

TRIBUNALE DI MILANO

IV SEZIONE CIVILE

GIUDICE DOTT.SSA ILARIA GENTILE

CAUSA R.G. 40509/2020

CTU arch. Flavia Maria Buonaiuto

**Attore**

[REDACTED]

Legale Avv. Andreina Baruffini Gardini

**Convenuta opposta**

[REDACTED]

Legale Avv. Marco Romagnoli

\* \* \* \*

**RELAZIONE DEFINITIVA C.T.U.**

La sottoscritta dott. arch. Flavia Maria Buonaiuto, residente in Milano, con studio in Milano Via Morosini 29, iscritta all'Ordine degli Architetti di Milano n. 4710 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n. 8196, avendo prestato giuramento nel corso dell'udienza del 31.05.2021 avanti il G. I. Dott.ssa Forlenza, premesso che:

- nel corso dell'udienza il Giudice sottoponeva alla scrivente CTU il seguente quesito:

***“Il C.T.U., esaminati gli atti ed i documenti di causa, sentite le parti ed i loro consulenti, compiuta ogni ulteriore indagine tecnica che riterrà opportuna in loco e presso Uffici pubblici,***

- 1) descriva i beni immobili oggetto di causa, indicandone la titolarità ed il valore di mercato attuale, indicando gli indici utilizzati per tale calcolo, avuto riguardo anche:***



- *all'eventuale sussistenza di diritti reali vantati da terzi sui medesimi o vincoli impressi dalla P. ■■■*
  - *agli eventuali rapporti di locazione o affitto o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, comunque incidenti su godimento degli immobili in divisione;*
  - *alla presenza delle dovute autorizzazioni o licenze amministrative ed al regolare accatastamento degli immobili stessi;*
  - *la corrispondenza dello stato dei luoghi alla documentazione depositata presso i pubblici uffici;*
  - *indicazione delle modalità, tempi e costi della eventuale necessaria sanatoria;*
- 2) *dica se i beni di cui si chiede la divisione possano essere comodamente divisi in natura senza che la divisione comporti un notevole deprezzamento degli stessi, e senza che comporti, per il godimento dei singoli lotti, pesi, limitazioni o servitù;*
- 3) *proceda, in caso di risposta affermativa al precedente quesito, alla formazione di progetto divisionale in lotti corrispondenti all'entità delle quote dei condividenti includendo in ciascuna porzione, per quanto possibile, beni equivalenti dal punto di vista qualitativo;*
- 4) *indichi gli eventuali conguagli in denaro da porsi, ove necessario, a carico di ciascuno dei condividenti per il pareggio del valore delle rispettive quote;*
- 5) *indichi infine il valore locativo dell'immobile;*
- 6) *tenti infine la conciliazione delle parti".*
- il Giudice fissava per l'inizio delle operazioni peritali l'8.07.2022 ore 10,30 e assegnava termine al CTU per la trasmissione dell'elaborato alle parti sino al 30.12.2022; assegnava alle parti termine sino al 31.01.2023 per trasmettere al consulente d'ufficio le osservazioni sulla relazione; assegnava termine al consulente per il deposito dell'elaborato peritale e delle valutazioni sulle



osservazioni delle parti sino al 28.02.2023;

Tutto ciò premesso la scrivente, ritenendo di aver acquisito gli elementi utili mediante gli accertamenti fino ad ora effettuati, rassegna la seguente relazione.

## RELAZIONE TECNICA

### OPERAZIONI PERITALI

- **In data 8.07.2022 alle ore 15,00** la sottoscritta CTU nominata iniziava le operazioni peritali mediante partecipazione da remoto; oltre alla sottoscritta CTU erano collegati, per parte attrice l'Avv. Florianne Casanova in sostituzione dell'Avv. Andreina Baruffini Gardini; per parte convenuta l'Avv. Marco Romagnoli.

Preliminarmente la sottoscritta dava lettura del quesito posto dal Giudice e comunicava i termini concessi dal G.D.; informava inoltre che avrebbe provveduto ad inoltrare richiesta di accesso agli atti all'Ufficio competente del Comune di Milano relativamente al bene oggetto di divisione e in merito, chiedeva se le parti fossero al corrente di modifiche successive agli atti di fabbrica dell'immobile. La sottoscritta fissava sopralluogo presso i luoghi oggetto di causa per la data del 19 luglio 2022 alle ore 9,45. Si chiudeva il collegamento alle ore 15,30.

