Arch. Diego Emilio Fiore
Studio in Milano via Morosini 29
Tel. 02 5517075
Cellulare 338 8115264
E-mail: df@fbarchit.it
Pec: diego.fiore@pct.pecopen.it

TRIBUNALE DI MILANO

IV SEZIONE CIVILE

GIUDICE DOTT. PIERLUIGI PERROTTI

RICORSO R.G. 15975/2023

CTU arch. Diego Emilio Fiore

Ricorrente [redacted]

Resistente [redacted]

* * * *

RELAZIONE FINALE C.T.U.

Il sottoscritto arch. Diego Emilio Fiore, residente in Milano, con studio in Milano Via Morosini 29, iscritto all'Ordine degli Architetti di Milano n. 6050 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n. 275 (ex n. 10436), nominato CTU dall'Ill.mo Giudice in data 6.11.2024, ha prestato giuramento all'udienza del 6.02.2025, premesso che:

- nel corso dell'udienza del 6.02.2025 il Giudice Dott. Perrotti sottoponeva allo scrivente il seguente quesito:

  "esaminati gli atti e i documenti di causa, visitati gli immobili oggetto di causa e compiuti gli opportuni accertamenti, eventualmente anche presso le Pubbliche Amministrazioni (alle quali si ordina sin d'ora ex art. 213 c.p.c. di consentire al c.t.u. di prendere visione ed estrarre copia di tutta la documentazione in relazione alla quale formuli richiesta, salvo obbligo di corresponsione degli oneri relativi alle spese di estrazione copia), sentite le parti e i loro eventuali c.t.p.

  - ***descriva gli immobili oggetto di causa, indicando i dati catastali, i confini, e le coerenze a lotto;***

Firmato Da: DIEGO EMILIO MARIA FIORE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1bb5a96

- *verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sui beni, con indicazione dei costi necessari ai fini della relativa cancellazione;*
- *verifichi la regolarità urbanistica degli immobili, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie o catastali;*
- *ove dovesse emergere l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/1985 e n. 724/1994;*
- *fornisca le notizie di cui agli artt. 40, legge n. 47/1985, e 46, d. lgs. n. 378/2001 e indichi, in particolare, gli estremi della concessione o licenza a edificare o del permesso di costruire e dell'eventuale concessione o permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero accerti e dichiari che la costruzione è iniziata prima dell'1.9.1967;*
- *fornisca indicazioni circa la presenza o meno: a) della certificazione energetica di cui al d. lgs. n. 192/2005 nonché della legge regionale applicabile in base all'ubicazione territoriale di ciascuna unità immobiliare; b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al decreto del ministero dello sviluppo economico 22.1.2008, n. 37;*
- *determini in ogni caso il valore di mercato dei beni in oggetto esponendo i criteri della stima;*
- *dica se gli immobili siano comodamente divisibili secondo le quote di comproprietà dei 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 caso affermativo, predisponga un progetto divisionale determinando gli eventuali conguagli ed evidenziando, anche a mezzo di planimetrie, le necessarie opere di modi-fica con i relativi costi, gli enti che debbano eventualmente rimanere in comune, le servitù reciproche;*
- *in ossequio al d.p.r. n. 380/2001 individui: a) il codice fiscale delle parti interessate; b) i dati catastali degli immobili; c) il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche delle aree interessate (art. 30, d.p.r. n. 380/2001); d) per gli immobili costruiti dopo il 17.3.1985: d1) se non siano state apportate modifiche, gli estremi del permesso a costruire o del permesso in sanatoria; d2) se siano state appor-tate modifiche, gli estremi della concessione in sanatoria o copia autentica della domanda con indicazione degli estremi del versamento delle prime due rate dell'oblazione dovuta;*
- *indichi eventuali spese compiute dai comunisti nell'interesse della comunione se risultino da documenti giustificativi già ritualmente acquisiti agli atti e le ripartisca pro quota;*
- *indichi eventuali frutti percepiti dai comunisti se risultino da documenti giustificativi già ritualmente acquisiti agli atti e li suddivida tra tutti pro quota;*
- *segnali ogni altra circostanza e notizia ritenuta utile ai fini del decidere;*
- *effettui, in ogni caso, un tentativo di conciliazione."*
- il Giudice fissava per l'inizio delle operazioni peritali il 21.02.2025 alle ore 11,00 presso i

Firmato Da: DIEGO EMILIO MARIA FIORE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1bb5a96

luoghi oggetto di causa e assegnava termine al CTU per la trasmissione dell'elaborato alle parti sino al 22.05.2025; alle parti termine sino al 17.06.2025 per trasmettere al consulente dell'Ufficio le osservazioni sulla relazione; termine al consulente per il deposito dell'elaborato peritale e della valutazione sulle osservazioni delle parti sino al 15.07.2025.

