

**TRIBUNALE DI MILANO**

Sezione: IV CIVILE

R.G.: 20910/2023

Giudice: DOTT. ALESSANDRO PETRUCCI

Attore: [REDACTED]

Avvocato: [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED]

Convenuto: [REDACTED]

Avvocato: [REDACTED]

Ctp: [REDACTED]

CTU: DOTT. ARCH. ANITA TEMELLINI

Incarico: CTU

Inizio op. peritali: 23/04/2024 h. 14.30

Invio bozza: 16/09/2024

Invio osservazioni: 30/09/2024

Dep. Relazione: 14/10/2024

Udienza: 07/11/2024 ore 09.50

Luogo: VIA PASQUALE SOTTOCORNO N. 5, MILANO



## SOMMARIO

1. PREMESSA.....	3
2. QUESITO DEL GIUDICE .....	3
3. STATO DEI LUOGHI .....	4
4. DECORSO DELLE OPERAZIONI PERITALI .....	5
5. METODO .....	6
6. IN RISPOSTA AL QUESITO .....	6
7. CONCLUSIONI CON RIEPILOGO SINTETICO .....	18
8. CONCILIAZIONE:.....	19
9. OSSERVAZIONI DEI CTP: .....	21
10. RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DEI CTP: .....	22
ALLEGATI .....	25



**1. PREMESSA**

Il Sig. Giudice dott. Alessandro Petrucci ha nominato consulente tecnico la sottoscritta Dott. Arch. Anita Temellini, regolarmente iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Milano al n. 10379 ed all'albo del tribunale di Milano civile al n. 10410 e penale n. 1163 durante l'udienza del 02.04.2024

Alla sottoscritta, vista la nota di accettazione dell'incarico depositata nel fascicolo telematico, veniva posto il seguente quesito:

**2. QUESITO DEL GIUDICE**

*“Il C.T.U., esaminati gli atti ed i documenti di causa, visitato l'immobile sito in Milano, Via Pasquale Sottocorno n. 5 (doc. 1 fasc. [REDACTED] appartamento e cantina) e compiuti gli opportuni accertamenti, eventualmente anche presso le Pubbliche Amministrazioni (cui sin d'ora si ordina ex art. 213 c.p.c. di consentire al C.T.U. di prendere visione ed estrarre copia di tutta la documentazione in relazione alla quale formuli richiesta, salvo obbligo di corresponsione degli oneri relativi alle spese di estrazione copia), sentite le parti ed i loro eventuali C.T.P., esperito un tentativo di conciliazione,*

- 1. Descriva gli immobili in oggetto indicando i confini, i dati catastali e le coerenze a lotto;*
- 2. Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli attraverso le opportune ispezioni ipo-catastali a far data dal detto acquisto;*
- 3. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 l. 47/85 ed all'art. 46 D.P.R. 380/2001 ed indichi in particolare gli estremi della concessione o licenza ad edificare o del permesso di costruire e dell'eventuale concessione o permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;*



4. *Attesti la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale ex art. 29, comma 1 bis della l. 27 febbraio 1985, n. 52;*
5. *Determini in ogni caso il valore di mercato dei beni in oggetto esponendo i criteri della stima;*
6. *Dica se 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;*
7. *In caso affermativo predisponga un progetto divisionale determinando gli eventuali conguagli ed evidenziando, anche a mezzo di planimetrie, le necessarie opere di modifica con i relativi costi, gli enti che debbano eventualmente rimanere in comune, le servitù reciproche;*
8. *Determini il valore locativo dal secondo semestre 2022 all'attualità."*

### **3. STATO DEI LUOGHI**

L'unità immobiliare oggetto di causa è parte di un edificio residenziale situato nel municipio 4 di Milano, via Pasquale Sottocorno n. 5.

L'appartamento, in comproprietà tra l'attrice e la convenuta, occupa parte del piano terzo e del piano seminterrato del condominio ed è identificata al NCEU al **Foglio 393, mappale 205, sub. 726 (A/4) e Foglio 393, mappale 205, sub. 727 (C/2)**. L'U.I. si compone di tre locali oltre cucina, wc, ripostiglio e cantina al piano seminterrato.





#### 4. DECORSO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Si articoleranno in n. 2 incontri svolti presso i luoghi di accertamento in Milano, via Pasquale Sottocorno n. 5. Si descrive qui di seguito sinteticamente l'attività svolta. Per i contenuti specifici e gli argomenti trattati si rimanda alla lettura dei verbali (Cfr. **AII. A**).

**Il giorno 02.05.2024** come convenuto e come disposto dal Giudice Dott. Petrucci con comunicazione del 30/04/2024 sono presenti alle ore 10.00 presso l'immobile di via Pasquale Sottocorno n. 5°, Milano:

Per l'attrice: [REDACTED] (ctp);

[REDACTED]

[REDACTED]

**Il giorno 15.05.2024** sono presenti presso i luoghi:

[REDACTED] (ctp),

La [REDACTED] permette l'accesso al CTU (e alla sua collaboratrice Arch.

[REDACTED]

[REDACTED] Il CTU insieme al Ctp visita i luoghi e compie tutte le operazioni necessarie e utili a dare risposta al quesito. Viene fatto un rilievo geometrico su foglio a parte che viene allegato al verbale. Viene svolto un rilievo fotografico della casa e della cantina. Il CTU invierà il verbale come rilievo alle parti,



unitamente alle fotografie. Quando saranno raccolti tutti i documenti utili a dare risposta al quesito il CTU tenderà una conciliazione tra le parti.

La riunione terminerà alle ore 16.00.