**(all. 01 – Verbale inizio operazioni del 8.07.2022)**

- **In data 15.07.2021** inoltrava richiesta di accesso atti di fabbrica al Sue del Comune di Milano tramite servizio telematico, protocollo n. 388922/2022. Successivamente effettuava visura degli atti richiesti presso la Cittadella degli Archivi in Via Gregorovius n.15 in data 4.08.2022 dalle ore 11,00.

**(all. 02 – Richiesta accesso atti di fabbrica e protocollo del 15.07.2022)**

- **In data 19.07.2022 alle ore 9,45** la scrivente proseguiva le operazioni peritali presso gli immobili oggetto di causa in Milano, Via Osteno n. 2 alla presenza della Sig.ra [REDACTED] (parte convenuta), in qualità di comproprietaria dell'unità



immobiliare in oggetto, presso la quale risiede e della figlia, [REDACTED] Il Sig. [REDACTED] (parte attrice) si presentava all'esterno ma lasciava subito i luoghi. Si procedeva ad effettuare visita dell'unità immobiliare e della relativa cantina sulla scorta della planimetria catastale acquisita dalla sottoscritta CTU; si effettuavano rilievi fotografici e metrici. Il sopralluogo si chiudeva alle ore 10,45.

**(all. 03 – Verbale sopralluogo del 19.07.2022)**

- **In data 22.07.2021** la sottoscritta inoltrava al Sue del Comune di Milano tramite servizio telematico, richiesta di accesso atti per eventuali modifiche relative al decennio 1991/2001 – protocollo n. 401077/2022. Successivamente riceveva dal Sue lettera per irreperibilità degli atti richiesti.

**(all. 04 – Richiesta accesso atti per modifiche e protocollo del 22.07.2022)**

## **RISPOSTA AL QUESITO**

### **Prima parte del quesito**

***“1) descriva i beni immobili oggetto di causa, indicandone la titolarità ed il valore di mercato attuale, indicando gli indici utilizzati per tale calcolo, avuto riguardo anche:***

- ***all'eventuale sussistenza di diritti reali vantati da terzi sui medesimi o vincoli impressi dalla P.A.***
- ***agli eventuali rapporti di locazione o affitto o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, comunque incidenti su godimento degli immobili in divisione;***
- ***alla presenza delle dovute autorizzazioni o licenze amministrative ed al regolare accatastamento degli immobili stessi;***
- ***la corrispondenza dello stato dei luoghi alla documentazione depositata presso i pubblici uffici;***
- ***indicazione delle modalità, tempi e costi della eventuale necessaria sanatoria;”***



## **DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI**

Il compendio immobiliare oggetto della presente causa è costituito da un appartamento posto al piano secondo (3° piano fuori terra) – Scala M, interno 79 – del complesso residenziale sito in Comune di Milano, Via Osteno n. 2; è annessa alla proprietà anche vano cantina posto al piano interrato del fabbricato.

### **Identificazione catastale dei beni**

**Appartamento in Milano, Via Osteno n. 2 ubicato al piano secondo (3° piano f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato**

**Foglio 420, Particella 80, Subalterno 25 indirizzo VIA OSTENO n. 2 Scala. M Interno 7 Piano S1 - 2, categoria A/4, classe 5, consistenza 5 vani, superficie catastale Totale: 96 m<sup>2</sup> - Totale escluse aree scoperte: 94 m<sup>2</sup>, rendita Euro 645,57.**

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/04/1992 derivante da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;

Situazione degli intestati relativa ad atto del 19/02/1986 (antecedente all'impianto meccanografico) derivante da: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 19/02/1986 in atti dal 21/09/1988 IDENTIFICAZIONE VANO CANTINA VAR (n. 5430/1986);

Situazione dell'unità immobiliare all'impianto meccanografico derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987.

### **Intestato a:**

██████████ nata a CASAL DI PRINCIPE (CE) il 02/06/1949;

██████████ nato a MARTINENGO (BG) il 27/09/1942.

**N.B.:** La scrivente segnala che nella visura storica del bene, così come in quella analitica le quote di proprietà del bene risultano "da verificare".

### **Coerenze da nord in senso orario**

Dell'appartamento: cortile comune, proprietà di terzi, cortile comune, proprietà di terzi, vano scala condominiale;

del vano cantina: cortile comune. Proprietà di terzi; corridoio comune, proprietà di terzi.