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

OPERAZIONI PERITALI

- **In data 3.03.2025 alle ore 15.00** (in luogo del 21.02.2025 come da comunicazioni intercorse tra lo scrivente e i consulenti delle parti) il sottoscritto iniziava le operazioni peritali presso i luoghi oggetto di causa in Milano, Via Trasimeno n. 22/8. Oltre al CTU erano presenti per parte ricorrente [redacted] medesima e il [redacted] per parte resistente [redacted], per parte resistente [redacted] nessuno era presente. Lo scrivente CTU dava preliminare lettura del quesito e comunicava i termini concessi dal G.D.; successivamente si procedeva a visitare gli immobili oggetto di causa effettuando rilievi metrici e fotografici dell'appartamento. Il convenuto consegnava copia delle proposte conciliative precedenti, già presenti in atti. Si procedeva con la visita e rilievo della cantina e del box auto. Il [redacted] precisava che nel corso del sopralluogo egli interveniva anche in qualità d CTP. L[redacted] si riservava di verificare la validità di tale autonomina quale CTP del convenuto, in difetto della notifica in cancelleria. Si chiudeva il sopralluogo alle ore 16,22.
  (***allegato 01 - Verbale inizio operazioni del 3.03.2025***)
- **In data 7.03.2025** lo scrivente richiedeva al Sue del Comune di Milano tramite servizio telematico accesso agli atti di fabbrica (prot. n. 131691 /2025).
  (allegato *02 - Richiesta accesso atti di fabbrica del 14.03.2024 e protocollo*)
- **In data 26.03.2025** lo scrivente inviava PEC ai CTP e ai legali delle parti contenente proposta conciliativa formulata dal CTU.
  Il CTU *"effettuate le proprie valutazioni **propone ai soli fini conciliativi** (precisando sin d'ora che quanto proposto in fase conciliativa potrebbe variare nella redazione della relazione di CTU):*
  - ***A carico del resistente*** [redacted]
    - *pagamento, in favore della ricorrente, dell'importo relativo al rifacimento dell'impermeabilizzazione del terrazzo, come indicato nelle sentenze indicate in premessa pari ad Euro 1.525,00, rivalutato (comprensivo di interessi) dal novembre 2015 in **Euro 2.037,56**; le modalità di pagamento sono indicate al successivo punto relativo agli obblighi "a carico di entrambe le parti";*
    - *pagamento, in favore della ricorrente, dell'importo relativo alla sostituzione della caldaia, come indicato nelle sentenze indicate in premessa, pari ad Euro 637,50 rivalutato (comprensivo di interessi) dal settembre 2019 in **Euro 822,29**; le modalità di pagamento sono indicate al successivo punto relativo agli obblighi "a carico di entrambe le parti"*

Firmato Da: DIEGO EMILIO MARIA FIORE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1bb5a96

- *si obbliga a ripartire **al 50%** con la ricorrente tutte le eventuali spese straordinarie relative al mantenimento degli immobili, che si renderanno indispensabili sino alla vendita;*
- *si obbliga a **non pretendere gli importi di indennità di occupazione**, previsti nelle sentenze indicate in premessa, sino alla vendita degli immobili e a far data dal **1.05.2025**.*

▪ ***A carico della ricorrente** [redacted]*

- *pagamento, in favore del resistente, dell'importo relativo all'indennità di occupazione, come indicato nelle sentenze indicate in premessa pari ad Euro 3.231,25 per il periodo dal 1.03.2019 al 1.03.2021 e per le mensilità dal 1.04.2021 all'1.04.2025 pari ad Euro 8.926,25, per un totale complessivo di Euro 12.157,50, rivalutato (comprensivo di interessi) dal 1° marzo 2019 in **Euro 15.565,41**; le modalità di pagamento sono indicate al successivo punto relativo agli obblighi "a carico di entrambe le parti"*
- *si obbliga ad **escludere** il resistente da **qualsiasi onere relativo al mutuo insistente sugli immobili** oggetto del presente ricorso, come indicato nelle sentenze indicate in premessa.*

▪ ***A carico di entrambe le parti** [redacted]*

- *si obbligano a vendere gli immobili oggetto del presente ricorso sul libero mercato, indicando un prezzo di vendita pari ad **Euro 400.000,00** o ad importo **maggiore o minore** concordato tra le parti;*
- *essendo una vendita sul libero mercato, la parti sono coscienti che il prezzo finale lo farà il mercato medesimo e che pertanto potranno essere presentate proposte di acquisto anche inferiori al prezzo richiesto, proposte che le parti si impegnano a valutare, analizzare e accettare concordemente;*
- *l'importo incassato con la vendita sarà ripartita al 50% tra le parti come anche gli eventuali oneri dovuti ai mediatori e tutte le spese necessarie alla vendita e alla liberazione degli immobili;*
- *i mediatori potranno essere scelti, se in numero maggiore di uno, da entrambe le parti in modo autonomo con la medesima provvigione o, se uno, concordemente tra le parti;*
- *all'atto dell'incasso della vendita degli immobili, le parti si obbligano a versare alla controparte, eventualmente detraendoli dalla ripartizione dell'incasso, gli importi dovuti alla controparte indicati nelle precedenti obbligazioni "a carico delle singole parti";*
- *le parti si obbligano ad abbandonare il ricorso e a rinunciare a tutte le domande e pretese reciproche indicate nel medesimo ricorso."*

Lo scrivente fissava termine per fornire la risposta alla proposta conciliativa formulata fino al 7.04.2025.

(allegato 03 - PEC del 26.03.2025 e Proposta conciliativa del CTU)

- **In data 7.04.2025** lo scrivente riceveva PEC dal legale di parte ricorrente con la quale comunicava la volontà della [redacted] di voler trovare un accordo conciliativo con [redacted] *...che appunto preveda - come da Lei indicato - la vendita, al giusto prezzo e sul libero mercato, del compendio immobiliare per cui è causa, dividendo poi il ricavato tra le parti al 50% ciascuno.".* [redacted] precisava che "alcuni punti della Sua proposta riguardano questioni che non sono oggetto dell'odierna causa e che per lo più sono state già risolte ovvero andranno risolte nell'ambito del differente giudizio pendente in Cassazione (il pagamento delle spese straordinarie per gli interventi sul terrazzo e per lo scaldabagno, la valorizzazione delle indennità che la [redacted] sta regolarmente corrispondendo [redacted] ecc...)..." Si riteneva condivisibile invece la

Firmato Da: DIEGO EMILIO MARIA FIORE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1bb5a96

vendita dell'immobile sul libero mercato. Nel merito il legale di parte ricorrente informava di aver inoltrato a controparte più ipotesi di composizione bonaria alle quali non si era ricevuto riscontro. Si chiedeva, previo assenso dei legali di controparte, di fissare incontro da remoto al fine di esaminare i margini per una conciliazione.

