

DOTT. ARCH. TIZIANA ANDRIGHETTI
VIA GIUSEPPE CANELLA 8 MILANO
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

RELAZIONE PERITALE

Tribunale di Milano

Sezione IV Civile

Ruolo Generale 34488-2016

Giudice Dott. Alessandro Petrucci

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

e contro

Credito Valtellinese Spa

La sottoscritta Architetto Tiziana Andrighetti con Studio in Milano Via Giuseppe Canella n.8, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n.10943 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Milano al n.13594, con provvedimento del Giudice Dott. Alessandro Petrucci, in data 22 febbraio 2018, è stata nominata CTU con l'incarico di rispondere al seguente quesito:

"Il C.T.U., esaminati gli atti ed i documenti di causa, visitati l'appartamento sito in Milano, Via Ugucione da Pisa 4, nonché i due box siti in Milano, in via Leone XIII 18, e compiuti gli opportuni accertamenti, eventualmente anche presso le Pubbliche Amministrazioni (cui sin d'ora si ordina ex art.213 ex 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 o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, con indicazione dei costi necessari ai fini della relativa cancellazione;**
3. **fornisca le notizie di cui all'art.40 l.47/85 ed all'art.46 del D.P.R. 380/01 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 dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1 settembre 1967;**
4. **verifichi la regolarità sia urbanistica degli immobili, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie o catastali; ove constati l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità;**
5. **determini in ogni caso il valore di mercato dei beni sia al 19 giugno 2013 (giorno di apertura della successione) sia al momento della valutazione in oggetto esponendo i criteri della stima;**
6. **riguardo all'appartamento sito in Milano, Via Uguccione da Pisa 4, dica se sia comodamente divisibile secondo la quota della metà ciascuna tra i dividendi 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 gli eventuali costi, gli enti che debbano eventualmente rimanere in comune, le servitù reciproche;**
8. **determini il valore locativo dell'appartamento sito in Milano, Via Uguccione da Pisa 4, con riferimento ai valori stimabili all'anno 2008-2013;**
9. **determini il valore locativo dei due box siti in Milano, in via Leone XIII 18 secondo i valori di riferimento dal 2013 fino alla data della valutazione;**
10. **indichi eventuali spese compiute dai comunisti riguardo i detti beni immobili all'apertura della successione se risultino da documenti giustificativi già ritualmente acquisiti agli atti e le ripartisca pro quota;**



11. segnali ogni circostanza e fornisca ogni notizia utile ai fini del decidere.”

1 - Verbali sopralluoghi peritali

Per quanto sopra la scrivente ha dato inizio alle operazioni peritali in data **27 febbraio 2018** presso i luoghi oggetto di causa come risulta dal verbale di seguito riportato (**All.1.1**):

“Oggi 27 febbraio 2018, alle ore 14.00, iniziano le operazioni peritali presso l'immobile sito in Milano Via Uguccione da Pisa n.4. Sono presenti il C.T.U. Architetto Tiziana Andrighetti, l'Architetto Marco Ferrari, collaboratore del C.T.U., l'Architetto Carlo Luigi Gerosa CTP di parte ricorrente, l'Architetto Fabio Bertrand Elsa CTP di parte convenuta, [REDACTED] [REDACTED]. Letto il Quesito posto dal Giudice, sentite le parti, il CTU procede con il rilievo dimensionale e fotografico dell'immobile. Alle ore 15.10 l'Arch. Gerosa abbandona i luoghi oggetto di operazioni peritali. Terminato il rilievo dell'unità immobiliare sita in Via Uguccione da Pisa (pertinenze comprese), si è proceduto al rilievo fotografico e dimensionale dei due box siti in Via Leone XIII n.18. in merito il CTU evidenzia che, ad oggi, i due box adiacenti risultano accorpati ossia non si riscontra la muratura divisoria. All'interno di detto locale sono presenti alcuni oggetti (faldoni d'archivio) e alcuni complementi d'arredo come riportato nel rilievo fotografico effettuato. Il CTU si riserva di comunicare, a mezzo di posta elettronica, la data per il proseguimento delle operazioni peritali.

Alle ore 17 si concludono le operazioni peritali odierne. Il presente Verbale è composto da n.3 pagine – quesito posto dal Giudice.

Milano, lì 27 febbraio 2018

Letto firmato e sottoscritto,

Architetto Tiziana Andrighetti

Architetto Marco Ferrari

Architetto Carlo Luigi Gerosa

Architetto Fabio Bertrand Elsa

[REDACTED]



Il secondo ed ultimo incontro peritale si è svolto in data **11 luglio 2018** presso lo Studio del CTU come risulta dal verbale di seguito riportato (**All.1.2**):

“Oggi 11 luglio 2018, alle ore 10.00, presso lo Studio del CTU proseguono le operazioni peritali. Sono presenti il C.T.U. Architetto Tiziana Andrighetti, l'Architetto Marco Ferrari collaboratore del CTU, l'Architetto Carlo Luigi Gerosa CTP di parte ricorrente, l'Architetto Fabio Bertrand Elsa CTP di parte convenuta, [REDACTED]. Dopo una breve disamina sulla situazione urbanistica degli immobili, i Tecnici di parte si riservano di dare al CTU una risposta entro il 25 luglio p.v. riguardo ad una transazione generale e tombale dell'intera vertenza fortemente propugnata dal CTU. In merito allo stato di fatto del box sito in Via Leone XIII n.18 il CTU chiede di ricevere entro il 18 luglio p.v. autorizzazione scritta da entrambe le parti ad accedere al box per la realizzazione della muratura divisoria come dichiarata in atti e come da disegno allegato (ALL.1). In caso di autorizzazione dalle parti, la menzionata muratura sarà realizzata da [REDACTED] o meglio da sua impresa incaricata. Si indica sin d'ora un tetto massimo di spesa pari a €. 700,00 oltre iva. Il CTU riceve il consenso all'intervento ed al costo da parte dell'avvocato [REDACTED]. In caso in cui ad esito della causa [REDACTED] risultasse unico proprietario dei box, le spese per l'intervento sopra citato rimarranno a suo intero carico.

Alle ore 11.40 si concludono le operazioni peritali odierne. Il presente Verbale è composto da n.3 pagine + ALL.1.

Milano, li 11 luglio 2018

Letto firmato e sottoscritto,

Architetto Tiziana Andrighetti

Architetto Marco Ferrari

Architetto Carlo Luigi Gerosa

Architetto Fabio Bertrand Elsa

[REDACTED]

2 – Quesito parte 1:



Dal Quesito del Giudice:

“Il C.T.U., esaminati gli atti ed i documenti di causa, visitati l'appartamento sito in Milano, Via Uguccione da Pisa 4, nonché i due box siti in Milano, in via Leone XIII 18, e compiuti gli opportuni accertamenti, eventualmente anche presso le Pubbliche Amministrazioni (cui sin d'ora si ordina ex art.213 ex 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;*

...”.

Il CTU durante l'accesso agli immobili ha potuto prendere visione dei luoghi, effettuare le verifiche ritenute opportune ed essere edotto sugli avvenimenti pertinenti la causa in oggetto sino alla data della conclusione delle operazioni peritali.

1 - Immobile Via Uguccione da Pisa n.4 Milano

□ DESCRIZIONE TERRITORIALE

L'unità immobiliare è ubicata nel **Comune di Milano**, all'interno del territorio del Municipio 8, in **Via Uguccione da Pisa n.4** al piano terzo di un fabbricato di tipo residenziale.

In merito alla toponomastica del luogo, si segnala che la precedente denominazione della via era Via Leone XIII ed il civico il numero 21/4 come indicato nei documenti depositati in Atti ed allegati alla presente Relazione (**AII.2.1 – AII.3.1**).

La zona, in cui è ubicata l'unità immobiliare, a ridosso del recente e prestigioso quartiere Citylife e dell'importante asse commerciale cittadino costituito da Corso Vercelli – Piazza Wagner - Via Marghera, è caratterizzata da un'urbanizzazione intensiva con ampie superfici urbane dedicate al verde pubblico come il Parco Guido Vergani, il Giardino Valentino Bompiani ed il Parco Sempione. Sono presenti sia edifici ad altezza variabile di sei/otto piani costruiti in aderenza tra loro, con portoni che si aprono direttamente sulla pubblica via/piazza, sia edifici isolati con ampie pertinenze a verde.



Ottimo è il collegamento con la rete dei trasposti urbani, grazie anche alla presenza delle fermate metropolitane Tre Torri (linea M5 viola) – Buonarroti (linea M1 rossa) – Domodossola (linea M5 viola) ed extraurbani data la vicinanza con le stazioni ferroviarie di Milano Domodossola e Milano Cadorna e lo svincolo autostradale di Milano Viale Certosa sull'A8 – A9 – A4.

Sono inoltre presenti asili, scuole e strutture sanitarie.

❑ DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO DELLE PARTI COMUNI

L'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare è costituito da un unico corpo di fabbrica che si eleva per dieci piani e si interra per due piani in aderenza alle costruzioni adiacenti. La copertura dell'edificio è piana del tipo lastrico solare e praticabile. Un accesso pedonale, prospiciente la Via Ugucione da Pisa, consente di accedere al vano scala che collega tutti i piani dell'edificio mentre, due ascensori collegano i diversi piani a partire dal piano rialzato. Un accesso carrabile, anch'esso prospiciente la Via Ugucione da Pisa, consente di accedere al cortile ed alle autorimesse presenti al primo piano interrato. Al secondo piano interrato sono presenti le cantine raggiungibili da una scala dedicata con ingresso dal cortile ad uso comune.

La struttura del fabbricato è stata realizzata con pilastri in c.a. e solai in laterocemento. Le murature di tamponamento perimetrali, di divisione tra le unità immobiliari ed interne alle unità immobiliari sono state realizzate in laterizio. Entrambe le facciate appaiono rivestite in klinker ed intonacate in corrispondenza dei balconi.

L'atrio di ingresso dell'edificio è prevalentemente rivestito, sia a parete che a pavimento, in marmo con pannellature in legno a parete. La scala comune di collegamento ai piani superiori è intonacata e pitturata di colore chiaro. La pavimentazione del cortile è realizzata in pietra con la tecnica dell'*opus incertum* (All.16.A).

L'edificio è dotato di servizio di portineria e **si presenta, per le parti comuni, in normale stato di manutenzione.**

❑ DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO DELL'UNITA' IMMOBILIARE



L'unità immobiliare oggetto di consulenza tecnica, sita al terzo piano del fabbricato, è dotata di due ingressi utilizzabili ed è composta dai seguenti locali: un ingresso principale dal pianerottolo di sbarco dell'ascensore principale, un ingresso secondario dal pianerottolo di sbarco delle scale e dell'ascensore di servizio, un soggiorno doppio, una cucina abitabile, tre camere da letto, due bagni, un ripostiglio, un disimpegno notte, due balconi ed una cantina al secondo piano interrato. L'altezza utile all'interno dei locali è di 2,95m.