**(all. 05 - Visura storica per immobile e visura analitica; all. 06 - Planimetria catastale; all. 07 – Estratto di mappa)**



### **Descrizione generale dei luoghi**

Si premette che la descrizione dei beni di seguito illustrata deriva da sopralluogo effettuato dalla sottoscritta in data 19.07.2022 alla presenza della Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] (parte convenuta) e della figlia [REDACTED]

Gli immobili in oggetto fanno parte di più ampio complesso edilizio a destinazione residenziale ubicato nella zona periferica del Comune di Milano, realizzato negli anni '50 dall'Istituto Autonomo delle Casa Popolari della Provincia di Milano. L'intervento, denominato "Quartiere Baggio 2" comprendeva la realizzazione di più lotti edilizi; nello specifico i beni in oggetto fanno parte del "Fabbricato 2", edificio composta da 5 piani fuori terra oltre a piano interrato destinato a cantina, inserito all'interno del "Lotto A" composto complessivamente da 4 corpi di fabbrica; il lotto si presenta recintato e dotato di ampio giardino condominiale.

L'accesso pedonale al compresso edilizio avviene dal civico 2 di Via Osteno tramite cancello pedonale con anta a battente coperto da pensilina; l'accesso carroia avviene da adiacente cancello metallico con anta scorrevole ed apertura automatica. Dall'area cortilizia comune, destinata prevalentemente a giardino condominiale, è possibile raggiungere i diversi corpi di fabbrica per mezzo di percorsi interni scoperti pavimentati in pietra a spacco; sono altresì presenti strade interne carraie asfaltate per la circolazione interna delle autovetture.

**(Allegato Fotografie Immobili)**

### **DESCRIZIONE DEI BENI**

#### **Caratteristiche descrittive esterne**

Il fabbricato di cui sono parte gli immobili oggetto di causa, come precedentemente accennato si sviluppa su cinque piani fuori terra oltre a piano interrato destinato a cantine; è realizzato con struttura in c.a. e solai in laterocemento; la copertura è a falde con manto di copertura in tegole. L'edificio presenta balconi a loggia con soletta in c.a. e parapetti in ferro; tutti i prospetti hanno finitura in intonaco tinteggiato.



L'accesso alla scala M del fabbricato avviene dall'area cortilizia comune per mezzo di porta in ferro e vetri; i pianerottoli e le scale comuni hanno alzate, pedate e pavimentazioni rivestite in piastrelle in granito, con balaustre in ferro e pareti con finitura in intonaco tinteggiato.

### Caratteristiche descrittive interne

#### **Appartamento in Milano, Via Osteno n. 2 ubicato al piano secondo (3° piano f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato**

L'appartamento in oggetto è ubicato al piano secondo (3° f.t.) della scala M del complesso residenziale sito in Milano, Via Osteno n. 2.

L'appartamento è dotato di doppio affaccio sui fronti Nord-Ovest e Sud-Est dello stabile. L'accesso all'unità immobiliare avviene dal pianerottolo comune tramite porta di tipo blindato ad anta singola a battente con pannellature in legno.

L'immobile internamente si compone di locale soggiorno, cucina, due camere da letto e servizi: tutti i locali sono disposti lungo un unico corridoio di distribuzione. Il locale soggiorno è dotato di porta-finestra che dà accesso a balcone con affaccio sul fronte Nord-Ovest del fabbricato.

L'altezza interna dei locali al piano primo è di m. 2,80 circa.

L'unità immobiliare presenta le seguenti finiture interne:

- **Pavimenti:** tutti i locali presentano pavimentazione in piastrelle di ceramica 30x30 cm.; in bagno le piastrelle hanno dimensione pari a 20x25 cm circa.
- **Pareti:** la maggior parte delle pareti sono intonacate e tinteggiate; in cucina e in bagno è presente rivestimento in ceramica 20x25 cm. sino ad h. m. 2,10.
- **Soffitti:** intonacati e tinteggiati.
- **Bagno:** pavimenti realizzati in ceramica chiara 20x25 cm; pareti rivestite in ceramica chiara 20x25 posate sino ad h. 2,10 mt. circa; il bagno è attrezzato con lavabo, bidet e w.c. e vasca da bagno in ceramica bianca; è presente predisposizione carico/scarico lavatrice.