## **5. METODO**

Nel dare ampia risposta al quesito formulato dal Giudice, il CTU ha organizzato i lavori articolando l'analisi come segue:

### **Verifiche svolte presso i luoghi di causa**

Durante questa attività sono stati attentamente ispezionati i luoghi di causa e sono stati svolti i rilievi geometrico e fotografico.

### **Analisi Documentale**

Contemporaneamente è stata avviata una ricerca documentale:

- Presso l'Ufficio del Territorio la denuncia e l'aggiornamento dei dati catastali, nonché le planimetrie e l'estratto di mappa. (Cfr. **AII. D**)
- Presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del comune di Milano al fine di verificare la regolarità edilizio-urbanistica dei beni. (Cfr. **AII. D**)
- Presso la Conservatoria dei RR.II. (Cfr. **AII. E**)

### **Rilievo geometrico e fotografico**

Durante le operazioni peritali sono stati eseguiti accurati rilievi geometrici dei locali dell'abitazione al fine di calcolare la consistenza dell'unità immobiliare, oltre a puntuali rilievi fotografici dei luoghi.

## **6. IN RISPOSTA AL QUESITO**

*"Il C.T.U., esaminati gli atti ed i documenti di causa, visitato l'immobile sito in Milano, Via Pasquale Sottocorno n. 5 (doc. 1 fasc. [REDACTED] appartamento e cantina) e compiuti gli opportuni accertamenti, eventualmente anche presso le Pubbliche Amministrazioni (cui sin d'ora si ordina ex art. 213 c.p.c. di consentire al C.T.U. di*



*prendere visione ed estrarre copia di tutta la documentazione in relazione alla quale formuli richiesta, salvo obbligo di corresponsione degli oneri relativi alle spese di estrazione copia), sentite le parti ed i loro eventuali C.T.P., esperito un tentativo di conciliazione,*

**1. Descriva gli immobili in oggetto indicando i confini, i dati catastali e le coerenze a lotto;**

L'unità immobiliare oggetto di causa è parte di un complesso residenziale situato nel municipio 4 di Milano, via Pasquale Sottocorno n. 5A.

L'appartamento oggetto di causa, sito al piano terzo di una palazzina realizzata negli anni 1883/1888 che si sviluppa 4 piani fuori terra è composta da 3 locali, oltre cucina, wc e annessa cantina al piano seminterrato. I componenti edilizi, i materiali e le finiture sono appartenenti ad un intervento di riqualificazione dell'immobile svolto presumibilmente negli ultimi decenni del passato secolo.

Si riporta di seguito una tabella con le caratteristiche descrittive dell'immobile:

<b>Caratteristiche descrittive:</b>	
<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale/tipologia: non conosciute
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	tipologia: non conosciuta
<i>Travi (struttura):</i>	tipologia: non conosciuta
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: non conosciuta
<i>Copertura (struttura e rivestimento):</i>	tipologia: a falde
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutti i locali tipologia: porte in legno tamburato condizioni: buone
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: serramenti in alluminio doppio vetro con persiane in legno condizioni: buone
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutti i locali tipologia: intonaco + tinteggiatura condizioni: buone
<i>Pareti (interne):</i>	ubicazione: in tutti i locali tipologia: muratura + intonaco + tinteggiatura condizioni: buone





<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: cucina tipologia: piastrelle quadrate in ceramica bianca. ubicazione: bagno tipologia: piastrelle rettangolari in ceramica chiara con decoro
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	Ubicazione: in tutti i locali tipologia: ceramica, di diverse dimensioni con posa ortogonale. Ceramica di colore chiaro per tutto l'appartamento, ceramica di colore blu in bagno.
<i>Portone ingresso (componente edilizia):</i>	porta blindata
<i>Antenna (componente edilizia):</i>	presente
<i>Antifurto (impianto):</i>	assente
<i>Gas (impianto):</i>	presente
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia certificazioni: non conosciute
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: collegata alla rete pubblica condizioni: non conosciute
<i>Telefonico (impianto):</i>	presente
<i>Citofonico (impianto):</i>	presente audio citofono
<i>Idrico (impianto)</i>	presente
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: radiatori in ghisa, riscaldamento autonomo
<i>Scala interna:</i>	assente
<i>Ascensore (impianto):</i>	assente
<i>Condizionamento:</i>	assente
<i>Cantina</i>	Presente, con pavimento in battuto di cemento, pareti in laterizio e solaio con volte a botte con h max. 2.20 m

I beni sono identificati al N.C.E.U. del comune di Milano come segue:

DATI CATASTALI MILANO – VIA PASQUALE SOTTOCORNO N.5/A									
Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	P.	Cons.	Rendita	Via	Intestati
393	205	726	A/4	4	3	4,5 vani	€ 453,19	P. Sottocorno 5/A	
393	205	727	C/2	10	S1	8 mq	€ 33,05	P. Sottocorno 5/A	

**Nota:** gli attuali subalterni derivano dalla variazione del 11/12/2023 pratica n. MI0495121 in atti dal 11/12/2023 per divisione-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 495121.1/2023).





L'immobile predecessore era identificato al N.C.E.U. al Foglio 393 Particella 205

Subalterno 97.

Intestati catastali:

- [REDACTED]  
[REDACTED] - diritto di proprietà per ½
- [REDACTED]  
[REDACTED] - diritto di proprietà per ½

Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario: a nord con cortile mappale 204, ad est con mappale 206, a sud con cortile comune, a ovest con parte comune, pianerottolo e vano scale comune.

Coerenze della cantina, da nord in senso orario: a nord con corridoio comune, ad est con proprietà di terzi, a sud con cortile comune, e ad ovest con cantina proprietà di terzi e corridoio comune.

