

TRIBUNALE DI MILANO – SEZIONE DISTACCATA DI RHO

R.G. 3536/2010 – G.U. D.SSA ROSA MUSCIO

OMISSIS

ATTORE

contro

OMISSIS

CONVENUTI CONTUMACI

OMISSIS

CONVENUTA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Io sottoscritto Geom. Aldo Nicolini, domiciliato a Rescaldina in via M. Grappa n. 8, iscritto all'albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Milano e nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano, sono stato nominato CTU per la procedura in oggetto.

Nel corso dell'udienza del 16.11.2011, dopo il giuramento di rito, il Sig. Giudice mi ha assegnato il seguente

QUESITO

“Esaminati gli atti e i documenti di causa, sentite le parti e i loro consulenti ove nominati, effettuato ogni accertamento ritenuto opportuno in luogo e, se necessario, presso terzi e presso i pubblici uffici competenti:

- 1) descriva il CTU l'immobile oggetto di comunione e ne determini il valore;*
- 2) dica se lo stesso sia o meno divisibile in natura, tenuto conto delle rispettive quote dei dividendi;*
- 3) in caso affermativo, provveda a stilare un progetto divisionale indicando eventuali opere necessarie per la utile divisione del cespite e i relativi costi e indicando gli eventuali conguagli in denaro;*
- 4) tenti la conciliazione tra le parti”.*

RELAZIONE FINALE

A – OGGETTO DELLA CTU

La CTU riguarda un appezzamento di terreno agricolo, sito in Rho, Via Ettore Majorana (o Achille Ratti), s.n.c., di cui il signor *Omissis* è comproprietario unitamente alla madre, signora *Omissis*, ed ai fratelli, signori *Omissis*.

Tenuto conto che il signor *Omissis* ha citato in giudizio gli altri comproprietari per chiedere lo scioglimento della comunione immobiliare, la CTU è finalizzata alla verifica della divisibilità del bene, alla sua valutazione ed all'eventuale formazione di un progetto di divisione.

B – SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo l'esame degli atti di causa, il 30.11.2011, ho effettuato un sopralluogo presso l'area oggetto di accertamento con l'assistenza dell'*attore* signor *Omissis*. Mi sono dovuto limitare ad una ricognizione esterna (l'area è recintata e l'*attore* ha dichiarato di non avere le chiavi del cancello e di non essere in grado di renderle disponibili) nel corso della quale ho acquisito utili elementi di conoscenza ed eseguito rilievi fotografici.

Successivamente ho effettuato:

- la verifica dell'assetto catastale, mediante accesso telematico alla Banca Dati dell'Agenzia del Territorio;
- la verifica dell'assetto urbanistico, mediante accesso al sito *Internet* del Comune di Rho;
- indagini finalizzata all'acquisizione degli elementi economici di valutazione.

Ha fatto seguito un ampio lavoro di analisi e di elaborazione dei dati rilevati e dei documenti acquisiti che ha portato alla stesura della presente relazione e dei suoi allegati. In questa fase ho avuto contatti telefonici con l'*attore* e, in un'occasione, anche con il suo legale.

C – ALLEGATI DI RIFERIMENTO

Nel prosieguo della relazione farò riferimento ai seguenti allegati:

- 1) rilievo fotografico dello stato di fatto, con sigle ed annotazioni che trovano riscontro nella relazione. Comprende 4 riprese a colori precedute da un estratto della mappa satellitare con evidenziazione del contorno dell'area ed indicazione dei punti di ripresa;
- 2) documentazione catastale; Comprende:
 - a) estratto di mappa con evidenziazione del contorno dell'area;

- b) foglio di visura al Catasto Terreni;
- 3) documentazione inerente la posizione urbanistica. Comprende:
 - a) estratto della tavola 1 di azionamento del PRG vigente;
 - b) estratto delle N.T.A. del PRG vigente;
 - c) avviso, emesso dal Comune di Rho, relativo alla “PRESENTAZIONE DI SUGGERIMENTI E PROPOSTE” ai fini del procedimento di formazione del PGT;
- 4) verbale delle operazioni peritali.

D – INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

D.1 – INQUADRAMENTO – CONSISTENZA – DESTINAZIONE

Si tratta di un'area piana, di forma rettangolare (circa 16 metri di larghezza per 110 di lunghezza media), chiusa sulla parte prevalente del suo perimetro. Per il suo inquadramento si fa riferimento all'estratto della mappa satellitare presente sull'allegato 1, al rilievo fotografico allegato 1 ed all'estratto catastale allegato 2a.