- **Porte interne:** tutti i locali presentano porte in legno naturale con vetri ed anta a battente.
- **Serramenti esterni:** in alluminio e vetro singolo con persiane in legno realizzate con ante a battente in cucina e con apertura scorrevole in bagno; nelle finestre del soggiorno, delle camere e in bagno sono presenti avvolgibili.
- **Balcone:** pavimentazione realizzata in piastrelle di gres per esterni.
- **Riscaldamento:** impianto centralizzato; la diffusione del calore all'interno dell'unità immobiliare avviene per mezzo di termosifoni in parte in ghisa e in parte in alluminio dotati di contabilizzatori di calore.
- **Produzione ACS** (Acqua Calda Sanitaria): impianto autonomo con scaldabagno a gas installato in cucina.

L'unità immobiliare alla data del sopralluogo presentava uno stato di manutenzione generale discreto/buono.

Il vano di cantina è ubicato al piano interrato del fabbricato e identificato con l'interno n. 79.

L'accesso all'unità immobiliare avviene da corridoio comune tramite porta realizzata in legno.

Internamente la cantina si compone di un unico piccolo ambiente di forma rettangolare; la cantina è dotata di illuminazione.

L'altezza interna è di m. 2,43 circa.

L'unità immobiliare presenta le seguenti finiture interne:

- **Pavimentazione:** realizzata in piastrelle di ceramica di dimensioni e colorazioni varie.
- **Pareti:** intonacate.
- **Porta:** ad anta a battente in legno.

L'unità immobiliare alla data del sopralluogo presentava uno stato di manutenzione generale mediocre.





**EVENTUALE SUSSISTENZA DI DIRITTI REALI VANTATI DA TERZI SUI MEDESIMI**

Dall'esame delle ispezioni ipotecarie effettuate dalla scrivente valide fino al 19.07.2022 non risultano diritti reali vantati da terzi sui beni oggetto della presente.

**Attuali proprietari:**

Proprietà per 1/2 di [REDACTED];

Proprietà per 1/2 di [REDACTED].

In forza di atto a rogito del Notaio Dott. Gaetano Maria Arena in data 14.11.1980 nn. 71087/9301 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1, il 2.12.1980 ai nn. 45045/36902 i Sig.ri [REDACTED] acquistavano la quota indivisa di 1/1 della nuda proprietà dell'immobile in oggetto in regime di comunione dei beni dal Sig. [REDACTED] che se ne riservava il diritto di usufrutto a vita. *(all. 1 in atti di parte ricorrente)*

Alla morte del Sig. [REDACTED], la quota di usufrutto e di nuda proprietà si sono riunite e i Sig.ri [REDACTED] sono divenuti proprietari degli immobili oggetto di causa per la quota di 1/2 ciascuno.

***(all. 08 – Ispezioni ipotecarie)***

**EVENTUALI RAPPORTI DI LOCAZIONE O AFFITTO O DI ALTRO TIPO, SOGGETTI A PROROGA O MENO, COMUNQUE INCIDENTI SUL GODIMENTO DEGLI IMMOBILI IN DIVISIONE**

Alla data del sopralluogo i beni immobili oggetto della presente risultavano occupati ed utilizzati dalla convenuta Sig.ra [REDACTED] e dalla figlia [REDACTED]



**PRESENZA DELLE DOVUTE AUTORIZZAZIONI O LICENZE AMMINISTRATIVE ED AL REGOLARE ACCATASTAMENTO DEGLI IMMOBILI**

**PRATICHE EDILIZIE**

La sottoscritta ha richiesto visura del fascicolo edilizio relativo agli atti di fabbrica in data 15.07.2021 e ha effettuato accesso atti presso la Cittadella degli Archivi in Via Gregorovius n.15, in data 4.08.2022.

Si premette che nel corso della visura atti non è stata reperita la licenza edilizia originale del fabbricato, il fascicolo edilizio visionato conteneva la licenza di occupazione dello stabile cui risultavano allegati alcuni degli elaborati grafici datati 1951.

Si indica di seguito quanto rilevato nel corso della visura:

• **Licenza di occupazione n. 1056 del 14.12.1956 – Atti 235836/50582/1955**

*“Vista la licenza di opere edilizia in data 5/9/1952 (Atti N. 16572/4159/1952) riguardante lo stabile in Milano al N° 202/2 di Via delle Forze Armate rilasciata alla GESTIONE INA CASA, presso Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Milano” il Comune di Milano rilasciava la Licenza di occupazione a decorrere dal giorno 20.01.1956 per i fabbricati distinti ai numeri 1 - 2 -3 e 4 del lotto A.*

Alla Licenza di Occupazione risultano allegati:

- Verbal di seconda e terza visita nonché alcuni elaborati grafici datati 1951;
- Parere favorevole all'occupazione dei locali ad uso abitativo rilasciato dal 52° Corpo Vigili del Fuoco in data 13.11.1953 e relativi elaborati grafici.