I portoncini di ingresso non sono del tipo blindato, le porte interne sono in legno con inserti in vetro ed i serramenti sono in legno privi di doppio vetro e taglio termico. Le tapparelle sono sia in legno che in pvc con comando elettrico solo in soggiorno.

I rivestimenti a pavimento sono in marmo (ingresso principale e soggiorno), in palladiana (ingresso secondario, cucina, una camera, bagno di servizio, disimpegno notte e ripostiglio) in parquet di legno (due camere) ed in mosaico di ceramica (bagno).

I rivestimenti a parete sono in ceramica (cucina in formato 15x15cm fino ad altezza di 160cm da terra, bagno di servizio in formato 15x15cm fino ad altezza 1,75m da terra), in mosaico di ceramica (bagno fino ad altezza 2,20m da terra) e tappezzeria (ingresso principale, soggiorno, disimpegno notte, due camere ed ingresso di servizio).

I plafoni e le pareti non rivestite, sono intonacati e tinteggiati in colore chiaro.

Nel bagno principale sono presenti i seguenti sanitari corredati di rubinetteria: lavandino, vaso, bidet, vasca e doccia in muratura. Nel bagno di servizio sono presenti i seguenti sanitari corredati di rubinetteria: lavandino, vaso e vasca. Entrambi i bagni sono finestrati.

L'unità immobiliare è dotata dei seguenti impianti: impianto elettrico attivo e privo di certificazione, impianto citofonico, impianto tv, impianto telefonico, impianto idrosanitario, acqua calda con due boiler elettrici (bagno di servizio e ripostiglio), impianto di riscaldamento condominiale del tipo a pavimento e con valvole di regolazione in ingresso e in ripostiglio, impianto del gas non attivo e privo di certificazione, impianto di condizionamento a split in soggiorno ed in una camera da letto.

Il CTU segnala la presenza di diffusi ammaloramenti, quali macchie, esfoliazioni dello strato superficiale della pittura, efflorescenze saline, rigonfiamenti e fessurazioni dello strato di intonaco lungo ampie porzioni delle superfici, sia dei plafoni sia delle pareti, dell'ingresso principale, dell'ingresso di servizio, del bagno di servizio ed in cucina. Detti



ammaloramenti sono riconducibili all'umidità da infiltrazione d'acqua nelle murature e sono stati generati dalla rottura di una porzione di tubazione dell'impianto idrico-sanitario del bagno dell'unità immobiliare sita al piano superiore e, ad oggi, ripristinata (All.16.A).

L'unità immobiliare si presenta in scarso stato di manutenzione.

□ DATI CATASTALI

L'unità immobiliare risulta censita al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

foglio 305, particella 109, subalterno 8, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 5, consistenza 8 vani, superficie catastale 148 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 146 mq, rendita catastale Euro 1.652,66, indirizzo Via Leone XIII n.21, piano 3-S2.

L'unità immobiliare risulta essere intestata al Signore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per proprietà per 1/1 (All.3.1).

□ CONFINI DELL'UNITA' IMMOBILIARE DA NORD IN SENSO ORARIO

L'appartamento confina con: a nord-est cortile condominiale e vano scala; a sud-est proprietà di terzi; a sud-ovest Via Uguccione da Pisa; a nord-ovest pianerottolo comune e proprietà di terzi (All.3.1 – All.6).

□ CONFINI DELLA CANTINA DI PERTINENZA DA NORD IN SENSO ORARIO

La cantina di pertinenza confina con: a nord-est corridoio comune, a sud-est proprietà di terzi, a sud-ovest corridoio comune e proprietà di terzi; a nord-ovest proprietà di terzi (All.3.1 – All.6).

□ MILLESIMI DI PROPRIETA' DI PARTI COMUNI

Alla porzione immobiliare compete una quota di comproprietà di 53/1000 di parti comuni del fabbricato e dell'area su cui insiste lo stesso fabbricato (All.2.1).



ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Presente e valido fino al 14.3.2021 (All.10.2).

2 – Box Via Leone XIII n.18 Milano

DESCRIZIONE TERRITORIALE

Si conferma quanto indicato al paragrafo DESCRIZIONE TERRITORIALE, alle pagg. 5 e 6, del presente documento.

DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO DELLE PARTI COMUNI

L'edificio in cui sono ubicate le due autorimesse è un autosilo, costituito da un unico corpo di fabbrica che si interra per due piani. Cinque accessi pedonali, sia dalla Via Leone XIII sia dall'ampio giardino piantumato a copertura del fabbricato, consentono di accedere ai cinque vani scala di collegamento ai due piani interrati mentre, un unico accesso carrabile, prospiciente la Via Leone XIII, consente di accedere direttamente alle autorimesse presenti ai piani. Si segnala la presenza di ampi spazi di manovra per la movimentazione degli automezzi.

La struttura del fabbricato è stata realizzata con in c.a. ed i solai in predalles. Le murature divisorie tra le autorimesse sono state realizzate in blocchetti REI.

Il fabbricato è dotato di guardiola, impianto di videosorveglianza e naturalmente di impianto antiincendio (All.16.B).

L'edificio si presenta, per le parti comuni, in normale stato di manutenzione.

DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO DELLE UNITA' IMMOBILIARI

I due box, siti al secondo piano interrato del fabbricato, sono dotati di basculanti in alluminio elettrificate ed impianto elettrico attivo. Le superfici dei plafoni e delle pareti sono tinteggiate in colore bianco e le pavimentazioni sono in battuto di cemento. L'altezza utile all'interno delle due autorimesse è di 2,35m (All.16.B).

Le due unità immobiliare si presentano in normale stato di manutenzione.



DATI CATASTALI

L'autorimessa indicata nei documenti in Atti, notarile e catastali, con il subalterno 705 risulta censita al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Milano al foglio 306 particella 169, subalterno 705, zona censuaria 2, categoria C/6, consistenza 17mq, superficie catastale 17mq, rendita catastale Euro 166,82, indirizzo Via Leone XIII n.18, piano S2 (AII.3.2).

L'autorimessa indicata nei documenti in Atti, notarile e catastali, con il subalterno 706 risulta censita al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Milano al foglio 305 particella 169, subalterno 706, zona censuaria 2, categoria C/6, consistenza 17mq, superficie catastale 17mq, rendita catastale Euro 166,82, indirizzo Via Leone XIII n.18, piano S2 (AII.3.3).

Entrambe le unità immobiliari risultano essere intestate al Signor [REDACTED] per proprietà superficaria per 1/1.

CONFINI DA NORD IN SENSO ORARIO

Il box indicato con il subalterno 705 confina con: a nord-est proprietà di terzi, a sud-est proprietà di terzi, a sud-ovest corsello comune di accesso all'autorimessa, a nord-ovest subalterno 706 (AII.3.2).

Il box indicato con il subalterno 706 confina con: a nord-est proprietà di terzi, a sud-ovest subalterno 705, a sud-ovest corsello comune di accesso all'autorimessa, a nord-ovest proprietà di terzi (AII.3.3).

MILLESIMI DI PROPRIETA' DI PARTI COMUNI

Alle porzioni immobiliari compete una quota complessiva di comproprietà di 7,26/1000 sulle parti comuni della costruzione (AII.2.2).

Nota bene: in merito ai millesimi di proprietà sulle parti comuni sopra riportati, il CTU precisa che i due box, identificati con i subalterni 705 e 706, sono stati originati a seguito della denuncia di variazione, protocollo n. MI0529803 "DOCFA per DIVISIONE" del 12 luglio 2005, presentata per divisione dell'originario subalterno 179 e con fine lavori



dichiarata in data 10 maggio 2005 (All.3.8). A detto frazionamento non è mai seguita la divisione delle quote di comproprietà sulle parti comuni di pertinenza di ciascuno dei due box così come confermato dall'Amministrazione di Condominio Studio Monti & F. Srl.

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Assente e non necessario in quanto trattasi di box privi di riscaldamento.

3 – Quesito parte 2:

Dal Quesito del Giudice:

“... ”

2. verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, con indicazione dei costi necessari ai fini della relativa cancellazione;

...”.

1 - Appartamento Via Uguccione da Pisa n.4 Milano

STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo peritale del **27 febbraio 2018**, l'immobile risulta libero da arredi e/o persone. Dalle verifiche effettuate presso gli Uffici competenti, non risultano contratti di locazione in essere o di altro tipo (All.13.1).

VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Dalle verifiche effettuate presso l'Amministrazione Condominiale, Studio Maiocchi s.r.l., non sussistono oneri di natura condominiale gravanti sull'immobile (All.10.3).

Dalle verifiche effettuate, presso gli Uffici competenti, è emersa la presenza di formalità gravanti sull'immobile ossia la trascrizione di:

1 - ipoteca volontaria derivante da *concessione a garanzia di mutuo fondiario* iscritta a carico di ██████████ in qualità di terzo datore di ipoteca in data 2.8.2012 con nota



nn.42016/6474 per Euro 360.000,00 (di cui Euro 200.000,00 per capitale) a favore del Credito Artigiano S.P.A. (All.13.2);

2 - domanda giudiziale derivante da *impugnazione di acquisti per causa morte* iscritta a carico di ██████████ data 22.6.2016 con nota nn.41770/28340 (All.13.2);

Le formalità da cancellarsi da parte della procedura saranno esclusivamente quella sopra indicate ed i relativi costi, alla data odierna, sono:

1 – Tassa ipotecaria Euro 35,00 + Tassa archivio Euro 14,90 + Compenso professionale Euro 500,00 oltre oneri di legge;

2 – Imposta ipotecaria Euro 200,00 + Tassa ipotecaria Euro 35,00 + Imposta di bollo + Compenso professionale per annotazione esito sentenza Euro 300,00 oltre oneri di legge.

2 – Box Via Leone XIII n.18 Milano

STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo peritale del **27 febbraio 2018**, all'interno dei due immobili sono presenti arredi e faldoni di archivio così come riportato nel Verbale di sopralluogo (All.1.1). Dalle verifiche effettuate presso gli Uffici competenti, non risultano contratti di locazione o di altro tipo in essere sui due immobili (All.13.1).

VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Dalle verifiche effettuate presso l'Amministrazione Condominiale, Studio Monti & F. s.r.l., non sussistono oneri di natura condominiale gravanti sui due immobili (All.11).

Dalle verifiche effettuate, presso gli Uffici competenti, è emersa la presenza della seguente formalità gravante sui due immobili ossia la trascrizione di:

- domanda giudiziale derivante da *impugnazione di acquisti per causa morte* iscritta a carico di ██████████ in data 22.6.2016 con nota nn.41770/28340 (All.13.2);

La formalità da cancellarsi da parte della procedura sarà esclusivamente quella sopra indicata ed i relativi costi rientrano tra quelli indicati al punto 2 del paragrafo VINCOLI E



ONERI DI NATURA CONDOMINIALE relativamente all'appartamento di Via Ugucione da Pisa n.4 Milano a pag. 12 del presente documento.

4 – Quesito parte 3:

Dal Quesito del Giudice:

“...

- 3. fornisca le notizie di cui all'art.40 l.47/85 ed all'art.46 del D.P.R. 380/01 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;**

...”.