L'area è posta in una posizione di grande interesse, a circa 1.100 metri dal centro cittadino, 300 metri dalla Strada Statale del Sempione, 700 dall'Autostrada dei Laghi (A8, barriera di Milano Nord), 300 dal parcheggio antistante il Liceo Scientifico Statale Ettore Majorana. Ha accesso da una strada sterrata (Via Ettore Majorana o Achille Ratti) che la mette in collegamento con il citato parcheggio (v. estratto della mappa satellitare sull'allegato 1).

Come già ricordato, l'area è prevalentemente chiusa sul perimetro; in dettaglio, su due lati (nord-Est e Sud-Ovest), con rete metallica (foto ...), su un lato (Sud-Est), da un fabbricato di altra proprietà, sul quarto lato (Nord-Ovest), quello verso la strada di accesso, ancora con rete metallica e cancello carraio in ferro (v. foto ...).

L'area ha una superficie catastale di 1.750 m² (v. allegato 2b) a cui corrisponde una superficie recintata di circa 1.600 m². La differenza di circa 150 m² corrisponde all'area verso strada lasciata fuori dalla recinzione (v. foto ...) che, in parte è stata assorbita dalla sede per stradale.

L'area ha destinazione agricola ed è attualmente inutilizzata ed in stato d'abbandono (v. foto ...). Per quanto riferito dall'attore, in passato era utilizzato come orto familiare.

D.2 – POSIZIONE CATASTALE

Al Catasto Terreni l'area è così identificata (v. allegati 2a e 2b): foglio 10, particella 43, seminativo irriguo, classe 1, ha 0.17.50, RD € 16,09 RA € 14,46.

E correttamente intestata ai seguenti soggetti:

- Omissis (madre dell'attore) per la quota di 335/1000;
- Omissis (fratello dell'attore) per la quota di 133/1000;
- Omissis (sorella dell'attore) per la quota di 133/1000;
- Omissis (1) (sorella dell'attore) per la quota di 133/1000;
- Omissis (fratello dell'attore) per la quota di 133/1000;
- Omissis (attore) per la quota di 133/1000.

(1) Effettivamente, Omissis

D.3 – POSIZIONE URBANISTICA

D.3.1 – INQUADRAMENTO

Nell'ambito del vigente PRG del Comune di Rho –Variante Generale al PRG '86 (v. allegato 3a) – l'area rientra nella "ZONA A VERDE E COLTIVI DI FRANGIA URBANA" disciplinata dall'art. 48 delle N.T.A. (v. allegato 3b).

D.3.2 – POSSIBILITA' DI UTILIZZO

L'art. 48 delle N.T.A. prevede per la zona di riferimento – che definisce "... zone di margine dell'edificato urbano, in parte occupate da usi impropri o marginali" – due possibilità di utilizzo.

Prima possibilità – "svolgimento dell'attività agricola", con "le disposizioni e gli indici di cui al precedente Art.46" (di fatto, sono quelli previsti dalla L.R. 93/1980).

L'area può essere utilizzata, da sola o unitamente ad altre aree, per l'attività agricola e/o zootecnica. Vi si possono realizzare, senza necessità di piani attuativo, edifici – anche residenziali – al servizio di tali attività, con una superficie coperta massima corrispondente al 10% del lotto e, per la residenza, con un volume pari a m^3 0,03 per m^2 di superficie del lotto. La superficie del lotto (m^2 1.750) giustifica una superficie coperta di $175 m^2$ ed un volume residenziale di $52,5 m^3$.

La possibilità di edificazione è riservata solo ad alcuni soggetti, cioè ai coltivatori ed agli imprenditori agricoli regolamenti iscritti negli appositi elenchi. Né l'attore né i convenuti, per quanto noto, rientrano in queste categorie.

Seconda possibilità – "realizzazione di orti o di attività sportive di carattere estensivo ed informale", anche con la possibilità di edificare di fabbricati al servizio di tali attivi-

tà.

L'area può essere utilizzata, ma solo previo piano attuativo, per farne degli "orti urbani" o per piccole attività sportive, c.d. "informali". Nell'uno e nell'altro caso è prevista la possibilità di costruire piccoli edifici di servizio nel limite del 3% della superficie del lotto. Il lotto minimo è previsto nella misura di 3.000 m² per gli orti e di 5.000 m² per gli impianti sportivi. Dunque, considerato che l'area oggetto di stima ha una superficie di 1.750 m², per essere utilizzata, deve essere necessariamente accorpata ad altre aree contigue.