**(all. 09 - Licenza di Occupazione n. 1056 del 14.12.1956 ed elaborati grafici; all. 10 – Parere favorevole VVF del 13.11.1953 ed elaborati grafici)**

La scrivente segnala che all'interno del fascicolo edilizio visionato nel corso della visura atti, relativamente alla licenza di costruzione originale del fabbricato, non presente all'interno del fascicolo, è stato rilevato:

- Visto della Commissione esame progetti della seduta del 24/10/1951 nel quale si precisava che “Il progetto non risulta uniforme al Piano Regolatore vigente ma al Piano di lottizzazione di via Forze



Armata assentito dalla Commissione Tecnica Consuntiva di Piano Regolatore. Nulla osterebbe alla concessione della licenza di costruzione previo il voto della Commissione Edilizia".

- Atto Edilizia Privata del Comune di Milano – Divisione I<sup>a</sup> per l'esame preliminare del progetto atti n. 160960/29882 del 24.09.1951 riguardante la costruzione ad uso abitativo in Via Forze Armate 202/2, nel quale si segnalava che *"L'immobile non si uniforma al P.R. '34 ma ad una lottizzazione approvata dalla C.T.A. C.P.R. nella seduta n. 130 del 9/4/1951. Si fa presente che le opere progettate sono inserite in parte su area comunale"* OMISSIS *"oggetto di decreto Prefettizio di esproprio da parte dell'INA Casa e la cui consegna è stata fatta in data 3 Ottobre 1951 alle stazioni appaltanti come da ordinanza ... 1 ottobre u.s. della RIP.P.R."*. Nel documento si precisa infine che il rilascio della licenza è subordinato al pagamento dell'area.
- Atto Edilizia Privata del Comune di Milano – Divisione Urbanistica per l'esame preliminare del progetto atti n. 160960/29882 del 24.09.1951 nel quale si segnala che *"La costruzione in oggetto rientra nel Piano di Lottizzazione del quartiere I.N.A. di Via Forze Armate, assentito dalla Commissione, e ad esso si uniforma planimetricamente. Si propone l'autorizzazione delle opere"*.

**(all. 11 – Visti e atti del Comune di Milano inerenti rilascio della L.E. originale)**

In data 22.07.2021 la scrivente ha richiesto visura del fascicolo edilizio relativo a eventuali modifiche nel decennio compreso tra il 1991 e il 2001; in data 29.08.2022 ha ricevuto comunicazione dal competente ufficio del Comune con la quale veniva informata che *"dalle ricerche effettuate presso gli archivi e gli uffici interessati, relativamente alle modifiche richieste con i dati forniti, **nulla figura essere stato presentato presso l'Area Sportello Unico per l'Edilizia nel decennio 1991/2001"***

**(all. 12 - Lettera SUE per irreperibilità modifiche)**

### **CONFORMITÀ EDILIZIA E CATASTALE**

La sottoscritta segnala che, pur non avendo rilevato la Licenza di costruzione originale del fabbricato, in quanto non presente all'interno del fascicolo edilizio visionato, **ritiene che il fabbricato sia conforme dal punto di vista edilizio ed urbanistico**, alla luce dell'esame preliminare del progetto dell'Edilizia Privata Divisione Urbanistica atti n. 160960/29882 del 24.09.1951, nel quale veniva evidenziato che *"La costruzione in oggetto rientra nel Piano di Lottizzazione del quartiere I.N.A. di Via Forze Armate, assentito dalla Commissione, e ad esso si uniforma planimetricamente. Si propone l'autorizzazione delle opere"*.



Alla data del sopralluogo l'appartamento oggetto di causa non risultava conforme, né a quanto rappresentato negli elaborati grafici edilizi del 1951, né a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 19.02.1986; le difformità rilevate riguardano difformità nella distribuzione interna dei locali. Per una corretta rappresentazione dello stato dell'unità immobiliare si rimanda alle rappresentazioni delle figure 1 e 2 che seguono.

In merito al locale cantina, lo stesso risulta conforme allo stato rappresentato negli elaborati grafici edilizi e catastali.