1 - Appartamento Via Ugucione da Pisa n.4 Milano

Le opere relative alla costruzione del fabbricato di cui fa parte l'appartamento in oggetto sono state iniziate ed ultimate in data anteriore al 1° settembre 1967.

Dalla verifica dell'Atto di provenienza e degli Atti di fabbrica (**All.2.1 – All.6**) è emerso che il fabbricato è stato edificato in forza della Licenza per Opere Edilizie rilasciata dal Comune di Milano in data 23 aprile 1957 con il n.1037 con Atti n.193455/25314/1956 e modificata con Variante in data 21 marzo 1957 con Atti n.180507/40323/1957 (**All.6**).

2 – Box Via Leone XIII n.18 Milano

Le opere relative alla costruzione del fabbricato di cui fanno parte i box in oggetto sono state iniziate in data successiva al 1° settembre 1967.

Dalla verifica dell'Atto di provenienza (**All.2.2**) è emerso che:

- il fabbricato è stato edificato in forza della convenzione in autentica Notaio Paolo Lovisetti di Milano rep. n.269822/34304 del 9.4.2003, registrata a Milano il 24.4.2003 al n.1679/2V e trascritta a Milano 1 l'8.5.2003 ai nn.42258/29092, mediante la quale il



Comune di Milano ha costituito, a favore della società venditrice, il diritto di superficie nel sottosuolo di area pubblica per anni novanta a decorrere dal 9 aprile 2003;

- ai sensi dell'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, il rappresentante della società venditrice dichiara che il complesso di cui è parte quanto in contratto è stato realizzato in conformità dell'Autorizzazione Edilizia rilasciata dal Comune di Milano in data 9 aprile 2003 (pratica n.17/23) (All.2.2);

- il fabbricato è privo del Certificato di Agibilità (All.2.2).

5 – Quesito parte 4:

Dal Quesito del Giudice:

“ ...

4. verifichi la regolarità sia urbanistica degli immobili, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie o catastali; ove constati l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità;

...”

1 - Appartamento Via Ugucione da Pisa n.4 Milano

□ VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

La regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile in oggetto è stata verificata, con esito positivo, a seguito della visura degli Atti di fabbrica effettuata in data 26 luglio 2018 presso la Cittadella degli Archivi, mediante il confronto tra la documentazione tecnica depositata e lo stato di fatto. Le verifiche hanno inoltre evidenziato che l'unità immobiliare non è mai stata oggetto di interventi di modifica della distribuzione interna dei locali (All.6).

Dalla visura degli Atti fabbrica è emerso che:

- il fabbricato è stato edificato in forza della Licenza per Opere Edilizie rilasciata dal Comune di Milano in data 23 aprile 1957 con il n.1037 con Atti n.193455/25314/1956 e modificata con Variante in data 21 marzo 1957 con Atti n.180507/40323/1957 (All.6);



- la licenza di occupazione è stata concessa a seguito dell'esito positivo, "regolamentare", delle visite tecniche ed igieniche conclusesi in data 15 aprile 1959 e verbalizzate nel documento denominato "*Relazione di Terza visita per Licenza di occupazione*" (All.6).

Il CTU precisa che, da verifiche effettuate presso l'Ufficio Condono del Comune di Milano, non sono depositate Richieste di Condono sull'immobile in oggetto.

□ VERIFICA REGOLARITA' CATASTALE

La regolarità catastale dell'unità immobiliare è stata verificata, con esito positivo, a seguito del sopralluogo peritale del **27 febbraio 2018**, mediante il confronto tra la planimetria depositata presso il Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Milano in data 9 giugno 1959 (All. 3.1) e lo stato di fatto.

2 - Box Via Leone XIII n.18 Milano

□ VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

A seguito della richiesta di visura degli Atti di fabbrica, protocollata in data 6 marzo 2018 presso lo Sportello Unico per l'Edilizia (All.7.1), in data 27 aprile 2018 lo scrivente CTU riceveva, dal Responsabile dell'Unità Servizi Generali, comunicazione scritta in merito all'assenza di documentazione tecnica relativamente agli immobili negli archivi comunali e precisamente "*Vista l'istanza in atti P.G. n.108909 del 6/3/2018 – Pratica n. Prog. 7288/2018, a seguito delle verifiche effettuate e a quanto visionato presso gli archivi si comunica che in base ai dati indicati nella predetta istanza, nulla figura essere stato presentato presso l'Area Sportello Unico per l'Edilizia nel decennio 2003/2013. Si ricorda inoltre che è possibile verificare se sono state depositate pratiche dal 2003 ad oggi consultando il sito internet del Comune di Milano www.comune.milano.it alla pagina ONLY ONE PRATICHE EDILIZIE ON LINE*" (All.7.2).

A seguito della comunicazione ricevuta, il CTU ha personalmente riverificato, sia presso lo Sportello Unico per l'Edilizia sia consultando il sito internet segnalato, la presenza di documentazione tecnica. Dette verifiche hanno dato esito negativo.



Un ulteriore tentativo di verifica è stato fatto presso gli Uffici dell'attuale Amministrazione Condominiale, Studio Monti & F. S.r.l., da cui è emerso che la stessa non è in possesso di alcun documento tecnico e/o grafico inerente il fabbricato né del documento di agibilità pertanto, nonostante nell'Atto di acquisto depositato in Atti (All.2.2) sia citato il titolo edilizio in forza al quale è stato edificato il fabbricato di cui sono parte gli immobili in oggetto, non è stato possibile verificare la regolarità urbanistica ed edilizia degli immobili.

Il CTU comunica che, da verifiche effettuate presso l'Ufficio Condono del Comune di Milano, non sono depositate Richieste di Condono sugli immobili in oggetto.

□ VERIFICA REGOLARITA' CATASTALE

La regolarità catastale dell'unità immobiliare è stata verificata, a seguito del sopralluogo peritale del **27 febbraio 2018**, mediante il confronto tra le planimetrie dei due box depositate, entrambe, presso il Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Milano in data 12 luglio 2005 (All.3.2 – 3.3 – 3.4 – 3.5 – 3.6 – 3.8) e lo stato di fatto dei due immobili. È stata riscontrata l'assenza della muratura divisoria tra i due box peraltro adiacenti.

La difformità rilevata potrà essere regolarizzata presentando, presso lo Sportello Unico per l'Edilizia, una Pratica Edilizia in sanatoria e precisamente una C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) in sanatoria per intervento di Manutenzione Straordinaria quale il frazionamento. Il deposito di detto titolo abilitativo comporta il pagamento della sanzione forfettaria di Euro 1.000,00.

I costi tecnici, per la redazione ed il deposito della Pratica Edilizia in sanatoria, sono quantificati in €. 1.200,00 oltre oneri di legge.

Il costo delle opere necessarie da eseguire, per sanare lo stato dei luoghi ripristinando la muratura divisoria tra i due box, è il seguente:

- Esecuzione di muratura divisoria in blocchi REI 120, sp. 20 cm., riferimento voce CCIAA Milano A.02.04.0590 a), costo unitario €/mq **61,80**, quantità mq. **14,50**:

==> $61,80 \times 14,50 = \text{€. } 896,10$

- Esecuzione di ciclo di pitturazione a due mani, colore bianco, eseguita su entrambe le facce della muratura, riferimento voci CCIAA Milano:



- pulizia superficie B.13.04.0010 a), costo unitario €/mq **1,00**, quantità mq. **14,50 x 2**;
- pulizia superficie B.13.04.0015, costo unitario €/mq **3,25**, quantità mq. **14,50 x 2**;
- pulizia superficie B.13.04.0045 a), costo unitario €/mq **5,55**, quantità mq. **14,50 x 2**;

==> $(1,00+3,25+5,55) \times 14,50 \times 2 = \text{€. } 284,20$

Costo complessivo delle opere necessarie: €. 896,10 + €. 284,20 = €. 1.180,00

Nota Bene: gli importi sopra indicati sono riferibili al listino della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Milano “Prezzi informativi Opere Edili” del primo quadrimestre 2018 ed ai prezzi medi di mercato del settore edilizio attualmente in uso sulla piazza del Comune di Milano considerando lavorazioni e forniture simili in ragione della tipologia, complessità e della logistica delle attività da eseguire. Tutti gli importi indicati comprendono tutti i costi unitari riferibili a tutte le attività di demolizione rimozione e costruzione necessarie, comprese tutte le specifiche assistenze, ad eseguire a regola e tecnica dell'arte le lavorazioni, compresi materiali e forniture e la loro movimentazione in cantiere e da e verso il cantiere, comprese attrezzature e macchinari ed opere provvisoriale, compresi tutti gli oneri della sicurezza e compresi tutti gli oneri di scarica, di movimentazione e di trasporto.

3 – Quesito parte 2:

Dal Quesito del Giudice:

“... ”

5. determini in ogni caso il valore di mercato dei beni sia al 19 giugno 2013 (giorno di apertura della successione) sia al momento della valutazione in oggetto esponendo i criteri della stima;

...”.

1 – Immobile Via Uguccione da Pisa n.4 Milano

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA VENDITA



Il calcolo della superficie commerciale dell'immobile ha tenuto conto delle indicazioni riportate nelle *"istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare"* edito da Agenzia del Territorio (All.5.1) e precisamente:

- la superficie commerciale di un'unità immobiliare a destinazione residenziale facente parte di un edificio *"si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne-perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con un'altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25"*.

- *"Per i balconi ... la superficie si misura fino al contorno esterno"* e qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali *"nella misura del 30% fino a mq. 25"*.

- *"Per le cantine ... la superficie si misura al lordo dei muri perimetrali esterni fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune, ovvero di altra destinazione o proprietà"* e qualora dette pertinenze esclusive accessorie non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori dell'unità immobiliare *"nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25"*.

- La superficie commerciale, ottenuta dalla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti con la superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo (balconi e cantina) dovrà essere arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso come indicato nel D.P.R. 138/98.

□ SUPERFICIE COMMERCIALE UNITA' IMMOBILIARE VIA UGUCCIONE DA PISA
N.4

La superficie commerciale dell'unità immobiliare, rilevata durante il sopralluogo del 27 febbraio 2018, è di 149,00 mq (All.4.1).

2 – Box Via Leone XIII n.18 Milano



❑ CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA VENDITA

Il calcolo delle superfici commerciali degli immobili ha tenuto conto delle indicazioni riportate nelle *“istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’osservatorio del mercato immobiliare”* edito da Agenzia del Territorio (All.5.1) e precisamente:

- la superficie commerciale di un’unità immobiliare destinata al parcheggio di un’autovettura *“si determina misurando la superficie coperta dell’unità, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con le parti di uso comune. I muri interni, eventuali, quelli perimetrali esterni e i pilastri vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25”;*
- la superficie commerciale ottenuta dovrà essere arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso come indicato nel D.P.R. 138/98.

❑ SUPERFICI COMMERCIALI BOX VIA LEONE XIII N.18

La superficie commerciale del box, identificato in Atti con il subalterno 705, rilevata durante il sopralluogo del **27 febbraio 2018**, è di **18,00 mq (All.4.3)**.

