

TRIBUNALE DI MILANO SEZ. IV CIVILE

G.I.
RG

Dott.ssa Antonella COZZI
41201/2018

Attore

Convenuti

Elia



RELAZIONE TECNICA DEL C.T.U. NOMINATO
nota integrativa
a seguito di regolarizzazione edilizia, aggiornamento catastale
e aggiornamento della stima
in data 06/07/2022

C.T.U.: **Arch. Sabrina Greco**
Studio in: Via Principe Eugenio 41
20155 Milano
Email: sabrinagreco.arch@gmail.com
Pec: greco.9324@oamilano.it

ordine degli architetti di Milano n. 9324 - albo Consulenti Tecnici Tribunale di Milano n. 11025
esperto valutatore certificato n. 01171



Premessa

Si deposita la presente nota integrativa a seguito di presentazione di pratica edilizia a sanatoria e di aggiornamento catastale nelle date rispettivamente del 10/06 e 30/06/2022, inoltre si provvede ad aggiornare la stima del valore dei beni, il tutto in osservanza a quanto disposto dal Giudice nell'udienza del 28/04/2022.

Descrizione sintetica

A Milano, zona nord-ovest, a parte di condominio di edilizia economica edificato dallo I.A.C.P., appartamento al piano rialzato composto da soggiorno doppio, 3 camere, cucina semi abitabile, servizio, corridoio, un balcone in loggia (corpo A), oltre alla cantina al piano seminterrato (corpo B) e ad ampio giardino in diritto d'uso perpetuo (corpo C).

Identificazione catastale

Beni identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue (visura storica catastale in data 06/07/2022):

Corpo A - appartamento

Intestati:

- [REDACTED] Proprietà 1/2
- [REDACTED] V, Proprietà 1/2

dati identificativi: **Foglio: 181 Particella: 315 Sub.: 708**

dati classamento: **cat. A/4** classe 4 consistenza 5,5 vani Sup. cat. Totale: 99 m² Totale escluse aree scoperte 97 m² R.C. Euro 553,90,

Indirizzo: VIA CHIARI n. 7, piano: T

Dati derivanti da:

- Variazione del 30/06/2022 Pratica n. MI0263571 in atti dal 01/07/2022 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 263571.1/2022) - è stato soppresso il sub. 32 e sono stati costituiti i subb. 708 e 709
- Impianto meccanografico del 18/04/1989, partita 26097

Mappali Terreni Correlati: Foglio 181 - Particella 315

Scheda catastale presentata in data 30/06/2022

Corpo B - cantina

Intestati:

- [REDACTED] Proprietà 1/2
- [REDACTED] V, Proprietà 1/2

dati identificativi: **Foglio: 181 Particella: 315 Sub.: 709**

dati classamento: **cat. C/2** classe 4 consistenza 10 m² Sup. cat. Totale: 13 m² R.C. Euro 15,49,

Indirizzo: VIA CHIARI n. 7, piano: S1

Dati derivanti da:

- Variazione del 30/06/2022 Pratica n. MI0263571 in atti dal 01/07/2022 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 263571.1/2022) - è stato soppresso il sub. 32 e sono stati costituiti i subb. 708 e 709
- Impianto meccanografico del 18/04/1989, partita 26097

Mappali Terreni Correlati: Foglio 181 - Particella 315

Scheda catastale presentata in data 30/06/2022

Bene identificato al catasto Terreni del Comune di Milano come segue (visura storica catastale in data 28/06/2022):

Corpo C - cortile in uso esclusivo a parte di

Intestati:

- **ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI MILANO**, Proprietà 1000/1000

dati identificativi: **Foglio: 181 Particella: 416**

dati classamento: **Qualità: cortile** superficie 620 m²

Annotazione: TRATTASI DI CORTILE COMUNE AD ENTI URBANI



Dati derivanti da:

- VARIAZIONE D'UFFICIO del 05/08/2020 Pratica n. MI0210649 in atti dal 05/08/2020 BONIFICA QUALITA` (n. 7210.1/2020)
- FRAZIONAMENTO in atti dal 15/10/1985 (n. 184), partita 325018

Storia edilizia e urbanistica

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto è inserito nel vigente PGT del Comune di Milano e risulta conforme agli strumenti pianificatori.

La costruzione dell'immobile è iniziata anteriormente al 1 settembre 1967.

E' stata presentata domanda di accesso agli atti edilizi di cui al P.G. 113135 del 02/03/2020 e Prog. 6451/2020 e in data 31/03/2022 è stato possibile visionare parte degli atti di fabbrica relativi all'immobile oggetto di relazione. I documenti messi a disposizione e visionati sono la licenza di occupazione e gli elaborati grafici a questa allegati. Sempre in data 02/03/2020 è stata presentata altra domanda di cui al Prot. N. 147983 del 17/04/2020 per acquisire copia di certificato di agibilità, sono state inviate alla sottoscritta le copie prive di allegati di n. 3 licenze di occupazione, relative a via Chiari n. 7, via Chiari n. 7 fabbricato n.1 e via Chiari n. 7 fabbricato n.2.