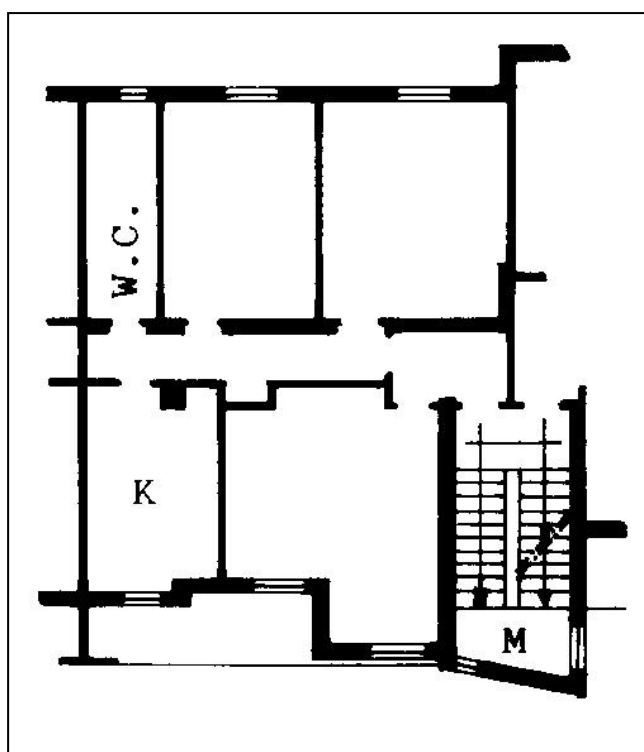


Fig. 1 – Planimetria catastale presentata il 19.02.1986

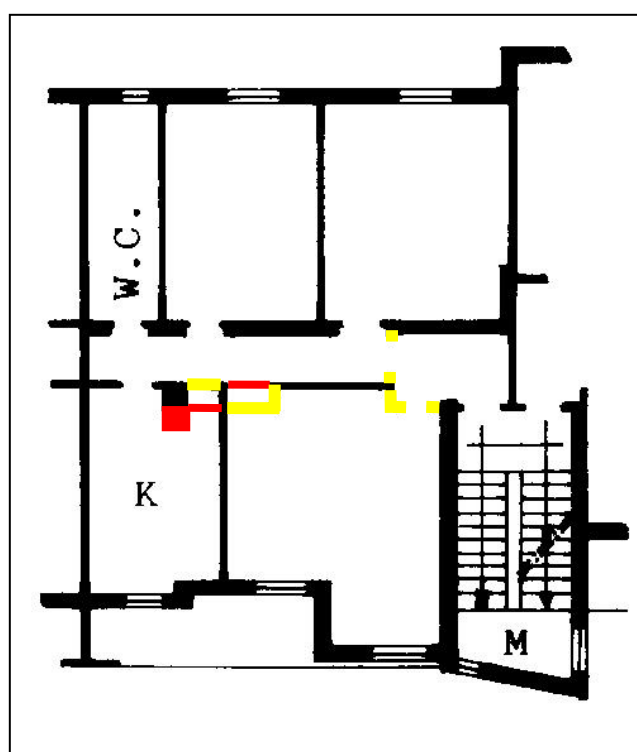


Fig. 2 – Stato dei luoghi al sopralluogo del 19.07.2022

### Regolarizzazione e costi ad essa connessi

Al fine della regolarizzazione dell'unità immobiliare si prevede quanto segue:

- regolarizzazione edilizia per difformità distributive interne mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria a firma di tecnico abilitato il cui costo si stima in circa **Euro 1.500,00** a cui dovrà essere aggiunta la sanzione pari (importo minimo) ad **Euro 1.000,00** fatte salve diverse e future disposizioni degli organi competenti e



dei preposti uffici del Comune;

- regolarizzazione catastale mediante DOCFA per diversa distribuzione interna; il costo minimo totale si stima in **Euro 1.200,00 circa** fatte salve diverse e future disposizioni degli organi competenti e dei preposti uffici del Comune.

**N.B.:** Si precisa che dal 1° luglio 2020, a seguito delle precisazioni apportate alla circolare n. 2/E del 1 febbraio 2016 dell'Agenzia delle Entrate, le cantine/vani solai che presentano accesso indipendente dall'esterno o da spazi comuni condominiali, devono essere accatastate separatamente dall'immobile di cui sono pertinenza, con categoria catastale C/2. Dovrà pertanto essere soppresso l'attuale subalterno che identifica sia l'unità immobiliare principale che il vano accessorio e dovranno essere attribuiti nuovi subalterni sia all'appartamento sia alla cantina/vano solaio di pertinenza.