La superficie commerciale dell’autorimessa indicata in Atti con il subalterno 706 e rilevata durante il sopralluogo del **27 febbraio 2018**, è di **18,00 mq (All.4.3)**.

❑ CRITERIO DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI

Il criterio di stima utilizzato per la valutazione degli immobili oggetto di causa è il metodo sintetico, ovvero, il più probabile valore di mercato del bene, determinato in riferimento ai valori attribuiti ad immobili con analoghe caratteristiche (architettoniche, tipologiche, costruttive) ed ubicati in un intorno prossimo agli immobili oggetto di stima. A tali valori sono stati applicati parametri correttivi riferibili alle specifiche caratteristiche architettoniche, alla vetustà ed alle condizioni di manutenzione ed impiantistiche degli immobili oggetto della valutazione. Le fonti utilizzate per il riferimento dei valori di mercato rilevati sono i bollettini di rilevamento pubblicati dall’Agenzia del Territorio (valori OMI)



(All.8), mentre le fonti utilizzate per il riferimento dei valori offerti sul mercato sono i principali portali web dedicati e le associazioni di categoria del settore immobiliare (F.I.M.A.A., F.I.A.I.P.) (All.9).

Il Valore di mercato degli immobili è stato ottenuto seguendo le “Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006 n.296 (Legge Finanziaria 2007)” (All.5.2) e come di seguito riportato:

Valore di mercato di un immobile = Superficie commerciale x Valore normale unitario x Coefficienti di adeguamento categoria catastale x Coefficienti di merito

Il CTU evidenzia che per valore di mercato di un immobile si deve intendere **il valore espresso dalla quotazione che l'immobile oggetto di stima potrebbe ottenere in una libera contrattazione di compravendita al momento della stima.**

VALORE NORMALE UNITARIO DI UN'IMMOBILE

Il valore normale unitario di un immobile è determinato dall'applicazione della seguente formula:

Valore normale unitario = Val OMI min + (Val OMI max – Val OMI min) x K

I Val OMI min e Val OMI max indicano rispettivamente i valori minimi ed i valori massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune ed alla Zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato, mentre il coefficiente K rappresenta la media ponderata di due coefficienti riferiti al taglio della superficie ed al livello di piano dell'immobile considerato ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$$

COEFFICIENTI DI ADEGUAMENTO DELLA CATEGORIA CATASTALE DI UN'IMMOBILE

Le categorie catastali delle unità immobiliari non sempre trovano corrispondenza nelle tipologie edilizie OMI pertanto, in questi casi, si dovrà procedere al loro adeguamento con



l'applicazione dei coefficienti correttivi indicati nella **Tabella 1 – Conversione da categoria catastale a tipologia edilizia OMI** allegata alle "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006 n.296 (Legge Finanziaria 2007)" (All.5.2).

Le quotazioni OMI non sempre trovano corrispondenza con le tipologie edilizie nella zona omogenea di interesse pertanto, anche in questi casi, si dovrà procedere al loro adeguamento con l'applicazione dei coefficienti correttivi indicati nella **Tabella 2 – Conversione della tipologia edilizia OMI, in caso di quotazione mancante** allegata alle "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006 n.296 (Legge Finanziaria 2007)" (All.5.2).

□ COEFFICIENTI DI MERITO

I coefficienti di merito, detti anche di differenziazione in ragione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili, sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore di mercato degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Il CTU evidenzia che, l'applicazione dei sopra menzionati coefficienti di differenziazione al processo di stima degli immobili, è condizione necessaria per ottenere il valore di mercato effettivamente attribuibile all'immobile stimato.

I coefficienti di merito, applicati al valore medio proposto dalle quotazioni OMI relativamente all'appartamento sito in Milano Via Ugucione da Pisa n.4, necessari ad allineare detto valore iniziale a quello effettivamente attribuibile al bene stimando, sono i seguenti:

- stato locativo
- edificio
- finiture edificio
- piano
- esposizione e vista



- luminosità
- stato di conservazione immobile
- finiture immobile
- dotazione impianti immobile
- riscaldamento

I coefficienti di merito, applicati al valore medio proposto dalle quotazioni OMI relativamente ai box siti in Milano Via Leone XIII n.18, necessari ad allineare detto valore iniziale a quello effettivamente attribuibile ai beni stimando, sono i seguenti:

- stato locativo
- edificio
- piano
- stato di conservazione immobili
- dotazione impianti
- diritto di superficie

1 – Immobile Via Uguccione da Pisa n.4 Milano

VALORE NORMALE UNITARIO

Il valore normale unitario degli immobili a destinazione residenziale è determinato dall'applicazione della seguente formula:

$$\underline{\text{Valore normale unitario attuale}} = \text{Val OMI min} + (\text{Val OMI max} - \text{Val OMI min}) \times K$$

dove:

Val OMI min anno di riferimento 2017 (ultima quotazione in banca data) = €. 3.300,00

Val OMI max anno di riferimento 2017 (ultima quotazione in banca dati) = €. 4.000,00

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$$

K1 = taglio superficie = oltre 120mq fino a 150mq = 0,3



K2 = livello di piano = piano intermedio = 0,5

Pertanto:

$$\begin{aligned} \text{Valore normale unitario attuale} &= \text{€. } 3.300,00 + (\text{€. } 4.000,00 - \text{€. } 3.300,00) \times (0,3 + 3 \times 0,5) \\ &/ 4 = \\ &= \text{€. } \underline{3.615,00} \end{aligned}$$

□ COEFFICIENTI DI ADEGUAMENTO CATEGORIA CATASTALE

I coefficienti correttivi riferibili all'unità immobiliare in oggetto sono due e precisamente:

- coefficiente di conversione da categoria catastale a tipologia edilizia OMI

da Categoria catastale A/2 abitazione di tipo civile a Tipologia edilizia OMI abitazione civile

= -- (nessuno);

- coefficiente conversione della tipologia edilizia OMI in caso di quotazione mancante

da Tipologia edilizia OMI abitazione civile a Tipologia edilizia OMI abitazione tipica = --

(nessuno).

Per quanto sopra riportato non dovrà essere applicato alcun coefficiente di adeguamento per la categoria catastale dell'unità immobiliare oggetto di stima.

□ COEFFICIENTI DI MERITO

I coefficienti di merito utilizzati ed applicati per il calcolo del valore commerciale dell'immobile in oggetto sono i seguenti:

- stato locativo = abitazione libera = 100%

- edificio = oltre i 40 anni in normale stato di conservazione = 0%

- finiture edificio = signorile = +10%

- piano appartamento = terzo con ascensore = 0%

- esposizione e vista appartamento = doppia mista (esterna panoramica ed interna) = 0%



- luminosità appartamento = est-ovest molto luminoso con soleggiatura diretta presente nell'intero arco del giorno = +10%
- stato di conservazione appartamento = da ristrutturare = -10%
- finiture appartamento = signorile = +5%
- riscaldamento = centralizzato = 0%

Per quanto sopra riportato e per il calcolo del valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di stima, dovrà essere applicato un coefficiente di merito complessivo, dato dalla sommatoria dei coefficienti sopra indicati, pari a 1,15.

□ VALORE ATTUALE DI MERCATO

Valore di mercato = Superficie commerciale x Valore normale unitario x Coefficienti di adeguamento categoria catastale x Coefficienti di merito

Valore attuale di mercato = 149 mq x € 3.615,00 x 1,15 = **€ 619.430,25**

In merito il CTU evidenzia che il valore attuale di mercato attribuito all'unità immobiliare in oggetto, è in linea con i risultati ottenuti dalle verifiche effettuate sui principali portali web dedicati (All.9).

□ VALORE DI MERCATO ALLA DATA DEL 19 GIUGNO 2013

Valore di mercato alla data del 19.6.2013 = Superficie commerciale x Valore normale unitario x Coefficienti di adeguamento categoria catastale x Coefficienti di merito

dove:

Val OMI min anno di riferimento 2013 (€ 3.300,00 + € 3.200,00) : 2 = € 3.250,00

Val OMI max anno di riferimento 2013 (€ 4.200,00 + € 4.100,00) : 2 = € 4.150,00

Valore normale unitario = € 3.250,00 + (€ 4.150,00 – € 3.250,00) x (0,3 + 3 x 0,5) / 4 =
= **€ 3.655,00**



Valore di mercato alla data del 19.6.2013 = 149 mq x €. 3.655,00 x – x 1,15 =
€.626.284,25

2 – Box Via Leone XIII n.18 Milano

VALORE NORMALE UNITARIO

Il valore normale unitario degli immobili a destinazione residenziale è determinato dall'applicazione della seguente formula:

Valore normale unitario = Val OMI min + (Val OMI max – Val OMI min) x K

dove:

Val OMI min anno di riferimento 2017 (ultima quotazione in banca data) = €. 2.200,00

Val OMI max anno di riferimento 2017 (ultima quotazione in banca dati) = €. 2.900,00

$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$

K1 = taglio superficie = fino a 45mq = 1

K2 = livello di piano = piano seminterrato = 0

Pertanto:

Valore normale unitario = €. 2.000,00 + (€. 2.900,00 – €. 2.000,00) x (1 + 3 x 0) / 4 =
= €. 2.225,00

COEFFICIENTI DI ADEGUAMENTO CATEGORIA CATASTALE

I coefficienti correttivi riferibili all'unità immobiliare in oggetto sono due e precisamente:

- coefficiente di conversione da categoria catastale a tipologia edilizia OMI

da Categoria catastale C/6 autorimessa a Tipologia edilizia OMI box = -- (nessuno)

- coefficiente conversione della tipologia edilizia OMI in caso di quotazione mancante

da Tipologia edilizia OMI box a Tipologia edilizia OMI box = -- (nessuno)



Per quanto sopra riportato non dovrà essere applicato alcun coefficiente di adeguamento per la categoria catastale delle unità immobiliari oggetto di stima.

□ COEFFICIENTI DI MERITO

I coefficienti di merito utilizzati ed applicati per il calcolo del valore commerciale dell'immobile in oggetto sono i seguenti:

- stato locativo = abitazione libera = 100%
- edificio = tra 1-20 anni in normale stato di conservazione = 0%
- piano = secondo interrato con ascensore = 0%
- stato di conservazione = buono stato = 0%
- dotazione impianti = +5%
- diritto di superficie = -10%

La somma dei coefficienti di merito attribuiti a ciascuno dei due box è pari a 0,95.

□ VALORE ATTUALE DI MERCATO

Valore di mercato = Superficie commerciale x Valore normale unitario x Coefficienti di adeguamento categoria catastale x Coefficienti di merito

Valore attuale di mercato sub 705 = 18 mq x €. 2.225,00 x – x 0,95 = **€. 38.047,50**

Valore attuale di mercato sub 706 = 18 mq x €. 2.225,00 x – x 0,95 = **€. 38.047,50**

In merito il CTU evidenzia che i valori attuali di mercato attribuiti alle unità immobiliare in oggetto, sono in linea con i risultati ottenuti dalle verifiche effettuate sui principali portali web dedicati (All.9).