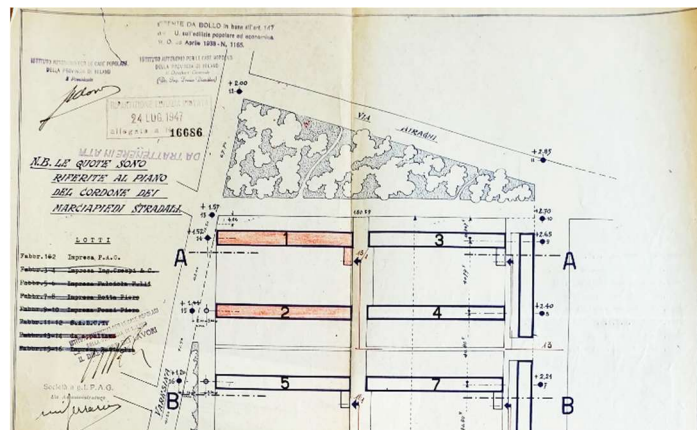
Pratiche edilizie:

- Licenza edilizia rilasciata dal Comune di Milano per via Chiari 7/1 atti n. 120279/16643/1947 del 29-08-1947. Licenza di occupazione n. 478 del 07/04/1953 atti n. 45577 PG/9613 EP/1952 per via Chiari n. 7 fabbricato n.1, occupazione a decorrere dal 09/12/1951
- Licenza di occupazione n. 24 del 16/01/1962 atti nn. 165867/37071/1959 occupazione a decorrere dal 31/08/1959
- C.I.L.A. a sanatoria prot. n. 0322432 del 10/06/2022

Nota:

- Si indica la licenza edilizia come da estremi riportati nell'atto di cessione dell'immobile, la licenza e i documenti a corredo non sono stati però prodotti dall'Amministrazione Comunale e quindi la sottoscritta non li ha visionati. E' stata acquisita copia della Licenza di occupazione, priva però degli allegati.

- Si indica anche la Licenza di occupazione n. 24 di cui sono stati visionati i documenti e che corrisponde all'immobile per cui causa (Quartiere Varesina - Lotti 1 e 2 in via Chiari n. 7), che fa però riferimento ad una pratica del 1959 non prodotta e quindi non visionata dalla sottoscritta (cfr. all. 1)



Stralcio della planimetria del Quartiere Varesina con evidenziati in rosa i lotti di cui alla Licenza di Occupazione n.24 del 16/01/1962

Conformità edilizia

Unità immobiliari conformi



Conformità catastaleCorpi A e B

Si conferma la discrepanza tra l'intestazione catastale e quanto in fatto, come da relazione precedentemente depositata. La discrepanza può essere corretta in presenza di un atto trascritto all'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità immobiliare, in sede peritale non è stato quindi possibile aggiornare l'intestazione.

Le schede catastali sono conformi rispetto a quanto in fatto.

Corpo C

Il giardino in uso perpetuo fa parte del mappale 416 del Catasto Terreni, intestato all'Istituto Autonomo Case Popolari, il mappale è ad oggi indiviso.

In ambito peritale è stata presentata una domanda di divisione che l'Ufficio competente non ha accettato con la seguente motivazione: "Particella terreni non in partita 1". Per la regolarizzazione è necessario che l'aggiornamento venga presentato dalla ditta intestata.

Nella scheda catastale del corpo A il terreno di cui al corpo 'C' è correttamente indicato come BCNC (bene comune non censibile), mentre è identificato in modo chiaro e inequivocabile dall'atto di cessione.

Consistenza**Informazioni relative al calcolo della consistenza**

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	mq.	98	100%	98
balcone in loggia	mq.	4	35%	1
giardino fino a 25 mq	mq.	25	10%	3
giardino oltre a 25 mq	mq.	60	2%	1
cantina	mq.	13	25%	3
		200		106
		mq. lordi		mq. commerciali

Stima**Criterio di stima**

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2021,



Consultazione dei valori immobiliari dichiarati,
 - atti di compravendita di immobili comparabili;
 - per confronto: siti delle agenzie immobiliari

Valori relativi all'Agenzia del Territorio
 Periodo: 2° semestre 2021
 Comune: Milano
 Fascia/Zona: Periferica/MUSOCCO, CERTOSA, EXPO, C.NA MERLATA
 Abitazioni di tipo economico – stato conservativo normale
 Valore di mercato prezzo min. 1.400 / prezzo max. 1.700 (Euro/mq)

Dal 9/12/2020 l'Agenzia delle Entrate pubblica i valori dichiarati nelle compravendite, ad oggi sono consultabili i dati per le vendite effettuate tra gennaio 2019 e marzo 2022. Per tutelare la privacy vengono pubblicati per ciascuna compravendita approssimativamente la zona urbana di collocazione dell'immobile, il numero di unità immobiliari, la destinazione catastale e la consistenza, la quota trasferita e l'importo dichiarato della transazione.