D.3.3 – CONCLUSIONE

Le modeste dimensioni del lotto, da un lato, e la mancanza dei requisiti previsti dalle NTA del PRG, dall'altro, impediscono ai proprietari – attore compreso – un utilizzo diretto dell'area, soprattutto per fini edificatori. Resta però la possibilità, sia pure marginale, a causa dei limiti descritti al § D.3.2, che la stessa venga utilizzata da altri soggetti che abbiano i requisiti richiesti.

Quanto sopra vale in vigore del PRG. C'è però da tenere presente che è in corso l'iter di formazione del PGT che, almeno per quanto rilevabile dalle "linee guida", potrebbe portare ad un restringimento delle possibilità operative. In questa prospettiva, sarebbe opportuno che la proprietà si attivasse per fare qualche segnalazione al Comune (v. allegato 3c), utile, se non a migliorare la destinazione dell'area, quanto meno a non peggiorarla.

E – DIVISIBILITA' DEI BENI

Le modeste dimensioni sconsigliano ogni forma di frazionamento dell'area. Si potrebbe considerare al massimo un frazionamento in due lotti, ma sarebbe impossibile un frazionamento nel rispetto delle quote di comproprietà perché significherebbe fare un lotto da 800 m² e cinque lotti da 160 m². A parte ogni possibile considerazione sull'utilità e sull'utilizzabilità di lotti del genere, si deve tenere anche conto che un tale frazionamento potrebbe configurarsi come "lottizzazione" che, sul piano urbanistico, sarebbe possibile solo con un "piano attuativo".

In conclusione, l'area oggetto di CTU si deve considerare "non divisibile".

F – VALUTAZIONE

F.1 – CRITERIO DI VALUTAZIONE

La valutazione è stata fatta ricorrendo ad un criterio di stima sintetica, basato su due elementi: la “superficie” dell’area ed il “valore unitario” (al m²) della stessa.

Superficie – E’ stata considerata quella catastale – m² 1.541 – senza fare distinzione tra la porzione interna alla recinzione e quella esterna.

Valore unitario – Per la valutazione delle aree a destinazione agricola si può fare riferimento “TABELLA DEI VALORI AGRICOLI MEDI DEI TERRENI” della “COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI PER LA PROVINCIA DI MILANO”. Ma l’area in esame, per le sue caratteristiche, soprattutto per la sua ubicazione, merita un apprezzamento diverso da quello che la suddetta tabella consentirebbe. Ho quindi ritenuto necessario ricercare riferimenti diversi. Sulla base di informazioni assunte presso operatori locali del settore immobiliare e di alcune elaborazioni, qui omesse per brevità, ho individuato un valore di 40,00 €/ m² che tiene anche conto della recinzione dell’area.

F.2 – VALUTAZIONE

Utilizzando i parametri prima individuati, è stata ottenuta la seguente valutazione: m² 1.750,00 x € 40,00 = € 70.000,00 (euro settantamila/00) che si assume come valore finale di stima dell’area di proprietà comune ed indivisa di attore e convenuti.

G – MEMORIE DI PARTE

In assenza di CTP, la *RELAZIONE PRELIMINARE* è stata trasmessa ai legali delle parti presenti in giudizio che, però, ad oggi, non hanno fatto pervenire alcun documento con osservazioni.

H – PROPOSTA DI CONCILIAZIONE

La particolarità del caso – dovuta al fatto che non tutti i comproprietari sono presenti nella causa – non ha consentito un tentativo di conciliazione.

I – CONCLUSIONI - RISPOSTE AL QUESITO

Quanto analiticamente trattato nei capitoli che precedono porta a fornire, con riferimento al quesito postomi dal Giudice, le seguenti risposte:

- sul punto 1: l’immobile oggetto di CTU è un’area a destinazione agricola, sita in Comune di Rho, Via Ettore Majorana (o Achille Ratti), della misura catastale di

- m² 1.750,00. Il suo valore è stato stimato in €70.000,00 (settantamila/00);*
- *sul punto 2: le dimensioni e la destinazione dell'area rendono impossibile - comunque sconsigliabile - il suo frazionamento per cui l'area si deve ritenere indivisibile;*
 - *sul punto 3: per quanto concluso in relazione al punto 2, non è stato predisposto alcun progetto divisionale;*
 - *sul punto 4: la mancanza di interlocutori, non ha consentito alcun tentativo di conciliazione.*

Rescaldina, 28 gennaio 2012

IL CTU - GEOM. ALDO NICOLINI

La presente relazione viene depositata in Cancelleria unitamente ai fascicoli di causa ritirati all'atto del giuramento