□ VALORE DI MERCATO ALLA DATA DEL 19 GIUGNO 2013



Valore di mercato alla data del 19.6.2013 = Superficie commerciale x Valore normale unitario x Coefficienti di adeguamento categoria catastale x Coefficienti di merito

dove:

Val OMI min anno di riferimento 2013 (€. 1.900,00 + €. 2.000,00) : 2 = €. 1.950,00

Val OMI max anno di riferimento 2013 (€. 2.900,00 + €. 2.900,00) : 2 = €. 2.900,00

Valore normale unitario = €. 1.950,00 + (€. 2.900,00 – €. 1.950,00) x (1 + 3 x 0) / 4 =
= €. 2.187,50

Valore di mercato alla data del 19.6.2013 box sub 705 = 18 mq x €. 2.187,50 x – x 0,95
= €.37.406,25

Valore di mercato alla data del 19.6.2013 box sub 706 = 18 mq x €. 2.187,50 x – x 0,95
= €.37.406,25

4 – Quesito parte 3:

Dal Quesito del Giudice:

“... ”

6. riguardo all'appartamento sito in Milano, Via Ugucione da Pisa 4, dica se sia comodamente divisibile secondo la quota della metà ciascuna tra i dividendi 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 gli eventuali costi, gli enti che debbano eventualmente rimanere in comune, le servitù reciproche;

“... ”.

In merito al punto 6. del Quesito, il CTU evidenzia che l'immobile oggetto di causa **non** è comodamente divisibile. A riguardo precisa che:



1. – l'accesso all'immobile da uno dei due ingressi, e precisamente quello principale, dal solo pianerottolo di sbarco dell'ascensore principale, non permette di frazionare l'unità immobiliare esistente in due unità derivate accessibili ognuna da uno dei due ingressi ad oggi esistenti dal momento che:

1.1 il Regolamento Edilizio del Comune di Milano, all'**art.89 Scale** così recita: "... 1. Le scale di uso comune sono disciplinate, quanto a larghezza, dimensioni e chiusure, dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia di barriere architettoniche e di prevenzione incendi. Deve in ogni caso essere garantita la corretta fruibilità e la possibilità del trasporto di soccorso delle persone. ...";

1.2 la normativa in materia di sicurezza e di prevenzione incendi negli edifici di civile abitazione, D.M. 16 maggio 1987 n.246 "*Norme di sicurezza antincendi per gli edifici di civile abitazione*" e s.m.i., considera il vano scala la principale via di fuga e di soccorso negli edifici di civile abitazione.

2. – Alla luce di quanto sopra evidenziato, la divisione, per essere attuata, comporterebbe necessariamente la realizzazione di una bussola posta all'interno dell'unità immobiliare nello stato di fatto. Detta bussola, una volta realizzata, costituirebbe spazio comune a servizio delle due nuove unità derivate, poiché la stessa avrebbe la funzione di disimpegnare gli ingressi delle due nuove unità immobiliare dall'unico vano scala presente nel fabbricato, generando inevitabilmente un deprezzamento del valore di mercato dei due beni immobili derivati.

3. – La divisione comporterebbe necessariamente la realizzazione, all'interno di una delle due unità derivate, di una cucina e/o spazio di cottura privo di canna di esalazione dove la cottura dei cibi sarebbe possibile solo e soltanto con l'installazione di un piano cottura elettrico o a induzione dal momento che:

3.1 il Regolamento Edilizio del Comune di Milano all'**art.98 Cucine, spazi di cottura, locali bagno e servizi igienici** così recita: "*Le cucine e gli spazi di cottura devono avere le seguenti caratteristiche: ... cappa aspirante, sopra l'apparecchio di cottura, atta ad assicurare la captazione e l'allontanamento di vapori, odori e fumi; sono vietati tutti gli accorgimenti tecnici che non prevedono l'allontanamento all'esterno di tali prodotti; solo in presenza di piani di cottura elettrici è ammessa l'installazione di cappe filtranti non*



collegate a canna di esalazione negli interventi di entità non superiori alla manutenzione straordinaria; ...”;

4. – L'impianto di riscaldamento condominiale, essendo del tipo a pavimento, **non è comodamente sezionabile.**

5. – L'impianto del gas presente nello stato di fatto **non è comodamente sezionabile.**

5 – Quesito parte 4:

Dal Quesito del Giudice:

“... ”

8. determini il valore locativo dell'appartamento sito in Milano, Via Ugucione da Pisa 4, con riferimento ai valori stimabili all'anno 2008-2013;

...”.

□ CRITERIO DI STIMA DEL VALORE LOCATIVO

Il criterio di stima utilizzato per la valutazione dell'immobile oggetto di causa è il metodo sintetico, ovvero, il più probabile valore locativo del bene, determinato in riferimento ai valori attribuiti ad immobili con analoghe caratteristiche (architettoniche, tipologiche, costruttive) ed ubicati in un intorno prossimo agli immobili oggetto di stima. A tali valori sono stati applicati parametri correttivi riferibili alle specifiche caratteristiche architettoniche, alla vetustà ed alle condizioni di manutenzione ed impiantistiche degli immobili oggetto della valutazione. Le fonti utilizzate per il riferimento dei valori locativi rilevati sono i bollettini di rilevamento pubblicati dall'Agenzia del Territorio (valori OMI) (AII.8), mentre le fonti utilizzate per il riferimento dei valori locativi offerti sul mercato sono i principali portali web dedicati e le associazioni di categoria del settore immobiliare (F.I.M.A.A., F.I.A.I.P.) (AII.9).

Il Valore locativo dell'immobile è stato ottenuto seguendo le *“Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006 n.296 (Legge Finanziaria 2007)”* (AII.5.2) e come di seguito riportato:



Valore locativo di un immobile = Superficie commerciale x Valore normale unitario x Coefficienti di adeguamento categoria catastale x Coefficienti di merito

Il CTU evidenzia che per **valore locativo di un immobile** si deve intendere **il valore espresso dalla quotazione che l'immobile oggetto di stima potrebbe ottenere in una libera contrattazione di locazione al momento della stima.**

□ **CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA LOCAZIONE**

Il calcolo della superficie commerciale dell'appartamento, **ai fini locativi**, ha tenuto conto delle indicazioni riportate nelle "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" edito da Agenzia del Territorio (All. 5.1) e come di seguito riportato:

- **la superficie commerciale di un'unità immobiliare a destinazione residenziale, facente parte di un edificio, per consuetudine, è rappresentata dalla sua superficie utile lorda e precisamente dalla superficie misurata "al netto delle murature esterne ed al lordo delle pareti divisorie".**

- "Per i balconi ... la superficie si misura fino al contorno esterno" e qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali "nella misura del 30% fino a mq. 25".

- "Per le cantine ... la superficie si misura al lordo dei muri perimetrali esterni fino alla mezzera dei muri di divisione con zone di uso comune, ovvero di altra destinazione o proprietà" e qualora dette pertinenze esclusive accessorie non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori dell'unità immobiliare "nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25".

- La superficie commerciale, ottenuta dalla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti con la superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo (balconi e cantina) dovrà essere arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso come indicato nel D.P.R. 138/98.

□ **SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA LOCAZIONE**



La superficie commerciale dell'unità immobiliare, rilevata durante il sopralluogo del **27 febbraio 2018**, ai fini della locazione è di **137,00 mq (All.4.2)**.

COEFFICIENTI DI MERITO

I coefficienti di merito utilizzati ed applicati per il calcolo del valore locativo dell'immobile in oggetto sono i seguenti:

- edificio = oltre i 40 anni in normale stato di conservazione = 0%
- finiture edificio = signorile = +10%
- piano appartamento = terzo con ascensore = 0%
- esposizione e vista appartamento = doppia mista (esterna panoramica ed interna) = 0%
- luminosità appartamento = est-ovest molto luminoso con soleggiatura diretta presente nell'intero arco del giorno = +10%
- stato di conservazione appartamento = da ristrutturare = -10%
- finiture appartamento = signorile = +5%
- riscaldamento = centralizzato = 0%

Per quanto sopra indicato, al calcolo del valore locativo dell'unità immobiliare oggetto di stima, dovrà essere applicato un coefficiente di merito complessivo, dato dalla sommatoria dei coefficienti sopra indicati, pari a 1,15.

VALORE LOCATIVO RIFERITO AL PERIODO 2008-2013

Valore locativo mensile = Superficie commerciale x Valore normale unitario x Coefficienti di adeguamento categoria catastale x Coefficienti di merito

2008

Val OMI min anno di riferimento 2008 (€. 9,50 + €. 9,50) : 2 = €. 9,50

Val OMI max anno di riferimento 2008 (€. 11,50 + €. 11,50) : 2 = €. 11,50

Valore normale unitario = €. 9,50 + (€. 11,50 – €. 9,50) x (0,3 + 3 x 0,5) / 4 = €. 10,40



Valore locativo mensile 2008 = $137 \text{ mq} \times \text{€} 10,40 \times - \times 1,15 = \text{€} 1.638,52$

Valore locativo annuo 2008 = $\text{€} 1.603,86 \times 12,00 = \text{€} 19.662,24$

2009

Val OMI min anno di riferimento 2009 ($\text{€} 9,50 + \text{€} 9,50$) : 2 = $\text{€} 9,50$

Val OMI max anno di riferimento 2009 ($\text{€} 11,50 + \text{€} 11,50$) : 2 = $\text{€} 11,50$

Valore normale unitario = $\text{€} 9,50 + (\text{€} 11,50 - \text{€} 9,50) \times (0,3 + 3 \times 0,5) / 4 = \text{€} 10,40$

Valore locativo mensile 2009 = $137 \text{ mq} \times \text{€} 10,40 \times - \times 1,15 = \text{€} 1.638,52$

Valore locativo annuo 2009 = $\text{€} 1.603,86 \times 12,00 = \text{€} 19.662,24$

2010

Val OMI min anno di riferimento 2010 ($\text{€} 9,50 + \text{€} 9,50$) : 2 = $\text{€} 9,50$

Val OMI max anno di riferimento 2010 ($\text{€} 11,50 + \text{€} 11,50$) : 2 = $\text{€} 11,50$

Valore normale unitario = $\text{€} 9,50 + (\text{€} 11,50 - \text{€} 9,50) \times (0,3 + 3 \times 0,5) / 4 = \text{€} 10,40$

Valore locativo mensile 2010 = $137 \text{ mq} \times \text{€} 10,40 \times - \times 1,15 = \text{€} 1.638,52$

Valore locativo annuo 2010 = $\text{€} 1.603,86 \times 12,00 = \text{€} 19.662,24$

2011

Val OMI min anno di riferimento 2011 ($\text{€} 9,50 + \text{€} 9,50$) : 2 = $\text{€} 9,50$

Val OMI max anno di riferimento 2011 ($\text{€} 11,50 + \text{€} 11,50$) : 2 = $\text{€} 11,50$

Valore normale unitario = $\text{€} 9,50 + (\text{€} 11,50 - \text{€} 9,50) \times (0,3 + 3 \times 0,5) / 4 = \text{€} 10,40$