Valori dichiarati all'Agenzia delle Entrate, per compravendite tra gennaio 2021 e marzo 2022 (ultimi dati disponibili) per appartamenti di consistenza analoga, situati nel medesimo quartiere di edilizia economica, a parte di edifici della stessa tipologia edilizia,

data	vani o mq	cat	cantina mq	prezzo	prezzo al mq	
gen-21	5,5	A4	7	213.000 €	2.130 €	
mar-21	5,5	A4	no	190.000 €	1.939 €	
apr-21	93	A3	10	313.000 €	3.260 €	appartamento posto al piano rialzato, con giardino
lug-21	96	A4	no	235.000 €	2.448 €	
lug-21	101	A4	12	225.000 €	2.163 €	
set-21	81	A4	9	325.000 €	3.869 €	appartamento posto al piano rialzato, con giardino
ott-21	85	A4	11	170.000 €	1.932 €	

Dai dati rilevati e riportati nella tabella si osserva, nel segmento di mercato, un forte incremento del valore di vendita degli immobili posti al piano rialzato e dotati di giardino in uso perpetuo, immobili quindi simili a quello per cui causa. Tenuto conto anche dell'aumento sensibile dei prezzi rispetto alla situazione del mercato fotografata nel giugno 2020 (data della precedente stima), si valuta la necessità di un'ulteriore indagine.

Si acquisiscono quindi gli atti di compravendita dei due immobili comparabili compravenduti nel 2021 e si rileva un'ulteriore compravendita di un immobile con caratteristiche simili nel mese di giugno del 2022 (per cui estremamente recente).

Quindi si comparano le caratteristiche dei tre immobili -per quanto rilevabile dai dati documentali raccolti- con quelle dell'immobile da stimare.

Dall'analisi dei prezzi pubblicati dal bollettino OMI si rileva che i prezzi al mq. negli ultimi 12 mesi non hanno avuto oscillazioni significative, non è quindi necessario aggiornare i prezzi rilevati.

Si indicano con 'A' 'B' 'C' i tre immobili rilevati.

	A	B	C	Soggetto
data-mesi	1	9	13	0
superfici	interne			



principale	98	81	91	98
balcone	4	4	4	4
cantina	13	9	8	13
superfici esterne				
giardino in uso	105	105	105	85
piano				
T				
altre caratteristiche				
bagni	1	1	2	1
vetustà manutenzione	4	2	1	4

	A	B	C	Soggetto
Superficie int commerciale	102,65	84,65	94,4	102,65
Caratteristiche				
prezzo	275.000 €	325.000 €	313.000 €	
data	0	0	0	
giardino in uso	- 5.000 €	- 5.000 €	- 5.000 €	
Superficie int commerciale €/mq	2630	3780	3263	
Superficie adeguamento	- €	68.045 €	26.917 €	
piano	0	0	0	
bagni	0	0	- 8.000 €	
vetustà manutenzioni	0	- 40.000 €	- 60.000 €	
Immobile non abitato dal 2015	- 10.000 €	- 10.000 €	- 10.000 €	
Affaccio del giardino in uso	0	0	0	
prezzo riparametrato	260.000 €	338.045 €	256.917 €	

Dall'analisi dei dati raccolti e riparametrati si osserva che per i comparabili 'A' e 'C' il prezzo è analogo, mentre per il comparabile 'B' il prezzo si discosta in modo significativo. Si ritiene quindi che la valutazione corretta sia € 257.000 / 260.000

Tenuto conto delle rilevazioni che precedono si ritiene che il valore stimato di circa € 257.000 sia congruo

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento di 5 vani oltre cantina e giardino in uso perpetuo	A4	106,0		€ 257.000,00

1.1. Adeguamenti e correzioni della stima



Si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

• VALORE LOTTO 001	€ 257.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 12.850,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
• Spese condominiali ordinarie e straordinarie di un biennio calcolate a forfait	-€ 6.000,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 238.150,00
arrotondato	€ 238.000,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

Allegati

- A. Pratica edilizia depositata
- B. Aggiornamento catastale depositato
- C. Licenza di Occupazione n.24 del 16/01/1962
- D. Licenza di occupazione n. 478 del 07/04/1953
- E. Schede catastali aggiornate
- F. Visure catastali aggiornate

Deposito della nota integrativa

Il Consulente Tecnico d'Ufficio, grato per la fiducia accordatagli, con la presente relazione ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli e resta a disposizione della S.V.I. per qualsiasi ulteriore chiarimento o integrazione.

La presente nota si compone di 6 pagine oltre copertina, più allegati.

Con osservanza
Data 08/07/2022

L'Esperto alla stima
Arch. Sabrina Greco

