPOTECHE.....	17
PIGNORAMENTI	18
ALTRE TRASCRIZIONI.....	18
– determini il valore dell'immobile;.....	18
CRITERIO DI STIMA	18
FONTI D'INFORMAZIONE	19
VALUTAZIONE DEI CORPI	20
– dica se i beni oggetto di divisione sono comodamente divisibili ex art. 720 c.p.c.;.....	28
- in caso affermativo, predisponga un progetto di divisione in porzioni in proporzione all'entità delle singole quote dei condividenti, indicando i relativi conguagli in denaro;	28
- quantifichi il valore locativo dell'immobile”,.....	28
Osservazioni alla Bozza di CTU	29
OSSERVAZIONI DI PARTE RICORRENTE.....	29
Allegati	31

Giudice Istruttore: Dr. Massimo CAPOBIANCO
: Geom Lorenzo Guido Pio NEGRINI

Il sottoscritto Geom. Lorenzo Guido Pio NEGRINI,
con studio in Sant'Angelo Lodigiano, Via Rozza n°10,
iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Lodi al n°395 ed all'Albo dei CTU del
Tribunale di Lodi al n.40
(Tel. 0371.91.921 - Cell.339.36.88.267 – e-mail: lorenzonegrini@tiscali.it – PEC:
lorenzo.guidio.pio.negrini@geopec.it)

Premesso che

a. In data 13/10/2025 veniva nominato CTU [REDACTED] e confermato il
07/11/2025 (in seguito a giuramento del 15/10/2025) con il seguente quesito:

***“Letti gli atti ed esaminati i documenti di causa, compiuti gli opportuni rilevamenti
planimetrici e fotografici, assunte opportune informazioni, a tal fine espressamente
autorizzato ad accedere presso Uffici pubblici, a prendere visione di documenti, a farsene
rilasciare copia:***

- descriva il c.t.u. i beni dei quali si chiede la divisione;***
- accerti la conformità dell'immobile alle leggi urbanistiche vigenti;***
- accerti tramite visura l'esistenza di eventuali iscrizioni e trascrizioni relative agli
immobili oggetto di divisione nel ventennio anteriore alla domanda;***
- determini il valore dell'immobile;***
- dica se i beni oggetto di divisione sono comodamente divisibili ex art. 720 c.p.c.;***
- in caso affermativo, predisponga un progetto di divisione in porzioni in proporzione
all'entità delle singole quote dei condividenti, indicando i relativi congruagli in denaro;***
- quantifichi il valore locativo dell'immobile”,***

b. Il Giudice ha concesso i seguenti termini:

- 26/02/2026 per l'invio della bozza di CTU;
- 13/03/2026 per l'invio delle proprie osservazioni al CTU;
- 30/03/2026 per il deposito della Relazione peritale definitiva.

c. Il 28/11/2026 sono iniziate le operazioni peritali presso lo studio senza la presenza di Parte
Ricorrente (della qual cosa era stato edotto telefonicamente dal Legale della stessa) e di Parte
Convenuta in quanto contumace. È stato spedito un invito a Parte Resistente – per

Giudice Istruttore: Dr. Massimo CAPOBIANCO
: Geom Lorenzo Guido Pio NEGRINI

raccomandata e posta ordinaria - a contattare il CTU per concordare giorno e ora di accesso ai beni oggetto di causa.

- d. Il 22 dicembre 2025 è stato effettuato accesso agli atti edilizi custoditi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Locate di Triulzi e – in quell'occasione – è stato posto direttamente nella casella di posta di Parte Resistente un nuovo invito a contattare il CTU peraltro senza riscontro.
- e. In seguito a provvedimento del signor Giudice Istruttore (ora Dr. Massimo CAPOBIANCO) in data 08/01/2026 che ha autorizzato il CTU ad avvalersi della forza pubblica, quest'ultimo ha contattato la Stazione dei Carabinieri di Pieve Emanuele (competente per la zona) per ottenere l'assistenza necessaria per eseguire l'accesso presso il bene oggetto di causa.
- e. Il giorno 17/01/2026 alle ore 10:00, presso il bene oggetto di causa, sono proseguite le operazioni peritali alla presenza del CTU e della signora [REDACTED] Parte contumace occupante detto bene. Non si è reso necessario ricorrere alla Forza Pubblica - prevista per le ore 9:00 a mezzo Arma dei Carabinieri della Stazione di Pieve Emanuele – avendo la signora [REDACTED] contattato il CTU il giorno 14/01/2026 per dare la propria disponibilità al sopralluogo alle ore 10:00. Cfr. **Allegato A** – verbale operazioni peritali.
- f. Non è stato possibile effettuare il tentativo di conciliazione essendo una delle Parti, contumace né questa ha dimostrato particolari disponibilità in occasione del sopralluogo.

Tutto ciò premesso,

sulla base di quanto rilevato in sede di sopralluogo, risultante dalla documentazione agli atti e acquisita nel corso delle operazioni peritali

espone

la seguente

Giudice Istruttore: Dr. Massimo CAPOBIANCO
: Geom Lorenzo Guido Pio NEGRINI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO (CTU)

“Letti gli atti ed esaminati i documenti di causa, compiuti gli opportuni rilevamenti planimetrici e fotografici, assunte opportune informazioni, a tal fine espressamente autorizzato ad accedere presso Uffici pubblici, a prendere visione di documenti, a farsene rilasciare copia:

– descriva il c.t.u. i beni dei quali si chiede la divisione;

Il bene oggetto di causa è sito in Locate di Triulzi (MI) Via Palmiro Togliatti n.11/B.