Valore locativo mensile 2011 = $137 \text{ mq} \times \text{€} 10,40 \times - \times 1,15 = \text{€} 1.638,52$

Valore locativo annuo 2011 = $\text{€} 1.603,86 \times 12,00 = \text{€} 19.662,24$

2012

Val OMI min anno di riferimento 2012 ($\text{€} 9,50 + \text{€} 9,50$) : 2 = $\text{€} 9,50$

Val OMI max anno di riferimento 2012 ($\text{€} 11,50 + \text{€} 11,50$) : 2 = $\text{€} 11,50$

Valore normale unitario = $\text{€} 9,50 + (\text{€} 11,50 - \text{€} 9,50) \times (0,3 + 3 \times 0,5) / 4 = \text{€} 10,40$



Valore locativo mensile 2012 = $137 \text{ mq} \times \text{€} 10,40 \times - \times 1,15 = \text{€} 1.638,52$

Valore locativo annuo 2012 = $\text{€} 1.603,86 \times 12,00 = \text{€} 19.662,24$

2013

Val OMI min anno di riferimento 2013 ($\text{€} 9,20 + \text{€} 9,00$) : 2 = $\text{€} 9,10$

Val OMI max anno di riferimento 2013 ($\text{€} 11,60 + \text{€} 11,40$) : 2 = $\text{€} 11,50$

Valore normale unitario = $\text{€} 9,10 + (\text{€} 11,50 - \text{€} 9,10) \times (0,3 + 3 \times 0,5) / 4 = \text{€} 10,18$

Valore locativo mensile 2013 = Superficie commerciale x Valore normale unitario x Coefficienti di adeguamento categoria catastale x Coefficienti di merito

Valore locativo mensile 2013 = $137 \text{ mq} \times \text{€} 10,18 \times - \times 1,15 = \text{€} 1.603,86$

Valore locativo annuo 2013 = $\text{€} 1.603,86 \times 12,00 = \text{€} 19.246,32$

In merito il CTU evidenzia che i valori locativi attribuiti all'unità immobiliare oggetto di stima, sono in linea con i risultati ottenuti dalle verifiche effettuate sui principali portali web dedicati (All.9).

TABELLA VALORE LOCATIVO ANNUO PERIODO 2008-2013

Valore locativo annuo 2008 = $\text{€} 19.662,24$

Valore locativo annuo 2009 = $\text{€} 19.662,24$

Valore locativo annuo 2010 = $\text{€} 19.662,24$

Valore locativo annuo 2011 = $\text{€} 19.662,24$

Valore locativo annuo 2012 = $\text{€} 19.662,24$

Valore locativo annuo 2013 = $\text{€} 19.246,32$

Il CTU precisa che, gli importi sopra esposti non comprendono le spese di gestione ordinaria riferite ai corrispondenti anni.



6 – Quesito parte 5:

Dal Quesito del Giudice:

“...

9. determini il valore locativo dei due box siti in Milano, in via Leone XIII 18 secondo i valori di riferimento dal 2013 fino alla data della valutazione;

...”.

CRITERIO DI STIMA DEL VALORE LOCATIVO

Per quanto concerne la descrizione del criterio di stima del valore locativo dei due box, ci si riporta integralmente a quanto indicato nel presente documento, alle pagg. 29 e 30, alla voce **CRITERIO DI STIMA DEL VALORE LOCATIVO**.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA LOCAZIONE

Il calcolo della superficie commerciale dei due box, al fine della locazione, ha tenuto conto delle indicazioni riportate nelle *“istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’osservatorio del mercato immobiliare”* edito da Agenzia del Territorio (**All.5.1**) e come di seguito riportato:

- la superficie commerciale di un’unità immobiliare destinata al parcheggio di un’autovettura *“si determina misurando la superficie coperta dell’unità, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune. I muri interni, eventuali, quelli perimetrali esterni e i pilastri vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25”;*
- la superficie commerciale ottenuta dovrà essere arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso come indicato nel D.P.R. 138/98.

SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA LOCAZIONE

La superficie commerciale del box, identificato in Atti con il subalterno 705, rilevata durante il sopralluogo del **27 febbraio 2018**, ai fini della locazione è di **18,00 mq** (**All.4.3**).



La superficie commerciale del box, identificato in Atti con il subalterno 706, rilevata durante il sopralluogo del **27 febbraio 2018**, ai fini della locazione è di **18,00 mq (All.4.3)**.

□ COEFFICIENTI DI MERITO

I coefficienti di merito utilizzati ed applicati per il calcolo del valore locativo degli immobili oggetto di stima sono i seguenti:

- edificio = tra 1-20 anni in normale stato di conservazione = 0%
- piano = secondo interrato con ascensore = 0%
- stato di conservazione = buono stato = 0%
- accesso e spazi di manovra = +10%
- dotazione impianti = +5%

Per quanto sopra indicato, al calcolo del valore locativo delle due unità immobiliari oggetto di stima dovrà essere applicato un coefficiente di merito complessivo, dato dalla sommatoria dei coefficienti sopra indicati, pari a 1,15.

□ VALORE LOCATIVO RIFERITO AL PERIODO 2013-2018

Valore locativo mensile = Superficie commerciale x Valore normale unitario x Coefficienti di adeguamento categoria catastale x Coefficienti di merito*

2013

Val OMI min anno di riferimento 2013 (€. 7,50 + €. 7,50) : 2 = €. 7,50

Val OMI max anno di riferimento 2013 (€. 11,00 + €. 11,00) : 2 = €. 11,00

Valore normale unitario = €. 7,50 + (€. 11,00 – €. 7,50) x (1 + 3 x 0) / 4 = €. 8,38

Valore locativo mensile 2013 = 18 mq x €. 8,38 x – x 1,15 = €. 173,47

Valore locativo annuo 2013 = €. 165,95 x 12,00 = €. 2.081,59

2014

Val OMI min anno di riferimento 2014 (€. 6,50 + €. 6,50) : 2 = €. 6,50



Val OMI max anno di riferimento 2014 (€. 9,50 + €. 9,50) : 2 = €. 9,50

Valore normale unitario = €. 6,50 + (€. 9,50 – €. 6,50) x (1 + 3 x 0) / 4 = €. 7,25

Valore locativo mensile 2014 = 18 mq x €. 7,25 x – x 1,15 = €. 150,08

Valore locativo annuo 2014 = €. 142,96 x 12,00 = €. 1.800,90

2015

Val OMI min anno di riferimento 2015 (€. 6,50 + €. 6,00) : 2 = €. 6,25

Val OMI max anno di riferimento 2015 (€. 9,50 + €. 9,00) : 2 = €. 9,25

Valore normale unitario = €. 6,25 + (€. 9,25 – €. 6,25) x (1 + 3 x 0) / 4 = €. 7,00

Valore locativo mensile 2015 = 18 mq x €. 7,00 x – x 1,10 = €. 144,90

Valore locativo annuo 2015 = €. 138,60 x 12,00 = €. 1.738,80

2016

Val OMI min anno di riferimento 2016 (€. 6,00 + €. 6,00) : 2 = €. 6,00

Val OMI max anno di riferimento 2016 (€. 9,00 + €. 9,00) : 2 = €. 9,00

Valore normale unitario = €. 6,00 + (€. 9,00 – €. 6,00) x (1 + 3 x 0) / 4 = €. 6,75

Valore locativo mensile 2016 = 18 mq x €. 6,76 x – x 1,15 = €. 139,93

Valore locativo annuo 2016 = €. 133,65 x 12,00 = €. 1.679,18

2017

Val OMI min anno di riferimento 2017 (€. 6,00 + €. 6,00) : 2 = €. 6,00

Val OMI max anno di riferimento 2017 (€. 9,00 + €. 9,00) : 2 = €. 9,00

Valore normale unitario = €. 6,00 + (€. 9,00 – €. 6,00) x (1 + 3 x 0) / 4 = €. 6,75

Valore locativo mensile 2017 = 18 mq x €. 6,76 x – x 1,15 = €. 139,93

Valore locativo annuo 2017 = €. 133,65 x 12,00 = €. 1.679,18

2018

Val OMI min anno di riferimento 2018 (€. 6,00 + €. 6,00) : 2 = €. 6,00



Val OMI max anno di riferimento 2018 (€. 9,00 + €. 9,00) : 2 = €. 9,00

Valore normale unitario = €. 6,00 + (€. 9,00 – €. 6,00) x (1 + 3 x 0) / 4 = €. 6,75

Valore locativo mensile 2018 = 18 mq x €. 6,76 x – x 1,15 = €. 139,93

Valore locativo annuo 2018 = €. 133,65 x 12,00 = €. 1.679,18

Nota bene: in assenza di valori OMI di riferimento per l'anno 2018, il CTU ritiene congruo, analizzato l'andamento del mercato delle locazioni dei box all'interno della zona omogenea di pertinenza, applicare, anche per l'anno 2018, i valori OMI riferiti all'anno 2017.

TABELLA VALORE LOCATIVO ANNUO PERIODO 2013-2018 BOX SUB 705

Valore locativo annuo 2013 = €. 2.081,59

Valore locativo annuo 2014 = €. 1.800,90

Valore locativo annuo 2015 = €. 1.738,80

Valore locativo annuo 2016 = €. 1.679,18

Valore locativo annuo 2017 = €. 1.679,18

Valore locativo annuo 2018 = €. 1.679,18

TABELLA VALORE LOCATIVO ANNUO PERIODO 2013-2018 BOX SUB 706

Valore locativo annuo 2013 = €. 2.081,59

Valore locativo annuo 2014 = €. 1.800,90

Valore locativo annuo 2015 = €. 1.738,80

Valore locativo annuo 2016 = €. 1.679,18

Valore locativo annuo 2017 = €. 1.679,18

Valore locativo annuo 2018 = €. 1.679,18



Il CTU precisa che, gli importi sopra esposti non comprendono le spese di gestione ordinaria riferite ai corrispondenti anni.

7 – Quesito parte 6:

Dal Quesito del Giudice:

“... ”

10. indichi eventuali spese compiute dai comunisti riguardo i detti beni immobili all'apertura della successione se risultino da documenti giustificativi già ritualmente acquisiti agli atti e le ripartisca pro quota;

“... ”

Le verifiche svolte sui documenti giustificativi depositati in Atti riguardanti le spese compiute dalle Parti in causa limitatamente ai beni immobili e all'apertura della successione, hanno evidenziato quanto di seguito riportato.