(allegato 04 - PEC Avv. Maggio del 7.04.2025 – risposta alla proposta conciliativa)

- **In pari data** lo scrivente inoltrava PEC ai CTP e ai legali delle parti per proporre incontro conciliativo da remoto proponendo le date del 10 o dell'11.04.2025 alle ore 15.
- **In pari data** [redacted] per parte ricorrente comunicava la propria disponibilità e quella del [redacted] per il 10.04.2025.

  (allegato 05 - Scambio PEC 7.04.2025 per fissazione riunione telematica)
- **Non avuto alcun riscontro** da [redacted] di parte resistente, l'incontro conciliativo da remoto non veniva effettuato.
- **In data 20.05.2025**, con grande ritardo da parte Sue del Comune di Milano, il sottoscritto effettuava visura degli atti di fabbrica presso l'ufficio tecnico del Comune di Milano e chiedeva copia digitalizzata dei documenti selezionati dal fascicolo edilizio.

  (allegato 06 – Mail dal Comune di Milano per appuntamento Visura e dichiarazione di visura con richiesta copie)
- **In data 21.05.2025**, non avendo ancora disponibilità dei documenti digitalizzati richiesti al SUE e al fine di non chiedere proroga, a mezzo pec inviava alle parti copia della relazione preliminare non completa (esclusivamente nel capitolo relativo alla verifica della conformità edilizia), avvisando ***"che il capitolo relativo alla verifica della conformità edilizia non è stata compilato in quanto, pur avendo presentato richiesta di visura in data 7.03.2025 (prot. n. 2025/131691), a causa di ritardi del SUE, solo ieri ho potuto effettuare la visura; sono pertanto in attesa che l'ufficio mi invii copie digitalizzate dei documenti e degli elaborati grafici richiesti. Pertanto, pur essendo ragionevolmente certo (per quello che ho potuto visionare ieri presso l'archivio comunale di Via Gregorovius) della conformità degli immobili che formano il compendio, completerò il capitolo relativo alla conformità edilizia in fase di redazione della relazione definitiva, avvisando preventivamente nel caso riscontrassi problematiche relative all'attestazione della conformità edilizia medesima. Le parti della relazione preliminare non compilate sono evidenziate in giallo."***

  (allegato 07 – Pec invio relazione preliminare del 21.05.2025; allegato 8 – Relazione preliminare inviata alle parti il 21.05.2025)
- **In data 4.06.2025** non avendo avuto alcun riscontro dall'ufficio tecnico del Comune di Milano (SUEVISURE) riguardo alla digitalizzazione dei documenti richiesti, inviava pec di sollecito.

  (allegato 09 – Pec di sollecito inviata a SueVisure del Comune di Milano del 4.06.2025)
- **In data 6.06.2025** il SUE del Comune di Milano inviava il preventivo del fascicolo richiesto; lo scrivente effettuava il bonifico in pari data e, in data **9.06.2025**, riceveva copia digitalizzata dei documenti richiesti.

Firmato Da: DIEGO EMILIO MARIA FIORE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1bb5a96

(allegato 10 – Preventivo fascicolo digitale inviato dal Sue il 6.06.2025; allegato 11 – Avviso invio documenti digitalizzati del 9.06.2025)

- **In data 9.06.2025** il sottoscritto, dopo aver completato il capitolo relativo alla verifica della conformità edilizia della relazione preliminare e senza aver variato la parte restante della relazione, inviava alle parti a mezzo PEC, copia della relazione preliminare aggiornata e i nuovi allegati.
  (allegato 12 – Pec invio relazione preliminare aggiornata del 9.06.2025; allegato 13 – Relazione preliminare aggiornata inviata alle parti il 9.06.2025)

RISPOSTA AL QUESITO

Prima parte del quesito

OMISSIS ***"... -descriva gli immobili oggetto di causa, indicando i dati catastali, i confini, e le coerenze a lotto;"...***

Il compendio immobiliare oggetto della presente è costituito da un appartamento posto al sesto (7° piano fuori terra) del fabbricato residenziale sito in Comune di Milano, Via Trasimeno n. 22/8 con annesso vano cantina al piano terra, oltre a box auto in corpo di fabbrica isolato posto al piano interrato.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

Appartamento posto al piano sesto (6° piano f.t.) -Sub. 28

Foglio 87, Particella 142, Subalterno 28 indirizzo Via Trasimeno n. 22/8 scala 1 interno 11 piano 6, categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, superficie catastale totale: 108 m² - totale escluse aree scoperte: 100 m², rendita Euro 805,67.

Dati derivanti da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/07/2022 Pratica n. MI0317590 in atti dal 28/07/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 317590.1/2022);

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015 derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

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

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/11/1990 derivante da: VARIAZIONE del 27/11/1990 in atti dal 18/02/1991 RETTIFICA CLASSAMENTO AUTOMATICO (ERRATA LA Z.C.) (n. 701758.108/1990);

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/04/1989 derivante da: CLASSAMENTO AUTOMATICO del 06/04/1989 in atti dal 14/09/1990 (n. 1/1989);

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/09/1990 derivante da: COSTITUZIONE in atti dal 10/09/1990 (n. 87/1989).

Intestato a

[redacted]

Firmato Da: DIEGO EMILIO MARIA FIORE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1bb5a96

proprietà per 1/2 [redacted]

Coerenze da nord in senso orario

Via Trasimeno, corsello box, giardino comune, pianerottolo e vano scala comuni, appartamento di proprietà di terzi.

(allegato 14 - Visura storica per immobile (Sub. 28); allegato 15 - Planimetria catastale Sub. 28; allegato 16 - Estratto di mappa)

Vano cantina posto al piano terra (Sub. 16)

Foglio 87, Particella 142, Subalterno 16 indirizzo Via Trasimeno n. 22/8 scala 1 interno 11 piano T, categoria C/2, classe 11, consistenza 6 mq, superficie catastale totale: 7 m², rendita Euro 34,40.