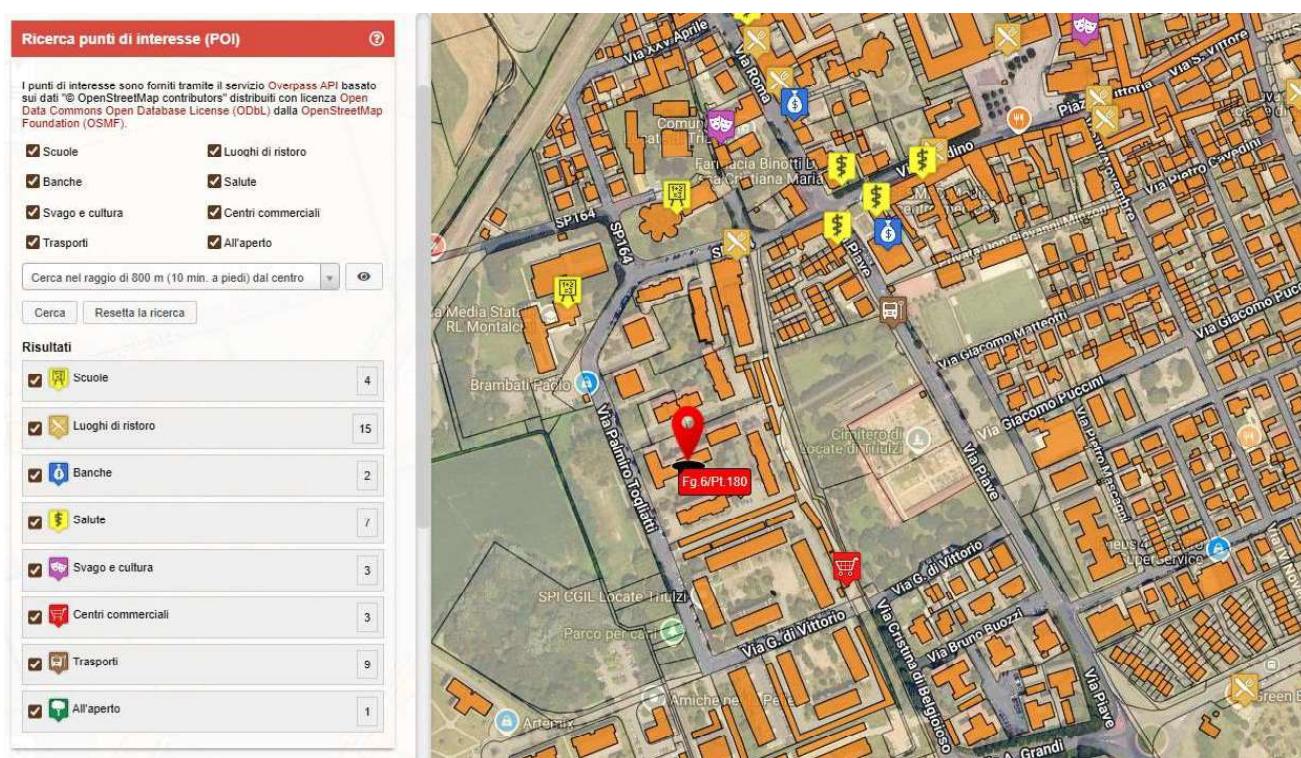
DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	Periferica rispetto al centro dell'abitato, ancorché facilmente raggiungibile a piedi.
Caratteristiche zone limitrofe:	Residenziale, con buone possibilità di parcheggio. Agricole



Giudice Istruttore: Dr. Massimo CAPOBIANCO
: Geom Lorenzo Guido Pio NEGRINI

- Servizi offerti dalla zona:** Banca (m 500), farmacia (m 900), Municipio (m 500), negozi al dettaglio (m 600), scuola materna (m 400), scuola media (m.180) ufficio postale (m 550); biblioteca (m 1000); supermercato (mt 800). La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Principali centri limitrofi** I principali centri limitrofi sono:
Opera km 2; Pieve Emanuele km 4; San Giuliano Mil.se km 10; Milano km 10; Melegnano km 13.
- Collegamenti pubblici:** Autobus m 150– Stazione Ferroviaria m 700

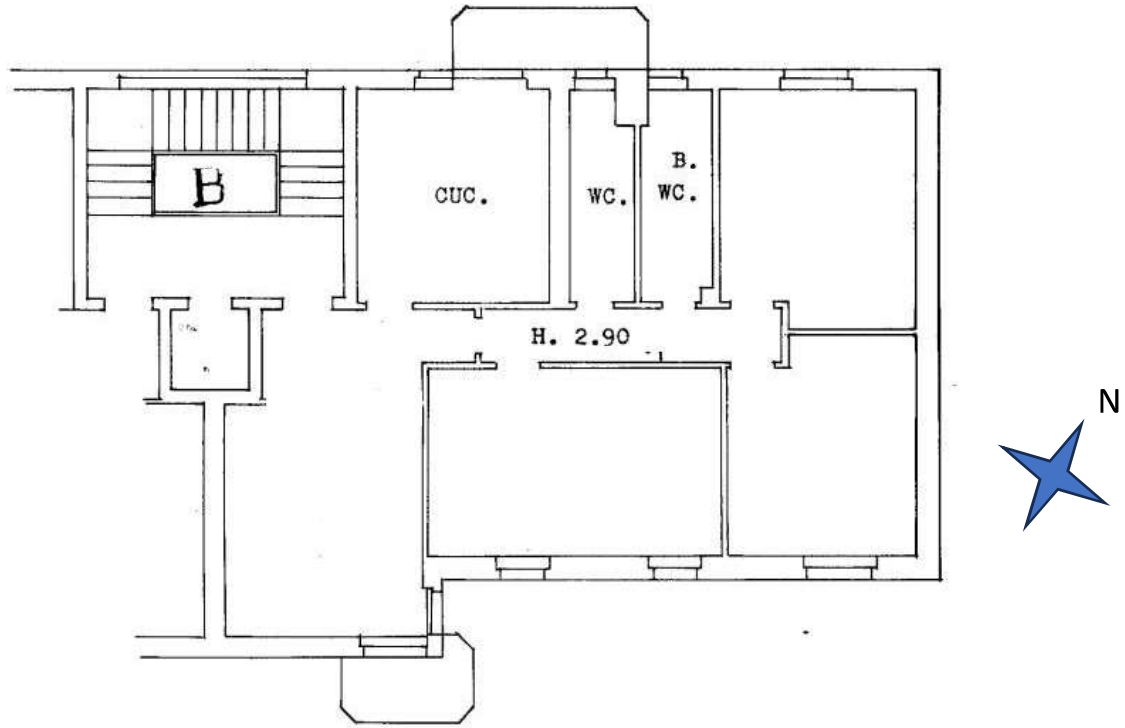


PUNTI D'INTERESSE NELL'ARCO DI 800M (DIECI MINUTI A PIEDI)

L'unità immobiliare è parte di fabbricato posto in un contesto immobiliare di fabbricati simili con caratteristiche popolari.

È composta da quattro locali, cucina, ingresso, corridoio, due bagni, due balconi al piano primo, oltre a un vano di cantina al piano terra.

Giudice Istruttore: Dr. Massimo CAPOBIANCO
: Geom Lorenzo Guido Pio NEGRINI



PIANO PRIMO

APPARTAMENTO

PIANO 1°



CANTINA AL PIANO TERRA

SUPERFICIE

Sviluppa una superficie di

Destinazione	Parametro	Valore reale / potenziale	Coeff. Raggiungimento	Valore equivalente
Superficie principale	Sup. reale lorda	122.10	1.00	122.10
Superficie balconi	Sup. reale lorda	7.00	0.30	2.10
Superficie cantine	Sup. reale lorda	7.00	0.40	2.80
Totale		136.10		127.00

Giudice Istruttore: Dr. Massimo CAPOBIANCO
: Geom Lorenzo Guido Pio NEGRINI

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Intestazione:

[REDACTED]
[REDACTED] – Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Descrizione:

Foglio 6 mapp. 180 – sub 17 - Categoria: A/3 - Classe: 2 - Consistenza: 6.5 vani - Superficie catastale totale: 127 mq - Totale escluse aree scoperte: 125 mq - Rendita: € 436,41
VIALE PALMIRO TOGLIATTI n. 11 Scala B Piano T – 1

Coerenze dell'appartamento:

Nord-ovest: vano scala e sottostante cortile comune;
Nord-est: cortile comune;
Sud-est: cortile comune;
Sud-ovest: vano scala comune, ascensore e altra unità immobiliare.

Coerenze della cantina:

Nord-ovest: cortile comune;
Nord-est: altra cantina;
Sud-est: corridoio comune;
Sud-ovest: altra cantina.

Note:

La planimetria catastale attuale è quella riconducibile alla COSTITUZIONE del 16/10/1970.