□ SPESE COMPIUTE DAL RICORRENTE [REDACTED]

1 – **doc.6 ricorrente** Appartamento Via Uguccione da Pisa n.4 Milano e Box in Via Leone XIII Milano

Imposte di successione pagate in data 30/7/2014 per un importo di **Euro 21.939,08**

Nota bene: il sopra menzionato importo trova riscontro nel **doc.37 ricorrente.**

2 – **doc.8 ricorrente** Appartamento Via Uguccione da Pisa n.4 Milano

Conguaglio 2014 scadenza 1/10/2015 per un importo di **Euro 4.966,24**

Rata n.1 gestione 2015 scadenza 15/3/2015 per un importo di **Euro 1.507,00**

Rata n.2 gestione 2015 scadenza 1/10/2015 per un importo di **Euro 1.305,00**

Totale **doc.8 ricorrente** = Euro 4.966,24 + Euro 1.507,00 + Euro 1.305,00 = **Euro 7.778,24**

Nota bene: i sopra menzionati importi trovano riscontro nel **doc.37 ricorrente.**



In merito il CTU evidenzia che nel **doc.37 ricorrente** si ravvisa il pagamento, da parte del ricorrente, anche della **Rata n.3 gestione 2015 scadenza 1/12/2015** per un importo di Euro **1.265,00** pertanto l'importo totale delle spese condominiali corrisposte dal ricorrente si aggiorna come segue:

Totale **doc.8 ricorrente** = Euro 7.778,24 + Euro 1.265,00 = **Euro 9.043,24**

3 – **doc.9 ricorrente** Appartamento Via Ugucione da Pisa n.4 Milano e Box in Via Leone XIII Milano

IMU anno 2013 per un importo di Euro 1.471,53 + Euro 148,54 + Euro 148,54 = **Euro 1.768,61**

IMU anno 2014 per un importo di Euro 2.943,06 + Euro 297,08 + Euro 297,08 = **Euro 3.537,22**

IMU anno 2015 per un importo di Euro 2.943,06 + Euro 297,07 + Euro 297,07 = **Euro 3.537,20**

Totale **doc.9 ricorrente** = Euro 1.768,61 + Euro 3.537,22 + Euro 3.537,20 = **Euro 8.843,03**

Nota bene: alcuni dei sopra menzionati importi trovano riscontro nel **doc.37 ricorrente**.

4 – **doc.10 ricorrente** Appartamento Via Ugucione da Pisa n.4 Milano e Box in Via Leone XIII Milano

TASI anno 2014 per un importo di Euro 222,12 + Euro 44,84 = **Euro 266,96**

TASI anno 2015 per un importo di Euro 222,12 + Euro 44,84 = **Euro 266,96**

Totale **doc.10 ricorrente** = Euro 266,96 + Euro 266,96 = **Euro 533,92**

Nota bene: alcuni dei sopra menzionati importi trovano riscontro nel **doc.37 ricorrente**.

5 – **doc.100 ricorrente**

Appartamento Via Ugucione da Pisa n.4 Milano

TARI 2014 per un importo di **Euro 373,00**

TARI 2015 per un importo di **Euro 383,62**

TARI 2016 per un importo di **Euro 377,10**

IMU I rata 2016 per un importo di **Euro 1.471,53**



TASI I rata 2016 per un importo di Euro 111,06
IMU II rata 2016 per un importo di Euro 1.471,53
TASI II rata 2016 per un importo di Euro 111,06
Conguaglio 2015 scadenza 15/7/2016 per un importo di Euro 24,14
Rata n.1 preventivo 2016 scadenza 31/3/2016 per un importo di Euro 1.345,00
Rata n.2 preventivo 2016 scadenza 15/7/2016 per un importo di Euro 1.373,00
Rata n.3 preventivo 2016 scadenza 15/10/2016 per un importo di Euro 1.321,00
Totale Appartamento Via Uguccione da Pisa n.4 Milano = Euro (373,00 + 383,62 + 377,10
+ 1.471,53 + 111,06 + 1.471,53 + 111,06 + 24,14 + 1.345,00 + 1.373,00 + 1.321,00) =
Euro 8.362,04

Box in Via Leone XIII Milano

TARI 2014 per un importo di Euro 131,94 + Euro 131,94 = Euro 263,88
TARI 2015 per un importo di Euro 136,01 + Euro 136,01 = Euro 272,02
TARI 2016 per un importo di Euro 132,69 + Euro 132,69 = Euro 265,38
IMU I rata 2016 per un importo di Euro 148,54 + Euro 148,54 = Euro 297,08
TASI I rata 2016 per un importo di Euro 11,21 + Euro 11,21 = Euro 22,42
IMU II rata 2016 per un importo di Euro 148,54 + Euro 148,54 = Euro 297,08
TASI II rata 2016 per un importo di Euro 11,21 + Euro 11,21 = Euro 22,42
Totale Box Via Leone XIII n.18 Milano = Euro (263,88 + 272,02 + 265,38 + 297,08 + 22,42
+ 297,08 + 22,42) = **Euro 1.440,28**

Totale doc.100 ricorrente = Euro 8.362,04 + Euro 1.440,28 = **Euro 9.802,32**

Totale spese compiute dal ricorrente dal punto 1 al punto 5 = Euro 21.939,08 + Euro
9.043,24 + Euro 8.843,03 + Euro 533,92 + Euro 9.802,32 = **Euro 50.161,59**

SPESE COMPIUTE DAL CONVENUTO 

1 – doc.147 convenuto Appartamento Via Uguccione da Pisa n.4 Milano

Rata n.2 gestione ordinaria 2013 scadenza 1/10/2013 per la quota di Euro 642,50
Rata n.3 gestione ordinaria 2013 scadenza 1/12/2013 per un importo di Euro 1.344,00
Totale doc.147 = Euro 642,50 + Euro 1.344,00 = **Euro 1.986,50**



2 – doc.157 convenuto Box Via Leone XIII n.18 Milano

Rata n.3 gestione ordinaria 2013 scadenza 20/09/2013, per la quota di Euro 34,69

3 – doc.158 convenuto Box Via Leone XIII n.18 Milano

Rata n.1 gestione straordinaria 2013, scadenza 30/11/2013, per un importo di Euro 377,83

Rata n.1 gestione ordinaria 2014, scadenza 9/1/2014, per un importo di Euro 482,00

Totale doc.158 = Euro 377,83 + Euro 482,00 = Euro 859,83

4 – doc.37 ricorrente

Imposte ipocatastali per un importo di Euro 3.815,90

Totale spese compiute dal convenuto dal punto 1 al punto 4 = Euro 1.986,50 + Euro 34,69 + Euro 859,83 + Euro 3.815,90 = Euro 6.699,02

8 – Quesito parte 7:

Dal Quesito del Giudice:

“ ...

11. segnali ogni circostanza e fornisca ogni notizia utile ai fini del decidere.”.

il CTU segnala che tra le Parti non è stato possibile raggiungere un accordo transattivo.

9 – Osservazioni Consulenti Tecnici di parte:

Quanto alle “*Osservazioni*” ricevute dai Consulenti Tecnici di Parte, il CTU così replica con sintetica valutazione delle stesse:

- ***Osservazioni del CTP di Parte Ricorrente Arch. Carlo Luigi Gerosa (All.14.1).***
- **Per quanto indicato al paragrafo QUESITO DEL GIUDICE PARTE 6 - Spese sostenute da [REDACTED] da pag.1 a pag.2 delle Osservazioni il CTU così replica: si conferma quanto indicato nel presente documento.**



In merito il CTU precisa che, pur avendo ricevuto conferma dalle Amministrazioni di Condominio, sia per l'appartamento sia per i due box, dei pagamenti menzionati ed effettuati da parte ricorrente, detta documentazione **non** è presente in Atti pertanto, **quanto osservato non è parte del Quesito posto dal Giudice** che, al punto 10 dello stesso Quesito così scrive: “... *indichi eventuali spese compiute dai comunisti riguardo i detti beni immobili all'apertura della successione se risultino da documenti giustificativi già ritualmente acquisiti agli atti e le ripartisca pro quota; ...*”.

Per quanto sopra il CTU **non** recepisce l'osservazione.

- **Per quanto indicato al paragrafo QUESITO DEL GIUDICE PARTE 6 - Spese sostenute da [REDACTED] a pag.3 delle Osservazioni il CTU così replica: si conferma quanto indicato nel presente documento.**

In merito il CTU precisa che:

1 – l'importo complessivo di **€ 2.881,02**, relativo alle spese condominiali dei beni immobili caduti in successione, **è stato computato in quanto parte del Quesito posto dal Giudice.**

2 – l'importo complessivo di **€ 894,52**, relativo alle spese condominiali dei due box, **è stato computato in quanto parte del Quesito posto dal Giudice.**

Per quanto sopra il CTU **non** recepisce le osservazioni.

- ***Osservazioni del CTP di Parte Ricorrente Arch. Fabio Bertrand Elsa (All.14.2).***

- **Per quanto indicato al paragrafo Osservazioni alla bozza di CTU delle Osservazioni, pag.1 punto 3. Osservazioni alla CTU relativamente alla parte di quesito sub. Punto 10 da pag.38 “... Con riferimento all'analisi delle spese successive al decesso della Giulini, relative agli immobili oggetto di CTU, si segnala il differente trattamento tra quelle pagate dall'attore [REDACTED] (imputate per il loro intero ammontare) e quelle pagate dal convenuto [REDACTED] (imputate in quota inferiore all'intero).”, il CTU così replica: si conferma quanto indicato nel presente documento.**

In merito si precisa che, nella ripartizione pro quota delle spese compiute dalle parti, risultanti da documenti giustificativi acquisiti agli Atti, il CTU ha utilizzato il medesimo criterio ossia **ha riconosciuto tutte le spese compiute dai comunisti per i beni**



immobili e maturate a partire dalla data di successione, 19 giugno 2013, pertanto il CTU non recepisce l'osservazione.

- Per quanto indicato al paragrafo Spese compiute dal convenuto [REDACTED] [REDACTED] (pagg. 40 e 41) a pag.2 delle Osservazioni il CTU così replica:

1 – in merito al pagamento delle spese condominiali dell'appartamento di Via Uguccione da Pisa n.4 si conferma quanto già indicato a pag. 40 del presente documento. A riguardo si precisa che, pur riscontrando il pagamento di un importo maggiore di quello riconosciuto, quanto osservato non è parte del Quesito posto dal Giudice che, al punto 10 dello stesso Quesito così scrive: "... *indichi eventuali spese compiute dai comunisti riguardo i detti beni immobili all'apertura della successione se risultino da documenti giustificativi già ritualmente acquisiti agli atti e le ripartisca pro quota; ...*" riferendosi esplicitamente alle spese maturate sull'immobile in oggetto a partire dal 19 giugno 2013, data di apertura della successione.

Per quanto sopra il CTU non recepisce l'osservazione.

2 – In merito al pagamento delle spese condominiali dei box di Via Leone XIII n.18 si conferma quanto indicato a pag. 41 del presente documento. A riguardo si precisa che, pur riscontrando il pagamento di un importo maggiore di quello riconosciuto, quanto osservato non è parte del Quesito posto dal Giudice che, al punto 10 dello stesso Quesito così scrive: "... *indichi eventuali spese compiute dai comunisti riguardo i detti beni immobili all'apertura della successione se risultino da documenti giustificativi già ritualmente acquisiti agli atti e le ripartisca pro quota; ...*" riferendosi esplicitamente alle spese maturate sugli immobili in oggetto a partire dal 19 giugno 2013, data di apertura della successione.

Per quanto sopra il CTU non recepisce l'osservazione.

3 – in merito al pagamento delle imposte ipocatastali, si recepisce l'importo totale di € 7.631,80 (rif. doc.186 convenuto) anziché di € 3.815,90 come indicato a pag. 41, punto 4, del presente documento.