***2. Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli attraverso le opportune ispezioni ipo-catastali a far data dal detto acquisto;***

**Attuali proprietari:**

1. [REDACTED] – proprietà per la quota di 1/2 dal 14/07/2022  
In forza di atto di compravendita in autentica Notaio [REDACTED]  
(notaio in Catania) in data 14/07/2022 rep. nn. 8297/5853 trascritto a Milano  
1 in data **25/07/2022** ai nn. **61966/43321**  
A/C del sig. [REDACTED]
2. [REDACTED] – per la quota di 1/2 dal 14/12/1983  
In forza di atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] (notaio in  
Milano) in data 14/12/1983 al rep. nn. 32926 trascritto a Milano 1 il  
**06/01/1984** ai nn. **1150/949**.



A/C della sig.ra [REDACTED]

**Precedenti proprietari:**

3. [REDACTED] – per la quota di 1/2 di proprietà dal 14/12/1983 al 14/07/2022

In forza di atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] (notaio in Milano) in data 14/12/1983 al rep. nn. 32926 trascritto a Milano 1 il **06/01/1984** ai nn. **1150/949**.

A/C della sig.ra [REDACTED]

Nota: il sig. [REDACTED] acquista la quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra [REDACTED]. Segue sentenza di separazione.

**Vincoli e oneri giuridici:**

4. **Pignoramento** trascritto il **07/03/1986** ai nn. **13835/11028** contro [REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà.

Gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sulle seguenti u.i.:

- fg. 393 part. 205 sub. 97 (catasto fabbricati di Milano)

Nota: cancellazione del pignoramento del 27/09/1991 in base ad ordinanza del Tribunale di Milano in data 02/02/1989 n. 1638

5. Sentenza di separazione [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Riferito a:



- fg. 393 part. 205 sub. 97 (catasto fabbricati di Milano)

Nota: presente annotazione trascrizione - inefficacia totale – del 22/05/2023 rep. 4795 trascritta a Milano 1 in data 12/06/2023 ai nn. 41244/3685 a favore di

[REDACTED]

Riferito a:

- fg. 393 part. 205 sub. 97 (catasto fabbricati di Milano)

6. Domanda giudiziale – divisione giudiziale – del 06/06/2023 rep. 14796 trascritta Milano 1 in data 06/07/2023 ai nn. 48704/36689 a favore di

[REDACTED]

Riferito a:

- fg. 393 part. 205 sub. 97 (catasto fabbricati di Milano)

**3. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 l. 47/85 ed all'art. 46 D.P.R. 380/2001 ed indichi in particolare gli estremi della concessione o licenza ad edificare o del permesso di costruire e dell'eventuale concessione o permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;**

L'immobile in questione, come precedentemente descritto, è stato edificato prima del 1967. In particolare, il condominio di cui fa parte è stato realizzato tramite la presentazione di due pratiche edilizie, una del 1883 e l'altra del 1888. Queste pratiche sono conservate presso l'Archivio storico civico al Castello Sforzesco e contengono solo la rappresentazione del piano terra, del prospetto fronte strada e di una sezione, documentazione grafica non utile per identificare planimetricamente l'U.I. oggetto di causa, poiché situato al terzo piano.

Lo sportello visure del Comune di Milano ha poi messo a disposizione i seguenti titoli abilitativi:





- Licenza per opere interne n. 24561/3399 del 21/10/1948 – trasformazione del sottotetto in locali ad uso abitazione
- Pratica edilizia n. 8382 del 6/02/1985 – “trasformazione di parte del sottotetto ad uso abitazione”

Sono stati poi visionati le seguenti pratiche edilizie:

- Segnalazione di abuso edilizio del 09/08/2023 presentata dalla Sig.ra [REDACTED]
- CILA in sanatoria prot. n. 20112023-1241 del 01/12/2023 presentata dalla Sig.ra [REDACTED]

Le prime due pratiche edilizie visionate non interessano l'immobile di causa, ma testimoniano l'esistenza del complesso immobiliare alle soglie storiche del 1948 e del 1985. L'altra documentazione presente invece è più recente e si riferisce proprio all'immobile di proprietà della ricorrente e della resistente.

Alla data del sopralluogo l'immobile presentava lo stesso numero di ambienti e servizi e la disposizione degli stessi come identificato nell'ultima pratica a disposizione, tuttavia le tavole illustrative dello stato di fatto presenti nella CILA in sanatoria dell'01/12/2023 riportano delle indicazioni di metrature che non corrispondono alle misure rilevate durante le operazioni peritali, differendo di diversi centimetri e quindi superando le tolleranze esecutive ammesse (2%). Nello specifico, nell'allegato illustrativo della CILA vengono riportate le dimensioni dei locali della zona notte (due camere da letto e un bagno), che sono stati interessati dalle modifiche alla sanatoria. Ad esempio la camera doppia è raffigurata con le misure 3,58 x 3,47 m, tuttavia durante il sopralluogo la stessa stanza è stata rilevata e misurata 3,71 x 3,97 m. Errori simili sono presenti in tutte le altre quote riportate nel disegno.