Riferimento allegati:

Allegato B1 – estratto della mappa catastale;
Allegato B2 – planimetria catastale in banca dati;
Allegato B3 – visura catastale storica

Conformità catastale:

a. L'abbattimento della parete all'ingresso, ha fatto perdere la perfetta conformità dello stato di fatto alla planimetria catastale. Il classamento, per il gioco degli arrotondamenti, tuttavia non muta, restando la consistenza di 6,5 vani (cfr. tabella che segue)

vani principali	5 x 1 =	5.00
Accessori diretti	3 x 0.33	1.00
Accessori indiretti	1 x 0.25	0.25
Totale		6.25
Utilità comuni	2%	0.13
Complessivamente		6.38
Che si arrotonda a		6.50

e immutati categoria e classe.

Per tale motivo, richiamato l'art.3 lett.e della Circolare 09/07/2010 n.2 dell'Agenzia del Territorio, non è necessario procedere con l'aggiornamento catastale.

Con la ricostruzione della parete, così come previsto nel paragrafo dedicato alla regolarità urbanistica, si ritornerà ad avere anche la perfetta corrispondenza grafica.

b. L'intestazione catastale non tiene conto dell'intervenuta Sentenza di scioglimento del vincolo matrimoniale.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**COMPONENTI****STRUTTURE**

<i>Strutture verticali</i>	Tipologia: cemento armato e muratura Descrizione reperita nella pratica edilizia depositata in Comune
<i>Strutture orizzontali</i>	Tipologia: Laterizio armato Descrizione reperita nella pratica edilizia depositata in Comune
<i>Scale</i>	Tipologia: cemento armato rivestite in marmo Descrizione reperita nella pratica edilizia depositata in Comune

Giudice Istruttore: Dr. Massimo CAPOBIANCO
: Geom Lorenzo Guido Pio NEGRINI

<i>Copertura tetto</i>	Tipologia: Tegole marsigliesi Descrizione reperita nella pratica edilizia depositata in Comune
<i>Pavimentazione cortili</i>	Tipologia: Bitume Descrizione reperita nella pratica edilizia depositata in Comune
<i>Facciate</i>	Tipologia: Rivestimento in cotto antico bugnato a listelli verticali Descrizione reperita nella pratica edilizia depositata in Comune
<i>Mezzi di scarico per le acque pluviali e le acque chiare</i>	Tipologia: fognatura comunale Descrizione reperita nella pratica edilizia depositata in Comune
<i>Mezzi di scarico per le acque lorde</i>	Tipologia: fognatura comunale previa chiarificazione in fosse settiche Descrizione reperita nella pratica edilizia depositata in Comune
<i>Canna da fumo</i>	Presente per ogni appartamento Descrizione reperita nella pratica edilizia depositata in Comune
<i>Colonne pluviali</i>	Tipologia: rame Descrizione reperita nella pratica edilizia depositata in Comune anno 1993
<i>Canali di gronda</i>	Tipologia: Rame, completi di mantovana sagomata copri/canali, con bocchettoni di scarico, angoli e testate, completi di tiranti in piatto di rame imbullonate al canale ed alla soletta Descrizione reperita nella pratica edilizia depositata in Comune anno 1993
<i>Serramenti scale</i>	Tipologia: in ferro verniciato Descrizione reperita nella pratica edilizia depositata in Comune
<i>Parapetti balconi</i>	Tipologia: in ferro verniciato Descrizione reperita nella pratica edilizia depositata in Comune

COMPONENTI

EDILIZIE

Giudice Istruttore: Dr. Massimo CAPOBIANCO
: Geom Lorenzo Guido Pio NEGRINI

Ingresso abitazione Ubicazione: al cortile pertinenziale all'intero complesso dei fabbricati di cui è parte quello in esame
Tipologia: cancello carraio e cancelletto pedonale
Materiale: metallo
Condizioni: buone

Ubicazione: accesso abitazione
Tipologia: portoncino blindato di vecchia generazione
Materiale: legno
Condizioni: rovinato il pannello interno e necessitante manutenzione

Infissi interni Materiale: legno tamburato e vetro semplice risalenti all'epoca di
(componente edilizia): costruzione per fattezze
Tipologia: a battente
Condizioni: discrete

Infissi esterni Tipologia: due ante a battente
(componente edilizia): Materiale: metallo e doppio vetro
Condizioni: buone
Protezioni: avvolgibili
Materiale: legno
Zanzariere: presenti
Condizioni: discrete

Rivestimento Ubicazione: zona giorno e zona notte
(componente edilizia): Tipologia: Tinteggiatura

Ubicazione: bagni
Tipologia: piastrelle
Altezza: h. 1,65 m quello di servizio e 2,10 il secondo

	Ubicazione: cucina
	Tipologia: piastrelle ceramica
	Altezza: h.1,50 m
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	Ubicazione: zona giorno, zona notte
	Materiale: piastrelle in <i>marmette</i>
	Condizioni: discrete
	Ubicazione: bagno
	Materiale: piastrelle ceramica il bagno di servizio ha una piastrella difforme rispetto all'intero pavimento e ha finiture vetuste. Il bagno principale è più recente.
	Note: entrambi i bagni sono molto stretti e inadatti a persona che necessita di carrozzina per deambulare
<u><i>IMPIANTI</i></u>	
<i>Idrico (impianto):</i>	Tipologia: sotto traccia
	Conformità: da verificare
<i>Gas (impianto):</i>	Presente
	Conformità: da verificare
<i>Termico (impianto):</i>	Tipologia: centralizzato
	Alimentazione: metano
	Corpi scaldanti: termosifoni in ghisa
	Conformità: da verificare
<i>Condizionamento (impianto)</i>	Assente
<i>Elettrico (impianto):</i>	Tipologia: 220 v sotto traccia
	Conformità: da verificare
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: Video
	Conformità: da verificare
<i>CANTINA</i>	

Giudice Istruttore: Dr. Massimo CAPOBIANCO
: Geom Lorenzo Guido Pio NEGRINI

<i>Pavimenti</i>	Tipologia: battuto di cemento
<i>Ingresso</i>	Tipologia: porta in metallo
<i>Finestra</i>	Serramento in ferro e vetro semplice

Riferimento allegati:

Allegato C1 – schema fotografico

Allegato C2 – fotografie

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il bene oggetto di stima è attualmente privo di Attestato di Prestazione Energetica valido.

Prima della messa in vendita è necessario procedere con la predisposizione a opera di Certificatore Energetico.

Si omette la detrazione del costo dal valore di stima per il predetto motivo.

Si stima il costo in circa € 350,00 oltre ad accessori.

SPESE CONDOMINIALI

L'unità immobiliare è gravata da una elevata morosità per spese condominiali insolute.

Al 31/12/2025 risultano non pagate spese condominiali per € 17'434,59.

Tra il 31/01/2026 e il 31/08/2026 sono previste spese per € 4'185,00 ripartite in rate di € 523,00 mensili fatta eccezione l'ultima di € 524,00.

Di competenza per l'anno 2025 risultano insoluti per € 8'507,04.

– accerti la conformità dell'immobile alle leggi urbanistiche vigenti;

PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI

Dalle ispezioni effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale risultano le Pratiche Edilizie (PE) di seguito elencate:

1. **PE 3672/1968:** per la costruzione di fabbricati residenziali, intestata [REDACTED] per la [REDACTED]

La Licenza Edilizia è stata rilasciata in data 25/07/1968 con n.3672.