**Costo e oneri totali stimati: Euro 3.700,00 circa.**

## **VALORE ATTUALE DI MERCATO**

### **INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA**

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità immobiliare è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente ed è comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

<b>Destinazione</b>	<b>U.M.</b>	<b>Sup. lorda</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Superficie omogeneizzata</b>
Appartamento P. 2°	mq.	84,86	100%	84,86
Balcone	mq.	6,11	30%	1,83
Cantina P. S1	mq.	10,06	25%	2,52
		<b>101,03</b>		<b>89,21</b>
		mq. lordi		mq. commerciali



## **CRITERIO DI STIMA**

La valutazione del bene sottoposto a pignoramento viene eseguita a "corpo" considerando la superficie commerciale lorda rilevata dall'analisi della planimetria catastale e dei rilievi eseguiti in loco; in tal superficie si intendono compresi i muri esterni in tutto il loro spessore e i muri confinanti con altra proprietà considerati alla mezzaria. La sottoscritta esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha 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 probabile valore dei beni. A tal fine sono state effettuate indagini e analisi del mercato immobiliare consultando banche dati degli osservatori del mercato immobiliare quali "Camera di Commercio di Milano e Lodi" e OMI (Agenzia delle entrate); sono state inoltre effettuate indagini di mercato locale attraverso la consultazione di inserzioni pubblicate da agenzie immobiliari sul web.

Infine si è tenuto conto delle condizioni, delle analisi e previsioni del mercato immobiliare pubblicate e/o divulgate da Osservatori del mercato immobiliare, società ed enti del settore.

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 di informazione**

Catasto di Milano; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano; Ufficio tecnico del Comune di Milano.



## 9.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2022;
- Borsa Immobiliare Camera di commercio Milano/Lodi 1° semestre 2022.

**(OMI) Milano - Fascia Periferica/LORENTEGGIO, INGANNI, BISCEGLIE, S. CARLO B.**

Codice zona: D25 – Microzona 47

**Abitazioni di tipo economico** - Stato: Normale

Valore Mercato (Euro/mq): **prezzo min. 1.600,00 / prezzo max. 2.500,00**

Valori locazione (€/mq x mese) min. 5,00 max 6,3

**Borsa immobiliare Camera di commercio Comune di Milano - Settore OVEST –  
Inganni/S. Cristoforo**

**Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare**

Valore Mercato (Euro/mq): **prezzo min. 1.400,00 / prezzo max. 1.750,00**

**Appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, d'epoca e di pregio**

Valore Mercato (Euro/mq): **prezzo min. 1.900,00 / prezzo max. 2.700,00**

Altre fonti di informazione: Inserzioni pubblicate sul web.

## VALUTAZIONE DEI BENI

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento P. 2° e cantina P. S1	A/4	89,21	€ 2.230,00	198.938,30
				<b>198.938,30</b>
				<b><u>VALORE DEI BENI = EURO 198.938,30</u></b>

## ADEGUAMENTI DELLA STIMA

Valore dei beni	Euro	198.938,30
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale	Euro	<b>-3.700,00</b>
Valore del bene al netto delle decurtazioni	Euro	195.238,30
<b>arrotondato ad</b>	<b>Euro</b>	<b><u>195.238,00</u></b>



### Seconda, terza e quarta parte del quesito

*“2) dica se i beni di cui si chiede la divisione possano essere comodamente divisi in natura senza che la divisione comporti un notevole deprezzamento degli stessi, e senza che comporti, per il godimento dei singoli lotti, pesi, limitazioni o servitù;*

*3) proceda, in caso di risposta affermativa al precedente quesito, alla formazione di progetto divisionale in lotti corrispondenti all'entità delle quote dei condividenti includendo in ciascuna porzione, per quanto possibile, beni equivalenti dal punto di vista qualitativo;*

*4) indichi gli eventuali conguagli in denaro da porsi, ove necessario, a carico di ciascuno dei condividenti per il pareggio del valore delle rispettive quote;”*

I beni oggetto della divisione non possono essere “comodamente divisi in natura senza che la divisione comporti un notevole deprezzamento degli stessi”, e senza che comporti, per il godimento dell'unità immobiliare, limitazioni o servitù, in quanto l'appartamento, per conformazione planimetrica, accesso e disposizione degli impianti, non è divisibile, mentre la cantina è accessorio di pertinenza dell'appartamento.