Si segnala inoltre che nella documentazione di questa pratica edilizia, fornita dall'ufficio visure, vi è una comunicazione del responsabile del procedimento che richiede un'integrazione della documentazione presentata. In particolare, viene richiesta la dichiarazione di assenso della comproprietaria, Sig.ra [REDACTED] della quale la pratica è carente, oltre alla copia del suo documento di identità. Il tecnico incaricato della presentazione della pratica ha chiesto una proroga di 30 giorni per fornire questa documentazione, proroga concessa dal responsabile del procedimento in data 23/04/2024, con la nuova scadenza fissata al 23/05/2024. [REDACTED]

L'immobile [REDACTED] non può dirsi conforme alle pratiche edilizie depositate, sia per la carenza di firma e documento di identità, sia per le dimensioni indicate della CILA in sanatoria dell'01/12/2023, fatto salvo quanto previsto dalla Legge del 24 luglio 2024 n. 105 di conversione, con modificazioni, del Decreto legge del 29.05.2024 n. 69 (c.d. Decreto Salva casa), Pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 175 del 27.07.2024, in particolare sulle tolleranze costruttive.

***4. Attesti la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale ex art. 29, comma 1 bis della l. 27 febbraio 1985, n. 52;***

I dati e le planimetrie catastali reperiti si basano sulle informazioni contenute nella pratica edilizia n. MI0495121, depositata il 11/12/2023, ovvero la CILA in sanatoria precedentemente identificata. Come evidenziato nella risposta al terzo punto del quesito, questa pratica presenta delle difformità tra lo stato rappresentato e lo stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo. Inoltre, la



documentazione è carente dell'assenso delle comproprietarie alla presentazione della stessa pratica.

Di conseguenza, sia i dati relativi alla superficie dell'immobile e del locale cantina, sia le planimetrie presentate non risultano conformi. Le difformità rilevate riguardano differenze significative nelle misure, che superano le tolleranze esecutive del 2%.

Pertanto, i dati e le planimetrie catastali attuali non possono essere considerati attendibili o rappresentativi dello stato effettivo dell'immobile.

**5. Determini in ogni caso il valore di mercato dei beni in oggetto esponendo i criteri della stima;**

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

APPARTAMENTO CON CANTINA (Fg. 393; mapp. 205; sub. 726/727)					
Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Ragguagliata	Esposizione	Condizioni del bene
Appartamento H cm 300	mq 94,84	1	mq 94,84	Nord Ovest /Sud	Buone
Cantina	mq 5,83	0,3	mq 1,75	/	Buone
<b>TOTALE</b>			mq 96,59		
<b>Sup. Ragguagliata Totale</b>			<b>mq 97,00</b>		

La valutazione dei beni di che trattasi è stata condotta dalla scrivente con metodologia sintetico/comparativa finalizzata ad una significativa utilizzazione pratica, mediante la comparazione dell'immobile ad uno ideale di riferimento, avente caratteristiche omologhe in termini di media, relativamente a ubicazione,





stato strutturale, finiture, annessi, potenzialità urbanistica, dotazione di impiantistica. In particolare:

- presa visione dei beni, così come si presenta nel loro insieme generale e nel loro aspetto esterno, tenuto conto dello stato d'uso, della posizione, inoltre:
- assunte le opportune informazioni anche presso operatori immobiliari della zona, in merito ai valori correnti di mercato per immobili con analoghe caratteristiche medio - zonali rispetto quello in oggetto,
- consultato l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio,
- consultato i listini della camera di commercio di Milano,
- tenuto conto della particolare situazione odierna del mercato immobiliare,

Alla luce di quanto sopra esposto, la sottoscritta ritiene corretto adottare la seguente valutazione, alla data della stesura della presente relazione:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore unitario mq/a corpo	Valore intero medio ponderale
Appartamento con cantina	Fg. 393; mapp. 205; sub. 726/727;	97,00 mq	5.962,00 €	578.362,00,00 €
			ARROTONDATO	578.000,00 €

**Il valore di mercato del bene è il seguente:**

**€ 578.000,00**

**(euro CINQUECENTOSETTANTOTTOMILA,00)**

- 6. Dica se 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, le necessarie opere di modifica con i relativi costi, gli enti che debbano eventualmente rimanere in comune, le servitù reciproche;*

Si ritiene che un immobile possa essere suddiviso comodamente solo quando la divisione permette di ottenere porzioni autonome senza che ciò comporti una diminuzione del valore economico complessivo del bene e senza la necessità di apportare modifiche rilevanti e costose. Alla luce di questi criteri, si conclude che l'immobile oggetto della causa, insieme ai suoi accessori, non risulta divisibile.

Questa conclusione si basa su diverse considerazioni legate alla conformazione spaziale dell'immobile. In particolare, la metratura complessiva, la posizione dell'accesso dal vano scala comune in relazione alla disposizione interna dell'abitazione, e la collocazione degli impianti tecnici rappresentano degli ostacoli significativi. La suddivisione dell'immobile comporterebbe, infatti, la necessità di affrontare problemi tecnici di complessa e dispendiosa soluzione, riducendo al contempo sia il valore economico sia la funzionalità dell'intero immobile.

In sintesi, l'analisi delle caratteristiche strutturali e funzionali dell'immobile porta a concludere che la divisione non è praticabile senza incorrere in costi elevati e una sostanziale perdita di valore e utilità del bene.

**7. Determini il valore locativo dal secondo semestre 2022 all'attualità."**

Per la stima del valore locativo dell'immobile viene tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo e delle condizioni



igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni durante l'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima si è inoltre adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore locativo del bene in oggetto.