Riferimento Allegati:

Giudice Istruttore: Dr. Massimo CAPOBIANCO
: Geom Lorenzo Guido Pio NEGRINI

Allegato D1 – PE3672/68.

2. **PE 244/1969**: per rinnovo PE3672/1968, intestata [REDACTED]

La Licenza Edilizia è stata rilasciata in data 14/01/1969 con n.244.

Riferimento Allegati:

Allegato D2 – PE244/1969.

3. **PE7535/93**: per ripristino tetto con sostituzione di tegole, sostituzione colonne pluviali, rimozione e posa di canali gronda, sostituzione scossaline e converse, ripristino balconi ammalorati.

L'Autorizzazione Edilizia è stata rilasciata in data 20/07/1993 con n.7535.

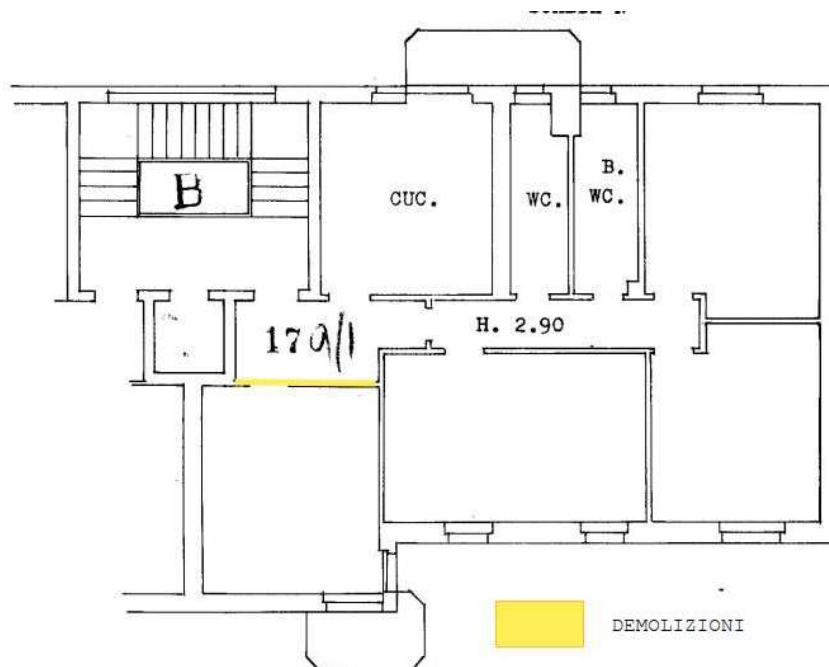
Riferimento Allegati:

Allegato D3 – PE7535/93.

4. **Abitabilità**: nel fascicolo edilizio non risulta chiesta né rilasciata. Nessuna indicazione anche in copertina del fascicolo del fabbricato.

DIFFORMITA' EDILIZIE

È stata eliminata la parete (tavolato) che divideva l'ingresso dal soggiorno.



Giudice Istruttore: Dr. Massimo CAPOBIANCO
: Geom Lorenzo Guido Pio NEGRINI

Sanabile mediante:

L'abbattimento del *tavolato* non garantisce i requisiti minimi igienici di legge di areo-illuminazione. La regolarizzazione richiede necessariamente la ricostruzione della parete come da progetto. Cfr. linea gialla nel disegno sopra riprodotto.

Costi stimati di regolarizzazione:

N° ART	DECRIZIONE DEI LAVORI	FATTORI				Prodotto	Prezzo	TOT. Parziali
		Par.ug	Lungh	Largh.	H/peso			
	Ricostituizione tavolato							
	Opere murarie							
A.02.04.0505a	Tavolato interno di laterizio con malta	mq	1	2.73	3	2.73	86.02	234.83
A.02.04.0905a	Intonaco: rinzafo	mq	2	2.73	3	5.46	11.71	63.94
A.02.04.0920a	Intonaco di fondo su pareti verticali	mq	2	2.73	3	16.38	23.73	388.70
A.02.04.0990a	Intonaco di finitura su pareti verticali	mq	2	2.73	3	16.38	20.10	329.24
	Opere di tinteggiatura							
B.13.04.0010	Opere di preparazine e pulitura	mq	2	2.73	3	16.38	1.18	19.33
B.13.04.0015	Trattamento con soluzione aggregante	mq	2	2.73	3	16.38	4.20	68.80
B.13.04.0080b	Tinteggiatura due mani	mq	2	2.73	3	9.09	3.85	35.00
B.06.04.0290a	Zoccolino in legno	ml	2	2.73		5.46	8.50	46.41
	Serramenti							
B.18.04.0120/3	Porta interna in legno tamburato	cad	1			1.00	532.00	532.00
							TOT. €	1'718.24
NP	Imprevisti, trasporsto a discarica, oneri di disarica e materiale di consumo non espressamente previsto e differenza per oper in economia						40%	687.30
							TOT. €	2'405.53
	IVA						10%	240.55
	COMPLESSIVAMENTE						Euro	2'646.09

Che si arrotondano a € 2.700,00

Fonte: Prezzi informativi delle opere edili edito da CCIAA di Lodi – 1° quadrimestre 2025.

– accerti tramite visura l'esistenza di eventuali iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili oggetto di divisione nel ventennio anteriore alla domanda;

TITOLARITA' NEL VENTENNIO

Attuali proprietari

Dal 19/07/2010 ad oggi:

Giudice Istruttore: Dr. Massimo CAPOBIANCO
: Geom Lorenzo Guido Pio NEGRINI

e insieme proprietari in forza di atto di compravendita in autentica Notaio [REDACTED]
[REDACTED] sede Cinisello Balsamo (MI) del 19/07/2010 n.11654/7028 di repertorio,
trascritto a Milano 2 il 05/08/2010 ai nn.103796/60467

Nota:

- a) Il citato atto è riferito al trasferimento della proprietà dei beni come sopra descritti e catastalmente individuati dalla precedente proprietà:

[REDACTED]

- b) L'acquisto venne fatto in regime patrimoniale di *comunione legale dei beni*. In seguito alla Sentenza di scioglimento del matrimonio del Tribunale di Lodi n.769/2024 pubblicata il 19/11/2024 (depositata in atti di causa), la titolarità sul bene deve ritenersi in comproprietà in ragione di un mezzo ciascuno.

Riferimento allegati:

Allegato E1 – Atto di acquisto

Precedenti proprietari nel ventennio

Dal 24/09/2007 al 19/07/2010:

[REDACTED]

per l'intero proprietario dal 24/09/2007 per **morte della sig.ra** [REDACTED] nata il [REDACTED] – la cui di Denuncia di successione è stata registrata a Milano in data 12/11/2007 ai nn 2315/2007/7 e trascritta a Milano 2 il 21/10/2009 ai nn.140695/89147

L'**accettazione tacita dell'eredità** è stata trascritta a Milano 2 il 05/08/2010 ai nn. 103799/60470

Note:

Il citato atto è riferito al trasferimento della proprietà della quota di 3/6, dei beni come sopra descritti e catastalmente individuati.