Dati derivanti da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/07/2022 Pratica n. MI0317580 in atti dal 28/07/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 317580.1/2022);

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015 derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

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

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/11/1990 derivante da: VARIAZIONE del 27/11/1990 in atti dal 18/02/1991 RETTIFICA CLASSAMENTO AUTOMATICO (ERRATA LA Z.C.) (n. 701758.108/1990);

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/04/1989 derivante da: CLASSAMENTO AUTOMATICO del 06/04/1989 in atti dal 14/09/1990 (n. 1/1989);

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/09/1990 derivante da: COSTITUZIONE in atti dal 10/09/1990 (n. 87/1989).

Intestato a

[redacted]

Coerenze da nord in senso orario

Cantina di proprietà di terzi, giardino comune, cantina di proprietà di terzi, corridoio comune.

(allegato 17 - Visura storica per immobile (Sub. 16); allegato 18 - Planimetria catastale Sub. 16; allegato 16 - Estratto di mappa)

Firmato Da: DIEGO EMILIO MARIA FIORE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1bb5a96

Box auto al piano interrato (Sub. 141)

Foglio 87, Particella 142, Subalterno 141 indirizzo Via Trasimeno n. 22/8 interno 11 piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 13 mq, superficie catastale totale: 13 m², rendita Euro 75,87.

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/07/2022 Pratica n. MI0317679 in atti dal 28/07/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 317679.1/2022);

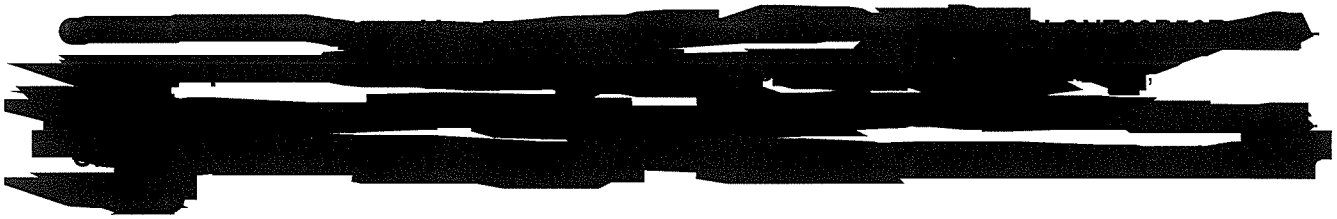
Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015 derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

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

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/04/1989 derivante da: CLASSAMENTO AUTOMATICO del 06/04/1989 in atti dal 14/09/1990 (n. 87/1989);

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/09/1990 derivante da: COSTITUZIONE in atti dal 10/09/1990 (n. 87/1989).

Intestato a



Coerenze da nord in senso orario

Box auto di proprietà di terzi, corsello comune, box di proprietà di terzi su due lati.

(allegato 19 - Visura storica per immobile (Sub. 141); allegato 20 - Planimetria catastale Sub. 141; allegato 16 - Estratto di mappa)

DESCRIZIONE GENERALE DEI LUOGHI

La descrizione dei beni di seguito illustrata deriva da sopralluogo effettuato dal sottoscritto in data 3.05.2025 alla presenza delle parti e dei CTP nominati.

Gli immobili oggetto della presente fanno parte di un fabbricato a destinazione residenziale, ubicato nella zona periferica del Comune di Milano, realizzato alla fine degli anni 80 del 1900; l'edificio si compone di 6 piani fuori terra con piano terra, destinato all'atrio condominiale e ai vani cantina di pertinenza delle unità immobiliari a destinazione residenziale, posto ad una quota ribassata rispetto al piano stradale. Sono altresì presenti corpi di fabbrica isolati di un solo piano fuori terra, destinati a boxes auto, con accesso da corsello comune insistente su

Firmato Da: DIEGO EMILIO MARIA FIORE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1bb5a96

area esterna condominiale posta ad una quota inferiore rispetto all'accesso del piano terra del corpo di fabbrica residenziale (catastalmente indicata come piano interrato).

(Allegato Fotografie interno/esterno delle unità immobiliari)

DESCRIZIONE DEI BENI

Caratteristiche descrittive esterne

Il fabbricato di cui sono parte gli immobili oggetto di causa si compone di due corpi di edilizi contigui a destinazione residenziale, collegati tra loro con disposizione planimetrica a "L" e composti rispettivamente da 5 e 6 fuori terra con piano terra destinato agli atri condominiali e ai vani cantina oltre ad area cortilizia comune prevalentemente destinata a giardino. Il piano terra dell'edificio è posto ad una quota ribassata rispetto al piano stradale; sono altresì presenti corpi di fabbrica isolati di un piano fuori terra destinati ad autorimesse con accesso da area esterna comune posta a quota inferiore rispetto agli accessi al piano terra dei corpi di fabbrica a destinazione residenziale. L'appartamento oggetto della presente si trova al piano sesto (7° f.t.) del corpo di fabbrica residenziale più alto composto complessivamente da sette piani fuori terra – Scala 1.

L'edifico è realizzato con struttura in travi e pilastri in c.a., solai in laterocemento e copertura piana. Sono presenti balconi in parte a sbalzo ed in parte a loggia realizzati con soletta in c.a. e parapetti in parte in bacchette di ferro ed in parte in muratura; i prospetti del fabbricato presentano finitura in intonato tinteggiato.

L'accesso pedonale all'area esterna di pertinenza del fabbricato avviene dal civico 22/8 di Via Trasimeno per mezzo di cancelletto in ferro protetto da pensilina; l'accesso all'atrio condominiale – Scala 1 – avviene da camminamento esterno per mezzo di portone in alluminio e vetri con anta a battente; dall'androne si raggiunge il vano scala condominiale con rivestimento in marmo e l'ascensore.