Pertanto, considerato il valore complessivo del compendio stimato, pari ad **Euro 195.238,00**, considerato che le quote di proprietà dei condividenti dei beni oggetto della presente sono pari a 1/2 ciascuno della piena proprietà (**Euro 97.619,00 pro quota**), il suddetto importo, pari ad Euro 97.619,00, dovrà essere versato a titolo di conguaglio da chi avrà l'assegnazione dell'intero compendio, all'altro condividente, lasciando all'Ill.mo Giudice ogni valutazione successiva ed opportuna.

### Quinta parte del quesito

*“5) indichi infine il valore locativo dell'immobile;”*

Per il calcolo del valore locativo la scrivente si è avvalsa, per fornire un orientamento di carattere generale, dei valori rilevati da O.M.I. Osservatorio del Mercato





Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio Agenzia delle Entrate e dalla Borsa immobiliare Camera di commercio Milano - Periferia, relative all'ultimo semestre pubblicato (1° semestre 2022) come di seguito specificato:

**(OMI) Milano - Fascia Periferica/LORENTEGGIO, INGANNI, BISCEGLIE, S. CARLO B.**

Codice zona: D25 – Microzona 47

**1° semestre 2022**

**Abitazioni di tipo economico** - Stato: Normale

Valore Locazione (Euro/mq x mese): **valore min. 5,0 / valore max. 6,3**

**Borsa immobiliare Camera di commercio Comune di Milano - Settore OVEST – Inganni/S. Cristoforo**

**1° semestre 2022**

**Città – Periferia (Locazione)**

Trilocali	Canone annuo €/mq	<b>prezzo min. 65,00</b>	<b>prezzo max 100,00</b>
-----------	-------------------	--------------------------	--------------------------

La scrivente, a seguito delle ricerche effettuate nella microzona per tipologie consimili, considerata la superficie commerciale lorda precedentemente calcolata, pari a mq 89,21, ritiene congruo un valore locativo relativo all'ultimo anno (da dicembre 2021 a dicembre 2022), pari ad Euro 9.635,00.

**VALORE LOCATIVO ANNUO (2022) APPARTAMENTO E CANTINA = € 9.635,00**

**Sesta parte del quesito**

***“6) tenti infine la conciliazione delle parti”.***

La scrivente ha segnalato ogni verifica compiuta nelle risposte ai punti precedenti e null'altro ritiene di poter aggiungere.

In fede

arch. Flavia Maria Buonaiuto

Milano, 3 febbraio 2023



**OSSERVAZIONI DEI LEGALI ALLA BOZZA DI RELAZIONE DEL CTU**

La scrivente premette che nessuna delle parti ha nominato Consulenti tecnici.

**L'Avv. Florianne Casanova di parte attrice Sig. [REDACTED]** non ha formulato alcuna osservazione.

**L'Avv. Marco Romagnoli di parte convenuta Signora [REDACTED]** non ha formulato alcuna osservazione.

\* \* \* \*

**ALLEGATI**

A compendio di quanto fino ad ora espresso, la scrivente allega la seguente documentazione:

Allegato Fotografie:

- ALL. 1: – Verbale inizio operazioni del 8.07.2022;
- ALL. 2: – Richiesta accesso atti di fabbrica e protocollo de 15.7.2022;
- ALL. 3: - Verbale sopralluogo del 19.07.2022;
- ALL. 4: - Richiesta accesso atti per modifiche e protocollo de 22.7.2022;
- ALL. 5: - Visura storica per immobile e visura analitica;
- ALL. 6: - Planimetria catastale;
- ALL. 7: - Estratto di mappa;
- ALL. 8: - Ispezioni ipotecarie;
- ALL. 9: - Licenza di Occupazione n. 1056 del 14.12.1956 ed elaborati grafici;
- ALL. 10: - Parere favorevole VVF del 13.11.1953 ed elaborati grafici;
- ALL. 11: - Visti e atti interni del Comune di Milano sul rilascio della L.E. originale;
- ALL. 12: Lettera SUE per irreperibilità modifiche;
- ALL. 13: Relazione preliminare inviata ai legali in data 19.10.2022.

In fede

La nominata consulente

arch. Flavia Maria Buonaiuto

Milano, 3 febbraio 2023