Riferimento allegati:

Allegato E2 – Nota di trascrizione successione [REDACTED]

Giudice Istruttore: Dr. Massimo CAPOBIANCO
: Geom Lorenzo Guido Pio NEGRINI

Allegato E3 – Nota di trascrizione accettazione tacita eredità [REDACTED]

Dal 04/04/2000 al 24/09/2007:

[REDACTED]

ed insieme proprietari per l'intero dal 04/04/2000 **per morte del sig.** [REDACTED]

[REDACTED] - la cui Denuncia di successione è registrata a Milano in data 19/12/2002 ai nn 4746/2000 e trascritta a Milano 2 il 04/02/2003 ai nn.19729/13632

L'**accettazione tacita dell'eredità** è stata trascritta a Milano 2 il 05/08/2010 ai nn. 103798/60469

Note:

Il citato atto è riferito al trasferimento della proprietà della quota di 2/6 dei beni come sopra descritti e catastalmente individuati.

Riferimento allegati:

Allegato E4 – Nota di trascrizione successione Pettinari Marco

Allegato E5 – Nota di trascrizione accettazione tacita eredità Pettinari Marco

Dal 04/05/1996 al 04/04/2000

[REDACTED]

ed insieme proprietari per l'intero dal 04/05/1996 **per morte del sig.** [REDACTED]

[REDACTED] – la cui Denuncia di

Giudice Istruttore: Dr. Massimo CAPOBIANCO
: Geom Lorenzo Guido Pio NEGRINI

successione è stata registrata a Milano in data 18/05/1999 ai nn 10076/96/96 e trascritta a Milano 2 il 20/10/2009 ai nn.139683/88352.

L'**accettazione tacita dell'eredità** è stata trascritta a Milano 2 il 05/08/2010 ai nn. 103797/60468.

Nota:

Il citato atto è riferito al trasferimento della proprietà dei beni come sopra descritti e catastalmente individuati.

Riferimento allegati:

Allegato E6 – Nota di trascrizione successione [REDACTED]

Allegato E7 – Nota di trascrizione accettazione tacita eredità [REDACTED]

Dal 20/10/1971 al 04/05/1996

[REDACTED]
[REDACTED]
proprietario per l'intero in forza di atto di compravendita del 20/10/1971 n.81769/20076 di repertorio Notaio [REDACTED] sede Milano, trascritto a Milano il 24/04/1971 ai nn.76558/60219

IPOTECHE

Ipoteca volontaria (attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario – a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] per l'intero proprietari – con atto in data 19/07/2010 n.11655/7029 di repertorio Notaio [REDACTED] sede Cinisello Balsamo (MI), iscritta a Milano2 il 05/08/2010 ai nn.103800/25603.

Capitale: € 195.000,00

Totale: € 351.000,00

Durata: 30 anni

Riferimento allegati:

Giudice Istruttore: Dr. Massimo CAPOBIANCO
: Geom Lorenzo Guido Pio NEGRINI

Allegato E8 – Iscrizione ipotecaria

PIGNORAMENTI

Nessuno.

ALTRE TRASCRIZIONI

Nessuna.

– determini il valore dell'immobile;

CRITERIO DI STIMA

Lo stato degli immobili oggetto di stima è quello rilevato nel corso del sopralluogo in data 17/01/2026.

La valutazione è stata effettuata alla data del 05/02/2026.

Il procedimento di stima adottato è il *Metodo del Confronto di Mercato* (o *Market Approach*, anche definito *Market Comparison Approach* – MA o MCA) ossia un “procedimento finalizzato alla determinazione del valore di mercato di un bene, basato sul confronto con immobili simili di cui siano note le caratteristiche e il prezzo di vendita” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari, Edizione 2025, cap.9 §2.1, di seguito il “Codice”). A tale scopo il metodo si prefigge di stimare il Valore di Mercato attraverso il confronto tra l’immobile oggetto di stima (*Subject*) ed un insieme di immobili di confronto (*Comparables*).

L’MCA si basa sulla relazione fra il prezzo di un immobile e le sue caratteristiche definite con la seguente funzione:

$$S = L_0 + p_{(1,j)} x_{(1,j)} + p_{(2,j)} x_{(2,j)} + \dots + p_{(n,j)} x_{(n,j)}$$

Il termine al primo membro è costituito dal valore del *Subject*, al secondo membro si può riconoscere la variabile localizzativa costante o L_0 (costante di regressione) e, a seguire, i singoli termini costituiti dal prodotto fra il prezzo marginale e la relativa caratteristica.

In termini pratici il *Market Approach* o *Metodo del Confronto di Mercato* (MCA), in base al Codice delle Valutazioni Immobiliari si articola nelle seguenti fasi:

- identificazione del segmento di mercato;
- rilevazione di contratti recenti appartenenti allo stesso segmento di mercato dell’immobile da stimare;

Giudice Istruttore: Dr. Massimo CAPOBIANCO
: Geom Lorenzo Guido Pio NEGRINI

- analisi delle dinamiche del mercato al fine della verifica della coerenza dei prezzi del segmento in cui è ricompreso l'immobile da stimare con la congiuntura a livello locale e nazionale;
- rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.);
- scelta delle caratteristiche immobiliari (*elements of comparison*);
- compilazione della tabella dei dati (*sales summary grid*);
- analisi dei prezzi marginali (*adjustments*);
- redazione della tabella di valutazione (*sales adjustment grid*);
- sintesi valutativa (*reconciliation*) e presentazione dei risultati.

La ricerca dei comparabili si è estesa fino a 19 mesi. Nella Tabella Dati della Scheda di valutazione sono indicati i mesi di riferimento.

Per il periodo considerato sono stati reperiti tre beni comparabili (tutti all'interno del complesso immobiliare di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di stima), che hanno permesso di contenere la divergenza nella percentuale del $0,22\% < \text{al } 5\%$.

Nella determinazione del valore di quanto stimato non si è tenuto conto dei costi per l'ottenimento dell'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) perché andrà redatto prima della vendita così come indicato nelle pagine precedenti.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

FONTI D'INFORMAZIONE

- Catasto di Milano;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;
- Ufficio Tecnico del comune di Locate di Triulzi;
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
- Sito internet Immobiliare.it per l'andamento del mercato immobiliare;
 - o Piattaforma informatica www.Comparabilitalia.it per l'ausilio nella ricerca dei Comparabili e dell'andamento del Mercato Immobiliare;

Giudice Istruttore: Dr. Massimo CAPOBIANCO
: Geom Lorenzo Guido Pio NEGRINI

Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Trasc NP 69850/2024	Trasc NP 80470/2024	Trasc NP 82099/2025
Via Togliatti 5 Allegato F1	Via Togliatti 5 Allegato F2	Via Togliatti 11 Allegato F3

- *Prezzi informativi delle Opere Edili* a cura della C.C.I.A.A. di Milano (edizione 2025) per la quantificazione dei costi di rimessa in pristino per la sanatoria delle opere abusive;

VALUTAZIONE DEI CORPI

Richiamato il dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per *valore di mercato* «si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni». L'ubicazione dei comparabili utilizzati è evidenziata nell'estratto qui sotto riportato.