4 – in merito al pagamento delle fatture AEM, per fornitura elettrica all'appartamento di Via Uguccione da Pisa n.4 Milano, si recepisce l'importo di € 83,00, relativamente alla



somma degli importi indicati nelle bollette del 23.9.2013 – 25.11.2013 – 23.1.2014 – 24.3.2014 (rif. doc.129 convenuto).

- **Osservazioni dal Credito Valtellinese Spa.**

Nessuna osservazione.

10 – Conclusioni

Per quanto sopra descritto, in risposta al Quesito del Giudice ai punti 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10 e 11, il CTU di seguito riassume quanto argomentato nei singoli capitoli del presente documento:

2. verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, con indicazione dei costi necessari ai fini della relativa cancellazione;

1 - Appartamento Via Ugucione da Pisa n.4 Milano

STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo peritale del **27 febbraio 2018**, l'immobile risulta libero da arredi e/o persone e non risultano contratti di locazione in essere o di altro tipo.

VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Dalle verifiche effettuate presso l'Amministrazione Condominiale, Studio Maiocchi s.r.l., non sussistono oneri di natura condominiale gravanti sull'immobile.

Dalle verifiche effettuate, presso gli Uffici competenti, è emersa la presenza di formalità gravanti sull'immobile ossia la trascrizione di:

- 1 - ipoteca volontaria derivante da *concessione a garanzia di mutuo fondiario*;
- 2 - domanda giudiziale derivante da *impugnazione di acquisti per causa morte*;

Le formalità da cancellarsi da parte della procedura saranno esclusivamente quella sopra indicate ed i relativi costi, alla data odierna, sono:



1 – Tassa ipotecaria Euro 35,00 + Tassa archivio Euro 14,90 + Compenso professionale Euro 500,00 oltre oneri di legge;

2 – Imposta ipotecaria Euro 200,00 + Tassa ipotecaria Euro 35,00 + Imposta di bollo + Compenso professionale per annotazione esito sentenza Euro 300,00 oltre oneri di legge.

Costo complessivo per le cancellazioni:

1 – 35,00 + 14,90 + 500,00 = Euro 549,90 oltre oneri di legge;

2 – 200,00 + 35,00 + 300,00 = Euro 535,00 oltre oneri di legge;

totale: 549,90 + 535,00 = Euro **1.084,90** oltre oneri di legge

2 – Box Via Leone XIII n.18 Milano

STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo peritale del **27 febbraio 2018**, all'interno dei due immobili sono presenti arredi e faldoni di archivio così come riportato nel Verbale di sopralluogo (**All.1.1**). Dalle verifiche effettuate presso gli Uffici competenti, non risultano contratti di locazione o di altro tipo in essere sui due immobili.

VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Dalle verifiche effettuate presso l'Amministrazione Condominiale, Studio Monti & F. s.r.l., non sussistono oneri di natura condominiale gravanti sui due immobili.

Dalle verifiche effettuate, presso gli Uffici competenti, è emersa la presenza della seguente formalità gravante sui due immobili ossia la trascrizione di:

- domanda giudiziale derivante da *impugnazione di acquisti per causa morte*;

Il costo per la cancellazione di questa formalità è compreso nel costo sopra esposto, al punto 2, relativo all'appartamento di Via Ugucione da Pisa n.4 Milano.

3. fornisca le notizie di cui all'art.40 l.47/85 ed all'art.46 del D.P.R. 380/01 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;

1 - Appartamento Via Ugucione da Pisa n.4 Milano

Le opere relative alla costruzione del fabbricato di cui fa parte l'appartamento in oggetto sono state iniziate ed ultimate in data anteriore al 1 settembre 1967.

- Licenza per Opere Edilizie rilasciata dal Comune di Milano in data 23 aprile 1957 con il n.1037 con Atti n.193455/25314/1956 e modificata con Variante in data 21 marzo 1957 con Atti n.180507/40323/1957.

2 – Box Via Leone XIII n.18 Milano

Le opere relative alla costruzione del fabbricato di cui fanno parte i box in oggetto sono state iniziate in data successiva al 1 settembre 1967.

- Convenzione per la costruzione di opere edilizie con diritto di superficie nel sottosuolo di area pubblica per anni novanta a decorrere dal 9 aprile 2003 (autentica Notaio Paolo Lovisetti di Milano rep. n.269822/34304 del 9.4.2003);

- Autorizzazione Edilizia ai sensi dell'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, rilasciata dal Comune di Milano in data 9 aprile 2003 (pratica n.17/23).

4. verifichi la regolarità sia urbanistica degli immobili, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie o catastali; ove constati l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità;

1 - Appartamento Via Ugucione da Pisa n.4 Milano

VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

La regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile in oggetto è stata verificata, con esito positivo. L'unità immobiliare non è mai stata oggetto di interventi di modifica della distribuzione interna dei locali.



- Licenza per Opere Edilizie rilasciata dal Comune di Milano in data 23 aprile 1957 con il n.1037 con Atti n.193455/25314/1956 e modificata con Variante in data 21 marzo 1957 con Atti n.180507/40323/1957.

- Licenza di occupazione è stata concessa a seguito dell'esito positivo, "regolamentare", delle visite tecniche ed igieniche conclusesi in data 15 aprile 1959 e verbalizzate nel documento denominato "Relazione di Terza visita per Licenza di occupazione".

VERIFICA REGOLARITA' CATASTALE

La regolarità catastale dell'unità immobiliare è stata verificata con esito positivo.

2 - Box Via Leone XIII n.18 Milano

VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

A seguito delle verifiche svolte il CTU precisa che non è stato possibile verificare la regolarità urbanistica ed edilizia degli immobili.

Il CTU comunica che, da verifiche effettuate presso l'Ufficio Condono del Comune di Milano, non sono depositate Richieste di Condono sugli immobili in oggetto.

VERIFICA REGOLARITA' CATASTALE

La regolarità catastale dell'unità immobiliare è stata verificata con esito negativo. È stata riscontrata l'assenza della muratura divisoria tra i due box peraltro adiacenti.

Costi per regolarizzare la difformità rilevata:

- sanzione forfettaria: €. 1.000,00;
- costi tecnici deposito Pratica Edilizia in sanatoria: €. 1.200,00 oltre oneri di legge;
- costo delle opere da eseguire: €. 1.180,00 oltre iva.

5. determini in ogni caso il valore di mercato dei beni sia al 19 giugno 2013 (giorno di apertura della successione) sia al momento della valutazione in oggetto esponendo i criteri della stima;

1 – Immobile Via Uguccione da Pisa n.4 Milano



- Valore attuale di mercato = €. **619.430,25**

- Valore di mercato al 19.6.2013 = €.**626.284,25**

2 – Box Via Leone XIII n.18 Milano

- Valore attuale di mercato sub 705 = €. **38.047,50**

- Valore attuale di mercato sub 706 = €. **38.047,50**

- Valore di mercato al 19.6.2013 sub 705 = €.**37.406,25**

- Valore di mercato al 19.6.2013 sub 706 = €.**37.406,25**

6. riguardo all'appartamento sito in Milano, Via Ugucione da Pisa 4, dica se sia comodamente divisibile secondo la quota della metà ciascuna tra i condividenti 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 merito al punto 6. del Quesito, il CTU evidenzia che l'immobile oggetto di causa **non** è comodamente divisibile.

8. determini il valore locativo dell'appartamento sito in Milano, Via Ugucione da Pisa 4, con riferimento ai valori stimabili all'anno 2008-2013;

Valore locativo annuo 2008 = €. **19.662,24**

Valore locativo annuo 2009 = €. **19.662,24**

Valore locativo annuo 2010 = €. **19.662,24**

Valore locativo annuo 2011 = €. **19.662,24**

Valore locativo annuo 2012 = €. **19.662,24**

Valore locativo annuo 2013 = €. **19.246,32**

Gli importi sopra esposti non comprendono le spese di gestione ordinaria riferite ai corrispondenti anni.



9. determini il valore locativo dei due box siti in Milano, in via Leone XIII 18 secondo i valori di riferimento dal 2013 fino alla data della valutazione;

sub 705:

Valore locativo annuo 2013 = €. 2.081,59

Valore locativo annuo 2014 = €. 1.800,90

Valore locativo annuo 2015 = €. 1.738,80

Valore locativo annuo 2016 = €. 1.679,18

Valore locativo annuo 2017 = €. 1.679,18

Valore locativo annuo 2018 = €. 1.679,18

sub 706:

Valore locativo annuo 2013 = €. 2.081,59

Valore locativo annuo 2014 = €. 1.800,90

Valore locativo annuo 2015 = €. 1.738,80

Valore locativo annuo 2016 = €. 1.679,18

Valore locativo annuo 2017 = €. 1.679,18

Valore locativo annuo 2018 = €. 1.679,18

Il CTU precisa che, gli importi sopra esposti non comprendono le spese di gestione ordinaria riferite ai corrispondenti anni.

10. indichi eventuali spese compiute dai comunisti riguardo i detti beni immobili all'apertura della successione se risultino da documenti giustificativi già ritualmente acquisiti agli atti e le ripartisca pro quota;

Le verifiche svolte sui documenti giustificativi depositati in Atti riguardanti le spese compiute dalle Parti in causa limitatamente ai beni immobili e all'apertura della successione, hanno evidenziato quanto di seguito riportato.



SPESE COMPIUTE DAL RICORRENTE [REDACTED]

Euro 50.161,59

SPESE COMPIUTE DAL CONVENUTO [REDACTED]

Euro 10.595,82

11. segnali ogni circostanza e fornisca ogni notizia utile ai fini del decidere.”

Tra le Parti non è stato possibile raggiungere un accordo transattivo.

Il CTU, nella serena consapevolezza di aver operato secondo Giustizia, rimane a disposizione del Giudice per qualsivoglia integrazione e/o chiarimento si rendessero necessari.

Milano 16 ottobre 2018

Il C.T.U.

Architetto Tiziana Andrighetti



Allegati:

- All.1** – Verbali operazioni peritali
- All.2** – Atti di provenienza unità immobiliari
- All.3** – Documenti catastali
- All.4** – Piante stato di fatto unità immobiliari
- All.5** – Agenzia del Territorio
- All.6** – Atti di fabbrica Via Uguccione da Pisa n.4 Milano
- All.7** – Richiesta Atti di fabbrica box Via Leone XIII n.18 Milano
- All.8** – Quotazioni immobiliari OMI
- All.9** – Quotazioni portali immobiliari
- All.10** – Documenti da Amministrazione Condominiale Via Uguccione da Pisa n.4 Milano
- All.11** – Documenti da Amministrazione Condominiale Via Leone XIII n.18 Milano
- All.12** – Istanza di proroga
- All.13** – Ispezioni ipotecarie
- All.14** – Osservazioni CTP
- All.15** – Comunicazioni
- All.16.A** – Allegato fotografico via Uguccione da Pisa n.4 Milano
- All.16.B** – Allegato fotografico via Leone XIII n.18 Milano