È presente accesso carraio per mezzo di cancello in ferro con doppia anta a battente ed apertura automatizzata posto su Via Trasimeno, in aderenza all'ingresso pedonale dello stabile.

Stato di manutenzione generale del fabbricato: buono.

Il fabbricato è' stato costruito a seguito di rilascio di Concessione Edilizia del 3.09.1987 e successiva variante; il fabbricato è stato reso abitabile con presa d'Atto per l'agibilità in data 24.02.1997.

Firmato Da: DIEGO EMILIO MARIA FIORE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1bb5a96

Caratteristiche descrittive interne

Appartamento posto al piano sesto (7° piano f.t.) -Sub. 28

L'appartamento in oggetto è posto al piano sesto del fabbricato – Scala 1 - ed è dotato di doppio affaccio sui fronti Nord e Sud del fabbricato; l'accesso all'unità immobiliare avviene dal pianerottolo comune tramite porta blindata con rivestimento in pannelli di legno.

Internamente l'appartamento si compone di ingresso, soggiorno/sala da pranzo, cucina abitabile, due camere da letto, vano ripostiglio e doppi servizi di cui uno con areazione naturale ed uno cieco con areazione forzata. Sono presenti due ampi balconi angolari, uno accessibile dalla camera matrimoniale con affaccio sui fronti Nord ed Est del fabbricato rivolti verso Via Trasimeno e le aree esterne condominiali; l'altro accessibile sia dal soggiorno che dal locale cucina, avente affaccio sui fronti Sud ed Est dell'edificio rivolti verso il giardino condominiale e le aree esterne comuni.

L'altezza interna dei locali è di mt. 2,70 circa.

L'unità immobiliare presenta le seguenti finiture interne:

- **Pavimenti:** l'ingresso, la zona soggiorno/pranzo ed il corridoio di distribuzione della zona notte presentano pavimentazione in lastre di marmo 50x25 cm circa; la cucina e il ripostiglio sono pavimentati in piastrelle di ceramica 35x35 cm. circa; le camere presentano pavimentazione in parquet di legno rovere a quadrotti.
- **Pareti:** prevalentemente intonacate e tinteggiate; la parete retropensili della cucina presenta rivestimento in piastrelle di ceramica 20x20 cm sino ad h pari a mt. 2,40 circa; le pareti dei bagni sono rivestite in piastrelle di ceramica 20x20 cm. sino ad h. mt. 2,20 circa.
- **Soffitti:** intonacati e tinteggiati.
- **Bagno con areazione naturale**: pavimenti realizzati in ceramica chiara 20x20 cm; il bagno è attrezzato con lavabo, bidet, vaso igienico e vasca da bagno in ceramica.
- **Bagno cieco**: pavimenti realizzati in ceramica chiara 20x20 cm; il bagno è attrezzato con lavabo, vaso igienico e box doccia, oltre a predisposizione per carico/scarico lavatrice.
- **Porte interne**: i locali presentano porte in legno con anta a battente.
- **Serramenti esterni:** in legno con vetro camera in parte oscurate per mezzo di persiane in legno con ante a battente ed in parte con avvolgibili in pvc.
- **Balconi:** pavimentazione realizzata in piastrelle di gres da esterni.
- **Riscaldamento:** autonomo con caldaia murale installata nel locale cucina; la diffusione

Firmato Da: DIEGO EMILIO MARIA FIORE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1bb5a96

del calore avviene per mezzo di radiatori in alluminio.

- **Produzione ACS** (Acqua Calda Sanitaria)**:** impianto autonomo collegato alla medesima caldaia destinata alla produzione di calore.

L'unità immobiliare alla data del sopralluogo presentava uno stato di manutenzione generale discreto in considerazione dell'età.

Vano cantina posto al piano terra (Sub. 16)

Il vano cantina in oggetto – identificato con l'interno n.11 - è ubicato al piano terra del fabbricato e risulta accessibile da corridoio comune per mezzo di porta metallica con anta a battente. Internamente la cantina si compone di un unico piccolo ambiente di forma rettangolare; presenta pavimentazione in battuto di cemento e pareti intonacate; è presente impianto elettrico. L'altezza interna è di mt. 2,40 circa. Il vano cantina alla data del sopralluogo presentava uno stato di manutenzione generale discreto, ingombro di masserizie varie.

Box auto al piano interrato (Sub. 141)

Il box auto oggetto della presente – identificato con il n.11 - è ubicato in corpo di fabbrica isolato di un piano fuori terra posto al piano interrato del complesso residenziale, accessibile per mezzo di rampa carraia con ingresso da cancello con apertura automatizzata posto su Via Trasimeno. L'accesso al box auto avviene da corsello comune insistente su area cortilizia condominiale per mezzo di porta basculante in ferro con apertura manuale. Internamente il vano presenta pavimentazione in battuto di cemento e pareti in blocchi di cls vibrocompresso; è presente impianto elettrico.

L'altezza interna è di mt. 2,44 circa. Il box auto alla data del sopralluogo presentava uno stato di manutenzione generale normale.

Seconda parte del quesito

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

Dalla disamina della documentazione in atti, implementata dalle ispezioni ipotecarie effettuate dallo scrivente, valide fino al 19.05.2023, risulta quanto di seguito riportato.