LOCATE DI TRIULZI - Via Togliatti n.11/B	
1° FASE MCA	INDIVIDUAZIONE COMPARABILI
Individuazione comparabili	

LOCALIZZAZIONE				
	 Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	 Subject
Prezzo di compravendita	210'000.00	170'000.00	150'000.00	
Localizzazione	B1/centro	B1/centro	B1/centro	B1/centro
Quotazione OMI media	2275	2275	2275	2275
Coefficiente di localizzazione	1	1	1	1
Delocalizzazione	LOC (€)	170'000.00	150'000.00	

Giudice Istruttore: Dr. Massimo CAPOBIANCO
: Geom Lorenzo Guido Pio NEGRINI

Mentre le loro caratteristiche sono riassunte nella *Tabella dei dati* di seguito esposta.

2° FASE MCA	TABELLA DEI DATI				
	Prezzo di mercato e caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
		Trasc NP 69850/2024	Trasc NP 80470/2024	Trasc NP 82099/2025	
		Via Togliatti 5	Via Togliatti 5	Via Togliatti 11	Via Togliatti 11
Prezzo di compravendita		210'000.00	170'000.00	150'000.00	-
Data del contratto	DATA	12/07/2024	31/07/2024	28/07/2025	05/02/2026
Differenza in mesi data "S" - data "C"	DAT (mesi)	19	18	6	0
Superficie principale	SUP (mq)	133.00	96.00	110.00	127.00
Superficie garage	BOX (mq)	18.00	15.00		
Servizi igienici	SER (n.)	1	1	1	2
Livello di piano	LIV (n.)	3	2	2	1
Impianto condizionamento (€/corpo)	IMP (0-1)	0	1	0	0
Anno di installazione	Anno	0	2010	0	0
Generatore riscaldamento (€/corpo)	GEN (0-1)	1	1	1	1
Anno di installazione	Anno	2012	2010	2011	2010
Stato di manutenzione	STM (1-5)	3	4	2	3
Anno di costruzione / ristrutturazione	Anno				
Superficie commerciale	SUC (mq)	142.00	103.50	110.00	127.00

Le caratteristiche rappresentano quell'insieme di peculiarità che costituiscono, definiscono e distinguono un determinato immobile da altri; possono essere intrinseche ovvero che dipendono da aspetti interni legati strettamente all'immobile od estrinseche ossia che dipendono dal contesto esterno (all'unità immobiliare e/o all'edificio in cui la medesima è collocata (ubicazione, infrastrutture, servizi, ecc.).

Caratteristiche Quantitative:

Data (DAT): La caratteristica "data" identifica il momento della stipula di un atto o un contratto di compravendita (o locazione) espresso in mesi rispetto alla data di valutazione.

Superficie Principale (SUP): La caratteristica superficie principale identifica la superficie di riferimento che contribuisce in maniera sostanziale alla determinazione della superficie commerciale e che, in assenza di superfici secondarie, non richiede correzioni mediante indici mercantili (coefficienti di ponderazione delle superficie accessorie).

Servizi (SER): la caratteristica "servizio" igienico identifica il numero di servizi complessivi ricompresi in una unità immobiliare, a prescindere dallo stato manutentivo dei medesimi. Nella presente stima si è considerato un solo bagno per il Subject, perché quello al piano seminterrato va rimosso.

Livello (LIV): la caratteristica "livello di piano" identifica in modo ordinale l'altezza dell'ingresso principale per l'accesso all'unità immobiliare esaminata rispetto al contesto di altre unità immobiliari.

Giudice Istruttore: Dr. Massimo CAPOBIANCO
: Geom Lorenzo Guido Pio NEGRINI

Manutenzione (STM): La caratteristica manutenzione identifica lo stato manutentivo in relazione all'anno in cui è stata eseguita l'ultima ristrutturazione.

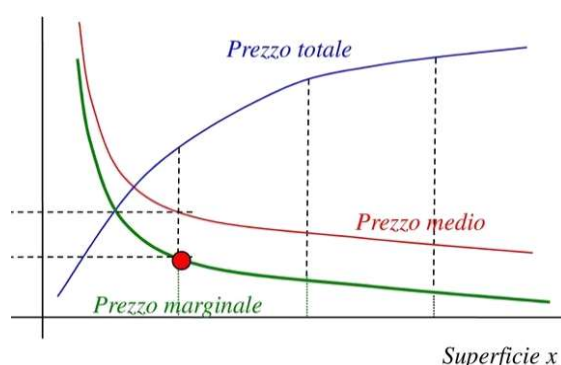
Altro (ETC): La caratteristica "altro" identifica uno stato specifico che varia su scala cardinale discreta.

3° FASE MCA

INFORMAZIONI MERCANTILI

Analisi dei prezzi marginali

Il “prezzo marginale” esprime la variazione del prezzo totale al variare della singola caratteristica geometricamente rappresenta dalla derivata del prezzo medio della caratteristica.



Data: la variazione mensile è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione (comparabile) per il saggio di rivalutazione o svalutazione annuale (espresso in percentuale) diviso i mesi di un anno.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Data dell'immobile (pDAT espresso in euro/mese):

$$pDAT = \frac{-i PRZ}{12}$$

Nel processo di stima si è tenuto conto del saggio di variazione crescente annuale pari allo 2,0957%, così come calcolato sulla base delle indagini di Mercato compiute dalla Piattaforma *Comparabilitalia.it* su un campione di n.42 compravendite di immobili simili per l'anno 2024 e n.46 compravendite di immobili simili per l'anno 2025.

Nella Tabella 3.1 viene riassunto il calcolo

Giudice Istruttore: Dr. Massimo CAPOBIANCO
: Geom Lorenzo Guido Pio NEGRINI

3.1 - Indice DAT			
Comparabile A	Comparabile B		Subject
12/07/2024	31/07/2024		05/02/2026
Saggio annuale di rivalut/svalut. del prezzo			
lug-24	gen-26	Saggio mensile	$i_{DAT} = \sqrt[n]{\frac{q_{attuale}}{q_{n\ anni\ fa}}} - 1$
€ 1'746.22	€ 1'801.71	0.001730	
n mesi= 18.1		↓	
	Saggio annuale	2.0957%	$i = (1 + ik)^k - 1$
k mesi= 12			

Superficie Principale: Il prezzo marginale è dato dal prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione diviso la superficie commerciale ovvero dalla sommatoria della superficie principale (SUP espresso di mq) con le superfici secondarie (es. BAL, CAN, BOX, SOF, etc. espresso al mq) ciascuna adeguatamente ragguagliata con il proprio rapporto mercantile (π) i cui indici sono ripresi dal Sistema Italiano di Misurazione (S.I.M.).

Nel corso della presente stima l'utilizzo degli indici mercatili è ridotto grazie alla possibilità di utilizzare la *superficie catastale* che già è il risultato dei ragguagli secondo le rispettive destinazioni.

La Tabella 3.2 li riassume gli indici mercantili utilizzati

3.2 Indici mercantili	
Superficie principale	1.00
Superficie garage	0.50
Livello di piano	0.010
Stato di manutenzione	€ 19'050.00

Il tutto è moltiplicato per sigma (*rapporto di posizione*) calcolato in "0,95".