Fonti di informazione:

- Agenzia dell'entrate – OMI (osservatorio del Mercato immobiliare)

Comune: Milano

Fascia/Zona: C20 - Semicentrale/ Libia, XXII marzo, Indipendenza

Tipologia: Abitazioni civili

**Periodo: 2° semestre 2023**

Valore di locazione: 11-16,2 €/mq x mese (873 – 1164 € x mese)

**Periodo: 1° semestre 2023**

Valore di locazione: 10,2 – 15,2 €/mq x mese (776 – 1067 € x mese)

**Periodo: 2° semestre 2022**

Valore di locazione: 10,2-15,2 €/mq x mese (989,4 – 1474,7 € x mese)

Alla luce di quanto sopra esposto, la sottoscritta ritiene corretto adottare la seguente valutazione per quanto riguarda il valore locativo dell'immobile, alla data della stesura della presente relazione:

Periodo	min	max	€/mq/anno	Mq	€/mese	mesi	Totale
Genn/Settembre 2024	11,00 €	16,20 €	13,60 €	97	1.319,20 €	9	11.872,80 €
Genn/Dicembre 2023	10,20 €	15,20 €	12,70 €	97	1.231,90 €	12	14.782,80 €
Agosto/Dicembre 2022	10,20 €	15,20 €	12,70 €	97	1.231,90 €	5	6.159,50 €
					<b>Totale</b>		<b>32.815,10 €</b>

Il valore locativo dal secondo semestre 2022 (agosto 2022) all'attualità (settembre 2024) arrotondato è pari ad





**€ 33.000,00**

**(euro TRENTATREMILA/00)**

## **7. CONCLUSIONI CON RIEPILOGO SINTETICO**

L'immobile sito in via Pasquale Sottocorno n. 5/A Milano, oggetto di causa è identificati catastalmente come segue:

- Fg. 393 Mapp. 205 sub. 726 - A/4
- Fg. 393 Mapp. 205 sub. 727 - C/2

Rispetto alla conformità edilizio/urbanistica e catastale si segnala che gli immobili non sono conformi da un punto di vista edilizio/urbanistico e catastale poiché fanno riferimento ad una pratica incompleta in quanto carente di firma da parte della comproprietaria [REDACTED] e non corretta nell'indicazione delle misure, di cui si può leggere alla pagina 12.

L'immobile non è divisibile in quanto l'operazione ridurrebbe il valore complessivo dell'immobile e prevedrebbe un ripensamento generale della disposizione dei locali con un notevole dispendio tecnico ed economico.

Il valore di mercato all'attualità del bene abitazione con cantina è il seguente:

**€ 578.000,00**

**(euro CINQUECENTOSETTANTOTTOMILA,00)**

Il valore di locativo del bene abitazione con cantina dal secondo semestre 2022 (agosto 2022) all'attualità (settembre 2024) è il seguente:

**33.000,00 €**

**(euro TRENTATREMILA/00)**

^^^^^^^^^^



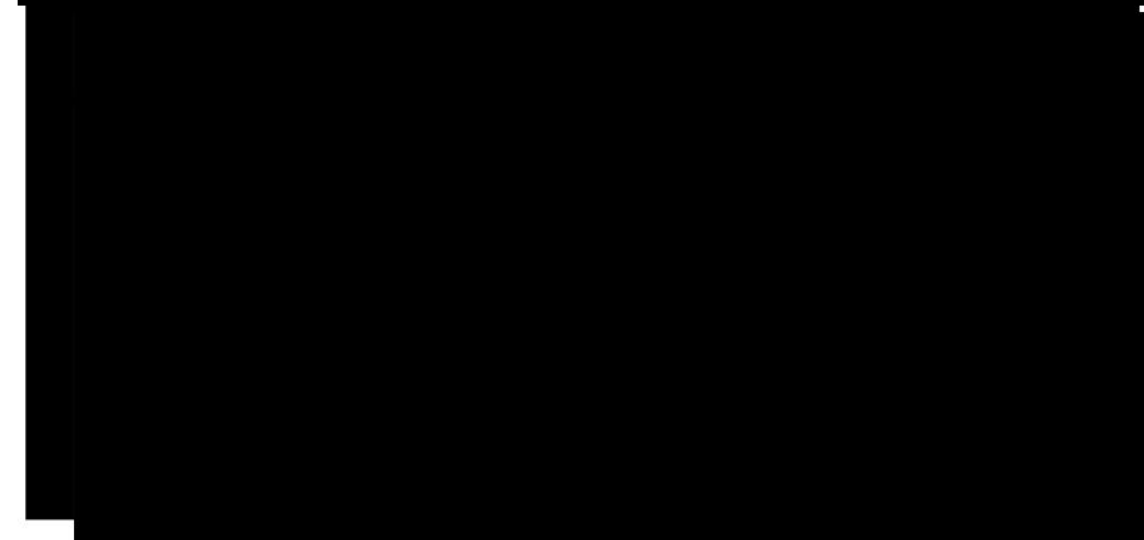
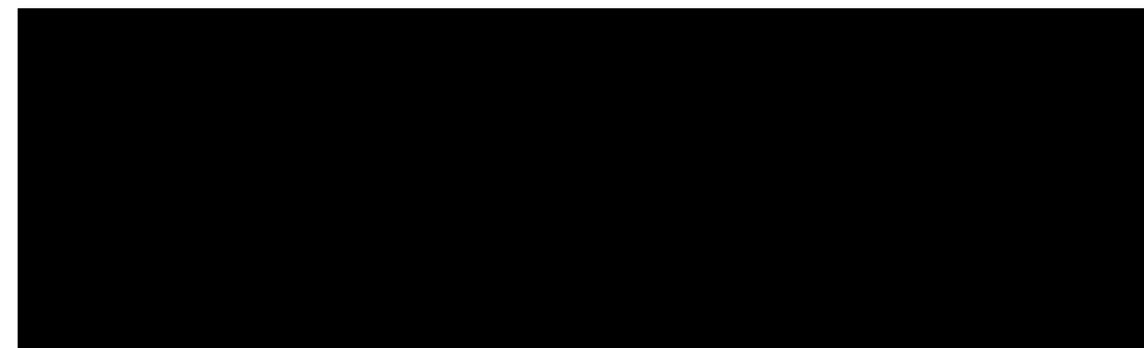
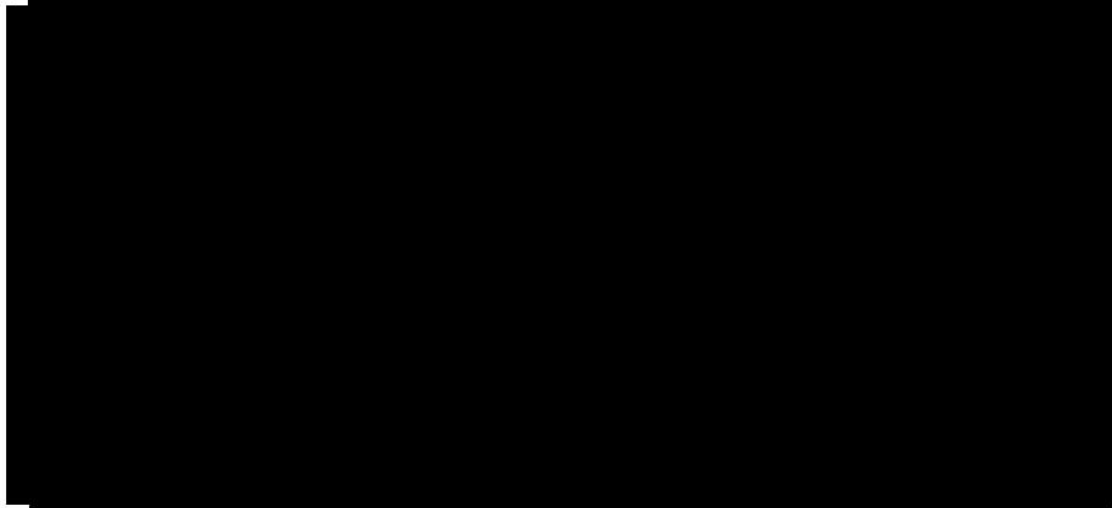
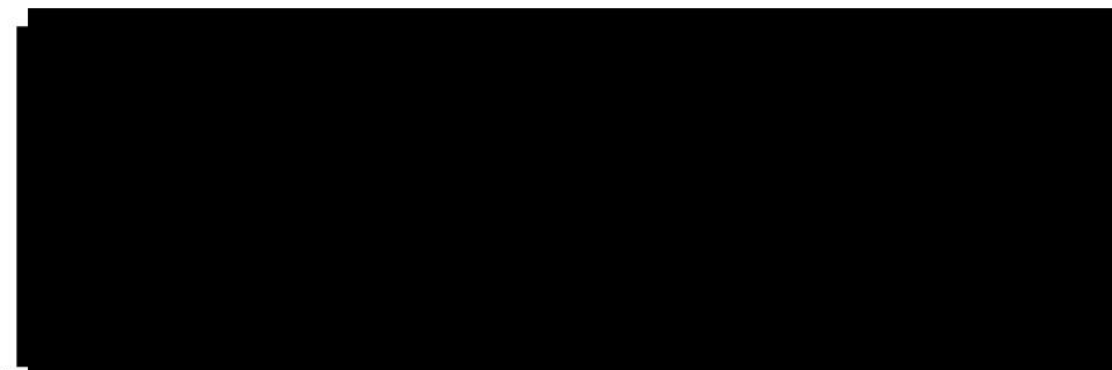
8. CONCILIAZIONE:

[REDACTED]

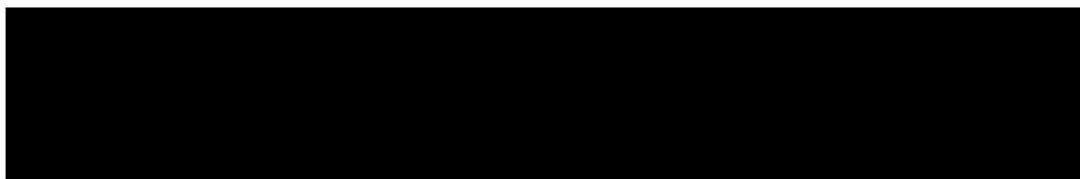
[REDACTED]

[REDACTED]