Firmato Da: DIEGO EMILIO MARIA FIORE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1bb5a96

TITOLI DI PROVENIENZA

Attuali proprietari

[redacted]

in forza di scrittura privata in autentica del [redacted]

[redacted] ***doc.3, 4 e 27 atti ricorrente e doc. 1 atti convenuto*** [redacted]

Nota: Si precisa che con [redacted] ***. 7 atti ricorrente e doc. 2 atti convenuto*** [redacted] veniva dichiarata [redacted] Con successivo verbale del 12.02.2019 [redacted] ***(doc. 8 e 9 atti ricorrente e doc. 4 e 5 atti convenuto*** [redacted]

Precedenti proprietari

[redacted]

In forza di Decreto del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali in data 30.11.2001, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 290 del 14.12.2001 - Atto amministrativo per trasferimento a [redacted]

In forza di D.Lgs. del 30.06.1994 n. 479 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale dell'1.08.1994 n. 178 derivante dalla soppressione [redacted] con conseguente successione [redacted] nel patrimonio dell'ente soppresso – Atto amministrativo di devoluzione trascritto a Milano 1 il 23.03.2001 ai nn. 16102/11378.

Firmato Da: DIEGO EMILIO MARIA FIORE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1bb5a96

In forza di atto di compravendita del [redacted].

Vincoli ed oneri

Iscrizioni:

Ipoteca volontaria iscritta a Milano 1 il 26.07.2002 ai nn. 51539/11328 derivante da atto a garanzia di mutuo a rogito del [redacted]

Ipoteca gravante sulla quota di 1/1 di tutti i beni oggetto di causa.

Nota: l'ipoteca sopra indicata risulta nuovamente iscritta presso la Conservatoria di Milano 1 in data 18.12.2023 ai nn. 88315/13966. Come indicato nella "Sezione D" della nota d'iscrizione del 2023 ***(doc. 27 atti ricorrente)*** *"viene iscritta la presente ipoteca in quanto* [redacted]

Trascrizioni:

[redacted]

Nota: [redacted] ***oc. 28 atti ricorrente)*** [redacted]

(allegato 21 - Ispezioni ipotecarie effettuate su nominativi e sugli immobili)

Firmato Da: DIEGO EMILIO MARIA FIORE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1bb5a96

Il costo per la cancellazione dell'ipoteca volontaria è pari a Euro 59,00 per imposta di bollo, Euro 35,00 per tassa ipotecaria oltre al 0,5% del valore dell'ipoteca per l'imposta ipotecaria (quest'ultima con un minimo di Euro 200,00).

Terza, quarta e quinta parte del quesito

"- verifichi la regolarità urbanistica degli immobili, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie o catastali;

- ove dovesse emergere l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/1985 e n. 724/1994;

-fornisca le notizie di cui agli artt. 40, legge n. 47/1985, e 46, d. lgs. n. 378/2001 e indichi, in particolare, gli estremi della concessione o licenza a edificare o del permesso di costruire e dell'eventuale concessione o permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero accerti e dichiari che la costruzione è iniziata prima dell'1.9.1967;"...

PRATICHE EDILIZIE

In data 7.03.2025 lo scrivente ha richiesto al Sue del Comune di Milano, tramite servizio telematico, accesso atti edilizi (atti di fabbrica) - PG 131691/2025 ed in data 20.05.2025 ha effettuato visura dei fascicoli richiesti presso la cittadella degli archivi di Milano Via Gregorovius n. 15.

Si indica di seguito quanto rilevato:

- **Concessione Edilizia n. 605 del 03/09/1987 – Atti n. 310126/588/86**

  Il Comune di Milano rilasciava la P.E. in oggetto all'Impresa di Costruzioni C.M.B. – Coop. Muratori e Braccianti Carpi a.r.l., per *"costruzione di un immobile di cinque e sei piani fuori terra ad uso residenziale più piano interrato ad uso cantine e box di pertinenza dell'edificio, in esecuzione di un P.L. approvato il 18/02/86 e della convenzione stipulata in data 27/5/86 a rogito* [redacted]

  La Concessione verrà successivamente volturata alla [redacted] con Concessione di Voltura n. 20 del 17.02.1988.

  (allegato 22 - Concessione Edilizia n. 605 del 03/09/1987 con tavole allegate)

- **Concessione Edilizia in Variante n. 656 del 12/06/1991**

  In data 12.06.1991 il Comune di Milano rilasciava Concessione in variante n. 656; lo scrivente premette che nel fascicolo non ha rilevato il titolo edilizio ma unicamente le tavole allegate riportanti il numero di concessione.

  Dall'esame degli elaborati grafici allegati alla C.E. risulterebbe che le varianti,

Firmato Da: DIEGO EMILIO MARIA FIORE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1bb5a96

principalmente relative a porzioni comuni del fabbricato e dei prospetti, non riguardano la distribuzione interna e la consistenza degli immobili oggetto della presente.

(allegato 23 - Concessione Edilizia in Variante n. 656 del 12/06/1991 solo tavole allegate)

- **Presa d'Atto per Agibilità n. 1/1997 in data 24/02/1997 – Atti n. 310126/588/86**
  In data 24.02.1997 il Comune di Milano autorizzava l'abitabilità del complesso residenziale di cui sono parte gli immobili in oggetto, con Presa d'Atto per Agibilità n. 1/1997.
  (allegato 24 - Presa d'Atto per Agibilità n. 1/1997 in data 24/02/1997)

CONFORMITÀ EDILIZIA

Dal raffronto con i rilevi eseguiti nel corso del sopralluogo del 3.05.2025 lo scrivente ha rilevato la sostanziale conformità degli immobili con esclusione di minime variazioni dimensionali di alcuni locali; tali difformità sono presumibilmente dovute, in parte, a possibili errori di rilievo degli immobili (arredati e ingombri) e, in parte, ad imprecisioni costruttive o aggiustamenti in fase di esecuzione del fabbricato. A parere dello scrivente tali lievi difformità, non costituiscono violazione edilizia in quanto rientrano nella casistica di cui All'art. 34-bis commi 1 e 1-bis del DPR 380/2001 come modificato dal D.L. 69 maggio 2024 n. 69.