La Formula generale per il calcolo del prezzo marginale "Superficie Principale" è:

$$pMED_{MIN} = \frac{PRZ}{SUP + \sum_{i=2}^k \pi_i SUP_i} \sigma = pSUP$$

Il calcolo della del prezzo marginale della Superficie principale (ivi compreso il rapporto di posizione) è riassunto nella Tabella 3.7

3.7 Calcolo prezzo marginale della Superficie principale		
Prezzo medio	€/mq	Formula
Prezzo medio 1° Comparabile	€ 1'478.87	$p_1 = \frac{p}{S_1 + \sum_{i=2}^K \pi_i \cdot S_i}$
Prezzo medio 2° Comparabile	€ 1'642.51	
Prezzo medio 3° Comparabile	€ 1'363.64	
Rapporto prezzi medi	0.111	$d_{\%} = \frac{ V_{max} - V_{min} }{V_{min}} * 100$
Rapporto di posizione σ (p_{MEDmin}/p_{MEDmax})	0.90	con rapporto prezzi medi = < 0,05
Rapporto di posizione σ ($p_{MEDmin}/MEDIA\ p_{MED}$)	0.95	con rapporto prezzi medi > 0,05

Giudice Istruttore: Dr. Massimo CAPOBIANCO
: Geom Lorenzo Guido Pio NEGRINI

Servizi Igienici: il prezzo marginale dei servizi igienici viene calcolato con la formula del deprezzamento lineare (a corpo per ogni servizio igienico) ed è dato dalla moltiplicazione del costo del servizio a nuovo (C espresso in euro) moltiplicato 1 sottratto il rapporto tra la vetustà (v espressa in anni) e la vita utile (t espresso in anni).

$$pSER = C \cdot (1-v/t)$$

Nella fattispecie si è considerato che per il *Subject* un bagno è stato oggetto di manutenzione straordinaria in tempi relativamente recenti mentre l'altro no.

Il calcolo è riassunto nella Tabella 3.4

3.4 Vetustà servizi igienici					
		Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
$CRD_{(t)} = C \cdot \left(1 - \frac{t}{n}\right)$	costo (€)	10'000.00	10'000.00	10'000.00	10'000.00
	vetustà (t)	30	30	30	20
	vita attesa (n)	30	30	30	30
	Costo deprezz (€)	0.00	0.00	0.00	3'333.33

Livello Piano: la variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano può essere positiva, in genere in presenza di ascensore, nulla o negativa in genere in assenza dell'ascensore.

Nel caso in cui l'immobile da valutare è ad un livello uguale o superiore rispetto al comparabile, la formula generale del prezzo marginale del Livello di Piano (pLIV espresso in euro a piano) è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) e il saggio del livello di piano:

$$pLIV_i = l \cdot PRZ$$

Altrimenti se l'immobile da valutare è ad un livello inferiore rispetto al comparabile, la formula generale del prezzo marginale del Livello di Piano (pLIV espresso in euro a piano) è data invece dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) con il saggio del livello di piano (l), diviso 1 più il saggio del livello di piano stesso (1 + l):

$$pLIV_i = l / (1 + l) \cdot PRZ$$

Il saggio assunto per la valutazione in esame è del 1% con segno positivo essendo presente l'ascensore.

Stato Manutentivo: Il prezzo marginale dello stato di manutenzione p(STM) è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo un nomenclatore.

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) ed eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale); è calcolato con l'ausilio della piattaforma informatica del CRESME.

La Tabella 3.3 sintetizza il passaggio da una classe all'altra secondo quanto sopra esposto.

3.3 Stato di manutenzione			
600.00	Stato di Manutenzione da 1 a 5: €/mq		
€ 76'200.00	Costo complessivo superficie principale		€/mq lavori da eseguire
Punto	Classe	Incidenza opere	
1	scarso	100%	76'200.00
2	mediocre	75%	57'150.00
3	sufficiente	50%	38'100.00
4	discreto	25%	19'050.00
5	buono	0%	0.00
costo per il passaggio da una categoria ad un'altra: €/mq			19'050.00

Impianto di riscaldamento: l'esistenza presso i comparabili è desunta dall'Attestato di Prestazione Energetica allegato agli atti di compravendita dei comparabili e l'età è determinata secondo la vita media.

Il prezzo medio è calcolato secondo la metodologia indicata per i servizi igienici e il calcolo è schematizzato nella Tabella 3.6

3.6 Vetustà Generatore per riscaldamento e ACS					
		Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
$CRD_{(t)} = C * \left(1 - \frac{t}{n}\right)$	costo (€)	5'000.00	5'000.00	5'000.00	5'000.00
	vetustà (t)	14	16	15	15
	vita attesa (n)	20	20	20	20
	Costo deprezz (€)	1'500.00	1'000.00	1'250.00	1'250.00

Impianto di condizionamento: l'esistenza presso i comparabili è desunta dall'Attestato di Prestazione Energetica allegato agli atti di compravendita dei comparabili e l'età è determinata secondo la vita media.

Il prezzo medio è calcolato secondo la metodologia indicata per i servizi igienici e il calcolo è schematizzato nella Tabella 3.5

3.5 Vetustà impianto di condizionamento					
		Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
$CRD_{(t)} = C * \left(1 - \frac{t}{n}\right)$	costo (€)	10'000.00	10'000.00	10'000.00	10'000.00
	vetustà (t)	20	20	20	20
	vita attesa (n)	20	20	20	20
	Costo deprezz (€)	0.00	0.00	0.00	0.00

Giudice Istruttore: Dr. Massimo CAPOBIANCO
: Geom Lorenzo Guido Pio NEGRINI

Nella Tabella che segue (4^a fase MCA) vengono presentati e sintetizzati i calcoli dei prezzi marginali.

4° FASE MC	TABELLA DEI PREZZI MARGINALI				
	Prezzo di mercato e caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Data del contratto	DAT (mesi)	-366.74	-296.88	-261.96	
Superficie principale	SUP (mq)	1'401.34	1'556.40	1'292.15	
Superficie garage	BOX (mq)	700.67	778.20	646.07	
Servizi igienici	SER (n)	0.00	0.00	0.00	3'333.33
Livello di piano	LIV (n.)	2'100.00	1'700.00	1'500.00	
Impianto condizionamento	IMP (0-1)	0.00	0.00	0.00	0.00
Generatore e ACS	GEN (0-1)	1'500.00	1'000.00	1'250.00	1'250.00
Stato di manutenzione	STM (1-5; €/mq)	19'050.00	19'050.00	19'050.00	19'050.00

Tabella di valutazione

In corrispondenza delle caratteristiche si riporta l'aggiustamento (in ciascuna cella della tabella) relativo al comparabile. L'aggiustamento (espresso sempre in euro/anno) è calcolato con il prodotto tra il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno (vedi tabella calcolo dei prezzi marginali) e la differenza dell'ammontare relativo alla caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente (vedi tabella dei dati). I prezzi corretti derivano dalla somma algebrica dei prezzi dei comparabili con gli aggiustamenti nelle celle, il tutto per ciascuna colonna.