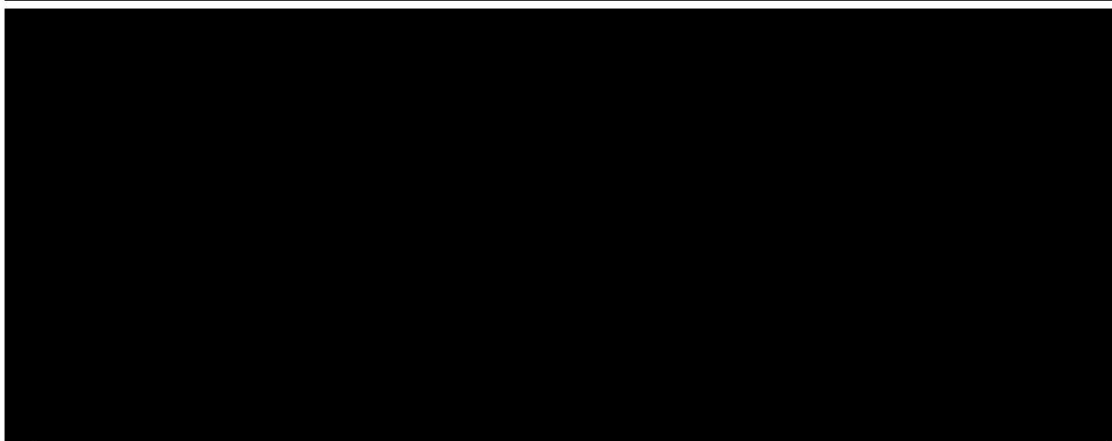
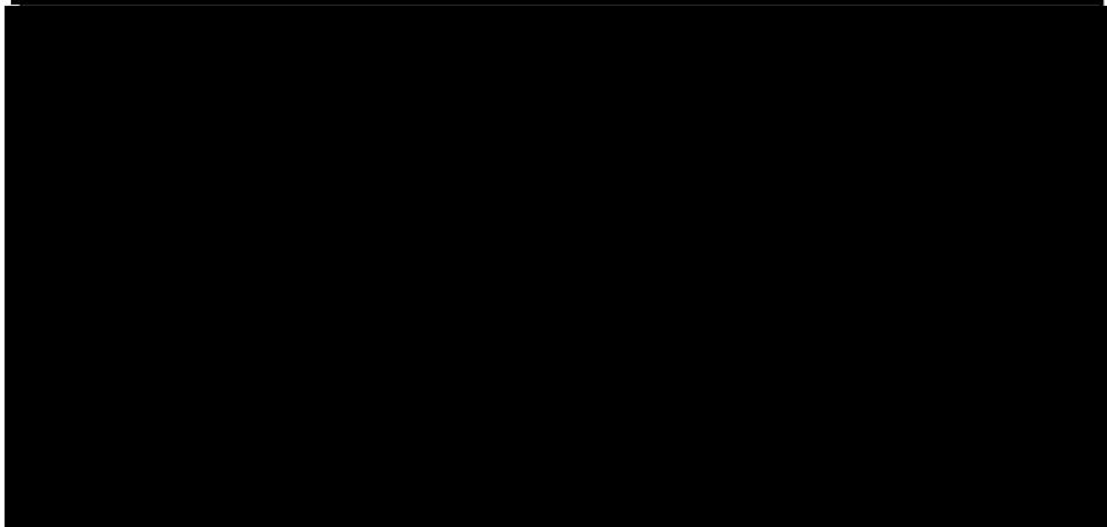
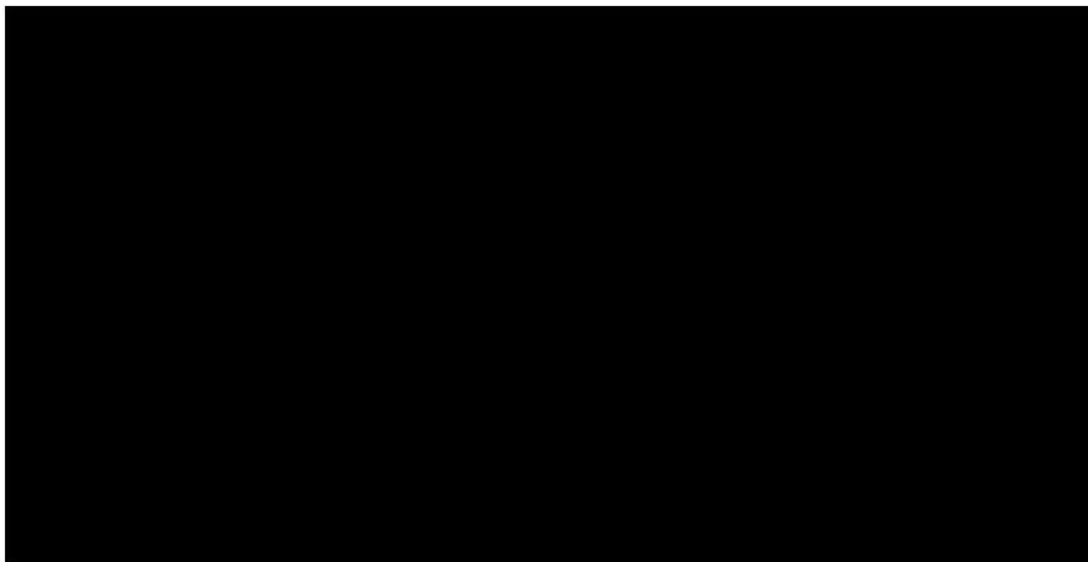








**9. ESITO DELLA CONCILIAZIONE**



[REDACTED] (Cfr. All. F)