CONFORMITÀ CATASTALE

Nel corso del sopralluogo le unità immobiliari oggetto di causa sono risultate sostanzialmente conformi rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali presentate in data 6.04.1989; lo scrivente, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale ex art. 29, comma 1 bis della l. 27 febbraio 1985, n. 52, attesta la conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto rilevato.

Sesta parte del quesito

"- fornisca indicazioni circa la presenza o meno: a) della certificazione energetica di cui al d. lgs. n. 192/2005 nonché della legge regionale applicabile in base all'ubicazione territoriale di ciascuna unità immobiliare; b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al decreto del ministero dello sviluppo economico 22.1.2008, n. 37;"...

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE

Dalle ricerche effettuate dallo scrivente, gli immobili oggetto della presente non risultano censiti al catasto energetico degli edifici della Regione Lombardia – CENED.

Firmato Da: DIEGO EMILIO MARIA FIORE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1bb5a96

CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI

Nel corso delle indagini peritali lo scrivente non ha rilevato presenza dei certificati di conformità degli impianti e della conseguente rispondenza dei medesimi alla normativa vigente in materia.

Settima parte del quesito

"- determini in ogni caso il valore di mercato dei beni in oggetto esponendo i criteri della stima;"...

INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA

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

Appartamento posto al piano sesto (7° piano f.t.) -Sub. 28

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento P.6°	mq.	94,56	100%	94,56
Balconi	mq.	25,00	30% fino a 25 mq	7,50
Balconi	mq.	7,54	10% quota eccedente i 25 mq	0,75
		127,10 mq. lordi		**102,81** mq. commerciali

Vano cantina posto al piano terra - Sub. 16

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Vano cantina	mq.	6,91	25%	1,73
		6,91 mq. lordi		**1,73** mq. commerciali

Firmato Da: DIEGO EMILIO MARIA FIORE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1bb5a96

Box auto al piano interrato - Sub. 141

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Box auto	mq.	12,90	100%	12,90
		12,90 mq. lordi		**12,90** mq. commerciali

CRITERIO DI STIMA

La valutazione del bene sottoposto a pignoramento viene eseguita a "corpo" considerando la superficie commerciale lorda rilevata dall'analisi della planimetria catastale e dei rilievi eseguiti in loco; in tal superficie si intendono compresi i muri esterni in tutto il loro spessore e i muri confinanti con altra proprietà considerati alla mezzaria.
Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico–sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.
Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico-comparativo che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.
A tal fine sono state effettuate indagini e analisi del mercato immobiliare consultando banche dati degli osservatori del mercato immobiliare quali "Camera di Commercio di Milano e Lodi", OMI (Agenzia delle entrate) oltre ai valori degli Immobili dichiarati (Agenzia delle entrate); sono state inoltre effettuate indagini di mercato locale attraverso la consultazione di inserzioni pubblicate da agenzie immobiliari sul web relative a immobili ubicati in prossimità dei cespiti oggetto della presente.
Infine, si è tenuto conto delle condizioni, delle analisi e previsioni del mercato immobiliare pubblicate e/o divulgate da Osservatori del mercato immobiliare, società ed enti del settore.
Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Firmato Da: DIEGO EMILIO MARIA FIORE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1bb5a96

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

Parametri estimativi
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2024.

(OMI) Milano - Fascia Periferica/MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO - Codice zona: D35 – Microzona 0
Abitazioni di tipo civili - Stato: Normale
Valore Mercato (Euro/mq): **prezzo min. 2.650,00 / prezzo max. 4.000,00**

Abitazioni di tipo economico - Stato: Ottimo
Valore Mercato (Euro/mq): **prezzo min. 2.800,00 / prezzo max. 3.500,00**

Box auto - Stato: Normale
Valore Mercato (Euro/mq): **prezzo min. 1.300,00 / prezzo max.2.300,00**

Lo scrivente, sebbene l'appartamento al sub. 28 non presenti uno stato di conservazione ottimo, bensì "discreto", considerando che il medesimo, pur essendo catastalmente classato in categoria A/3 - abitazioni di tipo economico - presenta caratteristiche assimilabili agli immobili di categoria A/2 - abitazioni civili - (superficie superiore a 100 mq, presenza di due bagni, presenza di terrazzi), ritiene congruo attribuire un valore unitario all'abitazione sub. 28 e alla cantina sub. 16 (rispetto ai prezzi OMI) pari ad **Euro/mq 3.300,00.**

In merito al box auto sub. 141 si ritiene congruo un valore unitario (rispetto ai prezzi OMI) pari ad **Euro/mq 2.300,00**

- Valori Immobili dichiarati a cura dell'Agenzia delle Entrate

Il servizio "Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati" fornito dall'Agenzia delle Entrate consente la consultazione dei corrispettivi dichiarati negli atti di compravendita stipulati a partire dal 1° gennaio 2019, relativi a immobili georiferiti in definiti ambiti territoriali, nel pieno rispetto della tutela dei dati personali dei soggetti coinvolti. Il servizio consente la consultazione dei corrispettivi dichiarati nelle transazioni immobiliari a titolo oneroso. I dati sono desunti dai modelli per l'Adempimento unico di trascrizione, voltura e

Firmato Da: DIEGO EMILIO MARIA FIORE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1bb5a96

registrazione degli atti di compravendita, relativi a unità immobiliari censite nel Catasto fabbricati trasferite per l'intero e per il diritto di proprietà.