$$P_X = pX_i^k (x_s - x_i^k)$$

5° FASE MCA	TABELLA DI VALUTAZIONE			
	Prezzo di mercato e caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Prezzo di compravendita		210'000.00	170'000.00	150'000.00
Data del contratto	DAT (mesi)	7'004.72	5'482.46	1'676.52
Superficie principale	SUP (mq)	-8'408.06	48'248.50	21'966.51
Superficie garage	BOX (mq)	-12'612.09	-11'673.02	0.00
Servizi igienici	SER (n.)	6'666.67	6'666.67	6'666.67
Livello di piano	LIV (n.)	-6'299.00	-3'399.00	-2'999.00
Impianto condizionamento	IMP (€)	0.00	0.00	0.00
Generatore ACS	GEN (€)	-250.00	250.00	0.00
Stato di manutenzione	STM (1-5)	0.00	-19'050.00	19'050.00
Prezzi corretti		196'102.24	196'525.60	196'360.70

Sintesi di stima

Per verificare l'attendibilità dei risultati corretti ovvero prezzi corretti si calcola la Divergenza Percentuale assoluta con la seguente formula generale:

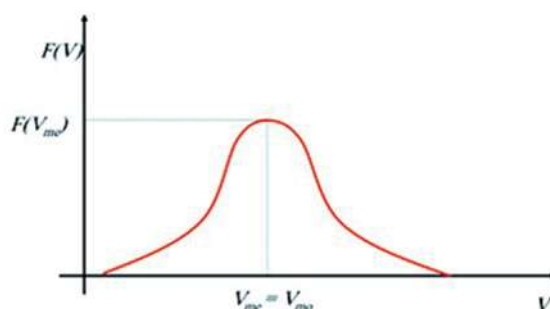
$$D\% < 5,00\%$$

Giudice Istruttore: Dr. Massimo CAPOBIANCO
: Geom Lorenzo Guido Pio NEGRINI

In dottrina estimativa prevalente, il grado di attendibilità è ritenuto elevato ove la risultanza sia inferiore al 5%.

Dal punto di vista estimativo, il principio di ordinarietà asserisce che il più probabile valore o reddito di mercato di un immobile è determinato come la media della distribuzione statistica normale (o gaussiana) dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola caratteristica. Secondo questa distribuzione unimodale e simmetrica, il valore o reddito da stimare è definito dal risultato centrale più frequente (media, moda e mediana).

La distribuzione simmetrica dei valori



Nella fattispecie, la divergenza si è attestata all'0,22% come da Tabella che segue

6° FASE MCA	SINTESI DI STIMA			
Comparabili 1° - 2° - 3°	D% = (PCmax-PCmin)/PCmin < 5%	0.22%	VERIFICATA!!!	ARROTONDAMENTI
Comparabili 1° - 2° - 3°	RECONCILIATION - Valore di stima con MCA	€ 196'313.92	Media prezzi corretti	€ 196'000.00
Comparabili 1° - 2° - 3°	Valore unitario	€ 1'545.78	a mq	€ 1'543.31

Riepilogo valore dell'intero

Destinazione	Superficie equivalente	valore unitario	Valore complessivo
Superficie principale	122.10	€ 1'543.31	€ 188'437.80
Superficie balconi	2.10	€ 1'543.31	€ 3'240.94
Superficie cantine	2.80	€ 1'543.31	€ 4'321.26
Totali	127.00		€ 196'000.00

Adeguamenti e correzioni alla stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica
(arrotondate):

- € 2.700,00

Giudice Istruttore: Dr. Massimo CAPOBIANCO
: Geom Lorenzo Guido Pio NEGRINI

Valore al netto delle decurtazioni
€ 193.300,00

Nel caso di vendita per Asta Pubblica, occorre considerare altresì la riduzione del valore del 15% – secondo usi e costumi del Tribunale di Lodi - per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria. Pertanto:

$$€ 193.300,00 - (€ 196.000,00 \times 15\%) = € 163.900,000$$

Euro centosessantatremilanovecento/00

a netto degli aggiustamenti e decurtazioni.

– dica se i beni oggetto di divisione sono comodamente divisibili ex art. 720 c.p.c.;

La cantina potrebbe essere stralciata e venduta a parte ma l'operazione è antieconomica perché comprometterebbe il valore dell'appartamento. Si ritiene pertanto opportuno mantenere un unico lotto.

- in caso affermativo, predisponga un progetto di divisione in porzioni in proporzione all'entità delle singole quote dei conviventi, indicando i relativi conguagli in denaro;

Per la motivazione esposta nel paragrafo precedente, non si predispongono alcun progetto divisionale.

- quantifichi il valore locativo dell'immobile",

Non essendoci la possibilità di recuperare contratti di locazione aventi per oggetto immobili simili a quelli in esame, così da poter effettuare un calcolo con il metodo del *Market approach*, il valore locativo viene calcolato mediante l'utilizzo della formula d'estimo

$$Ca = V \times i$$

dove:

Ca = canone annuo

Giudice Istruttore: Dr. Massimo CAPOBIANCO
: Geom Lorenzo Guido Pio NEGRINI

V = valore del bene al lordo delle decurtazioni. Nel caso di specie su € 196.000,00

i = tasso di capitalizzazione calcolato sulla base della media aritmetica riscontrata nel periodo dell'ultimo decennio dall'Agenzia delle Entrate. Nel caso di specie 4,1%

Nella Tabella che segue viene riassunta la determinazione del valore locativo.

VALORE LOCATIVO					
Residenza (cat. A3)					
Fig. 6 - mapp. 180 sub.17 - Zona (B1 - centrale)					
I semestre anno	Prezzo [€/mq]	Reddito [€/mq]	saggio [%] i= R/P		
2025	1700.00	96.60	0.06		
2024	1700.00	82.20	0.05		
2023	1700.00	72.00	0.04		
2022	1475.00	62.40	0.04		
2021	1450.00	59.40	0.04		
2020	1550.00	61.20	0.04		
2019	1600.00	55.80	0.03		
2018	1625.00	57.60	0.04		
2017	1625.00	57.60	0.04		
2016	1600.00	57.60	0.04		
2015	1600.00	57.60	0.04		
Tasso medio			0.041	Indennità annua	Indennità mensile
Valore locativo	Valore x saggio	€ 196'000.00	0.041	€ 8'076.20	€ 673.02

Considerato che Parte Convenuta è comproprietaria della quota di metà, il valore locativo per la stessa su base mensile è pari a:

$$€ 673,02 / 2 = €/\text{mese } 336,51$$

Euro/mese trecentotrentasei/51

Osservazioni alla Bozza di CTU

OSSERVAZIONI DI PARTE RICORRENTE

Nessuna Osservazione

OSSERVAZIONI DI PARTE RESISTENTE

Contumace.

-oOo-

Il CTU ritiene di aver completato l'incarico ricevuto e resta a disposizione per eventuali chiarimenti o integrazioni.

Giudice Istruttore: Dr. Massimo CAPOBIANCO
: Geom Lorenzo Guido Pio NEGRINI

La Relazione con i suoi allegati viene depositata telematicamente presso la Cancelleria di competenza.

Sant'Angelo Lodigiano, 07/03/2026

Il CTU

Geom. Lorenzo Guido Pio Negrini (firmato digitalmente)

Giudice Istruttore: Dr. Massimo CAPOBIANCO
: Geom Lorenzo Guido Pio NEGRINI

Allegati

Allegato B1 – estratto della mappa catastale	7
Allegato B2 – planimetria catastale in banca dati	7