**10. OSSERVAZIONI DEI CTP:**

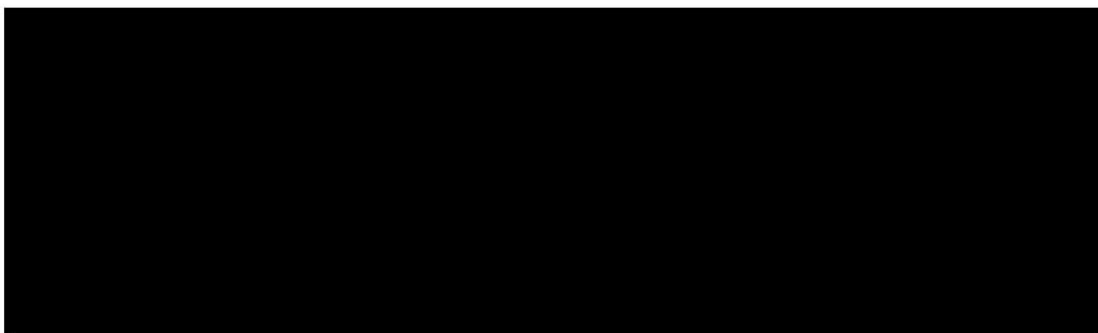
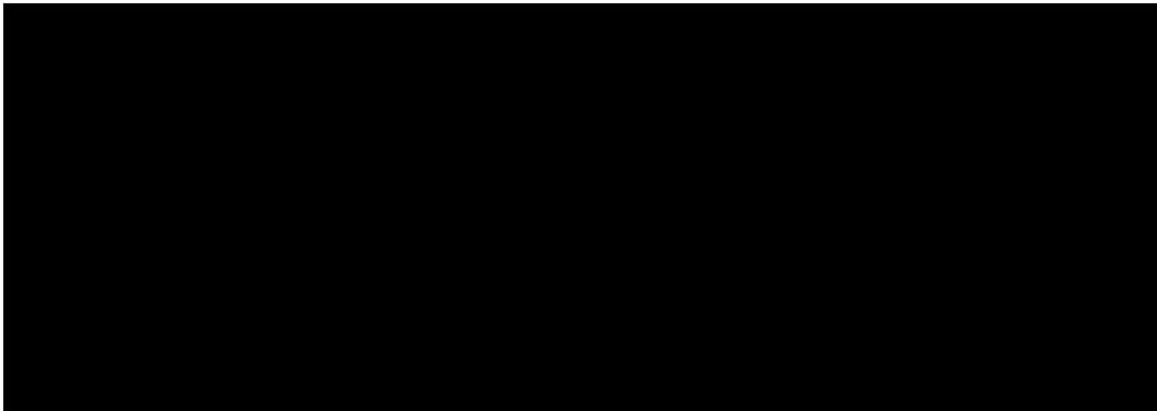
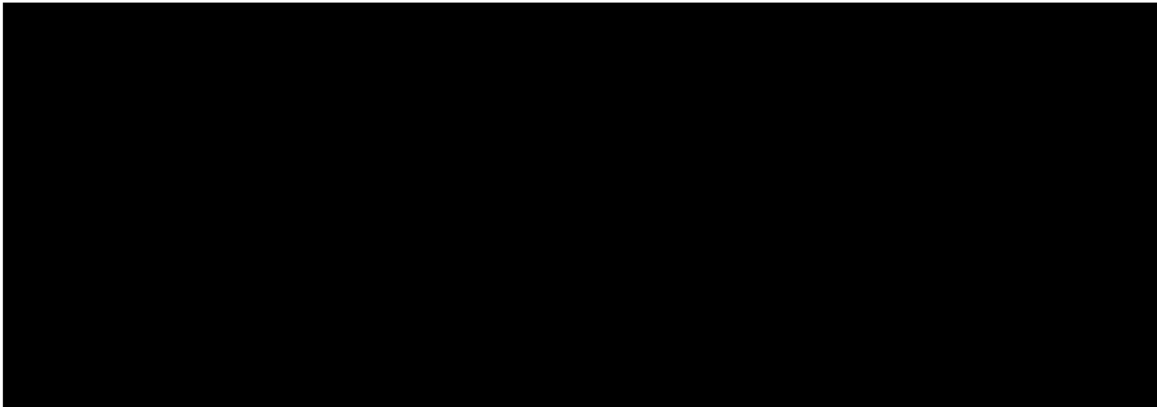
[REDACTED]

[REDACTED]

**11. RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DEI CTP:**

[REDACTED]





Per quanto riguarda la richiesta rivolta alla sottoscritta in merito alla conformità dell'immobile alla data del 14.07.2022, non è possibile per la sottoscritta dichiarare come fosse lo stato dei luoghi alla data sopracitata e non vi sono





pratiche edilizie di quel periodo che lo attestino. Grazie ai documenti e le informazioni fornite dalle parti e acquisite durante le operazioni peritali, in particolare:

- la relazione dell'██████████ redatta in data 06/07/2023
- la segnalazione di abuso edilizio prodotta dall'██████████ il 09/08/2023
- la CILA in sanatoria del 01/12/2023

si può presumere che l'immobile oggetto della causa fosse non conforme, poiché la costruzione del bagno interno risulta antecedente alla data indicata dall'██████████  
██████████, come affermato dalla stessa Sig.ra ██████████ anche per la datazione dei materiali con cui è stato realizzato.

Infine, alle domande poste dal legale:

*Stabilire il valore dell'immobile al tempo del rogito. Chiedere al CTU un parere in merito alle motivazioni addotte dall'ADS nominato dal Tribunale di Catania per ottenere uno sconto sul prezzo. Si chiede di approfondire ulteriormente lo stato e l'avanzamento della pratica della CILA in sanatoria, chiedendo alla parte attrice cosa sia accaduto successivamente alla richiesta di proroga del 20.05.2024. Si deve chiedere a parte attrice se la pratica si è conclusa con provvedimento del Comune di ammissibilità e/o inammissibilità della sanatoria con le relative motivazioni.*

Non si può rispondere in quanto non oggetto del quesito. L'eventuale disamina dei temi menzionati dal legale richiederebbe un'estensione del quesito da parte del Giudice.

^^^^^^^^^^



Ritenendo esaurientemente evaso il mandato conferitole, ma a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti, la sottoscritta rassegna la presente relazione, ringrazia per la fiducia accordata e fa presente che i documenti citati nella presente relazione, se non allegati, sono a disposizione degli Organi della Procedura.

Con osservanza.

Zibido San Giacomo, 05.11.2024

Il Consulente

Dott. Arch. Anita Temellini

#### **ALLEGATI**

- AII. A** Verbale operazioni peritali e rilievi
- AII. B** Fotografie dell'immobile
- AII. C** Catasto
- AII. D** Documentazione comunale
- AII. E** Conservatoria
- AII. F** Osservazioni e risposta alla conciliazione