I valori delle vendite rilevate dal servizio sono:

Ottobre 2024:

- Appartamento cat. A/2 mq 110, Cantina C/2 mq 12 : € 330.000
- Appartamento cat. A/3 mq 44, Cantina C/2 mq 5 : € 185.000
- Appartamento cat. A/3 mq 41, Cantina C/2 mq 5, Box C/6 mq 14 : € 205.000
- Appartamento cat. A/2 mq 122, Box C/6 mq 12 : € 380.000

Novembre 2024:

- Appartamento cat. A/3 mq 55, Cantina C/2 mq 10, Box C/6 mq 14 : € 258.000

Dicembre 2024:

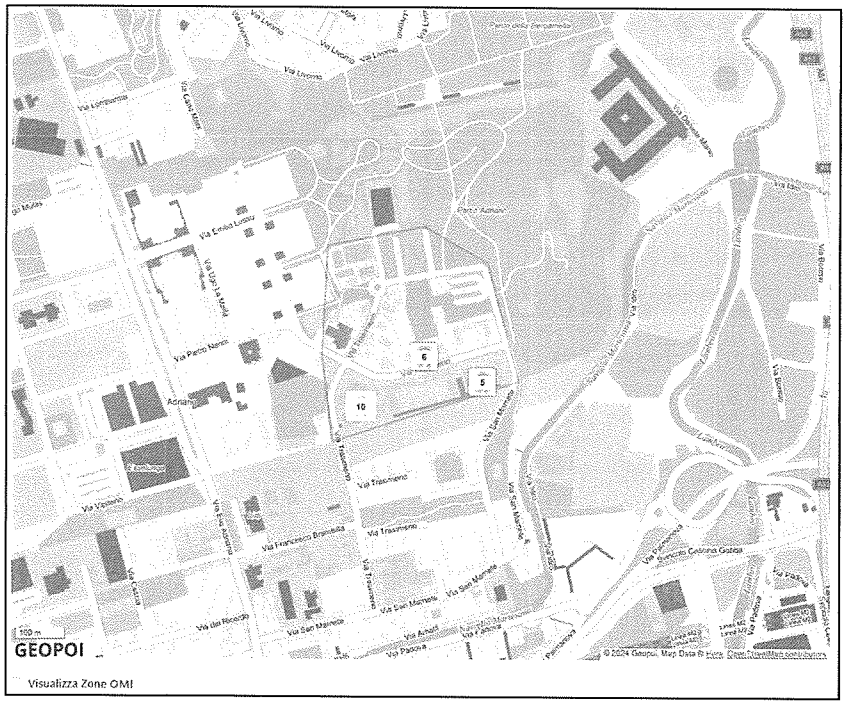
- Appartamento cat. A/3 mq 119, Cantina C/2 mq 3 : € 375.000
- Appartamento cat. A/3 mq 41, Cantina C/2 mq 2 : € 185.000

Gennaio 2025:

- Appartamento cat. A/3 mq 101, Cantina C/2 mq 5, Box C/6 mq 17 : € 335.000

Dai dati pubblicati, operando una detrazione media di Euro 30.000,00 per i lotti che comprendono la vendita di autorimesse, si ottiene un prezzo medio €/mq. pari ad **Euro 3.350,00** circa

Si riportano di seguito gli screenshot delle interrogazioni effettuate.



Residenziale - Ottobre 2024

Numero immobili: 2
Corrispettivo dichiarato: **330.000 €**

Dettaglio scheda →

Comune di **MILANO**
Zona OMI: **D35**
Immobile: **PER** C06 12 m²
Quota trasferita **100%**

Comune di **MILANO**
Zona OMI: **D35**
Immobile: **RES** A02 110 m²
Quota trasferita **100%**

Firmato Da: DIEGO EMILIO MARIA FIORE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1bb5a96

Residenziale - Ottobre 2024

Numero immobili: 2
Corrispettivo dichiarato: **185.000 €**

Dettaglio scheda →

Comune di **MILANO**
Zona OMI: **D35**
Immobile: **PER** C02 5 m²
Quota trasferita **100%**

Comune di **MILANO**
Zona OMI: **D35**
Immobile: **RES** A03 44 m²
Quota trasferita **100%**

Residenziale - Ottobre 2024

Numero immobili: 3
Corrispettivo dichiarato: **205.000 €**

Dettaglio scheda →

Comune di **MILANO**
Zona OMI: **D35**
Immobile: **PER** C02 10 m²
Quota trasferita **100%**

Comune di **MILANO**
Zona OMI: **D35**
Immobile: **PER** C06 14 m²
Quota trasferita **100%**

Comune di **MILANO**
Zona OMI: **D35**
Immobile: **RES** A03 41 m²
Quota trasferita **100%**

Residenziale - Ottobre 2024

Numero immobili: 2
Corrispettivo dichiarato: **380.000 €**

Dettaglio scheda →

Comune di **MILANO**
Zona OMI: **D35**
Immobile: **PER** C06 12 m²
Quota trasferita **100%**

Comune di **MILANO**
Zona OMI: **D35**
Immobile: **RES** A02 122 m²
Quota trasferita **100%**

Residenziale - Novembre 2024

Numero immobili: 3
Corrispettivo dichiarato: **258.000 €**

Dettaglio scheda →

Comune di **MILANO**
Zona OMI: **D35**
Immobile: **PER** C02 10 m²
Quota trasferita **100%**

Comune di **MILANO**
Zona OMI: **D35**
Immobile: **PER** C06 14 m²
Quota trasferita **100%**

Comune di **MILANO**
Zona OMI: **D35**
Immobile: **RES** A03 55 m²
Quota trasferita **100%**

Residenziale - Dicembre 2024

Numero immobili: 2
Corrispettivo dichiarato: **375.000 €**

Dettaglio scheda →

Comune di **MILANO**
Zona OMI: **D35**
Immobile: **PER** C02 3 m²
Quota trasferita **100%**

Comune di **MILANO**
Zona OMI: **D35**
Immobile: **RES** A03 119 m²
Quota trasferita **100%**

Residenziale - Dicembre 2024

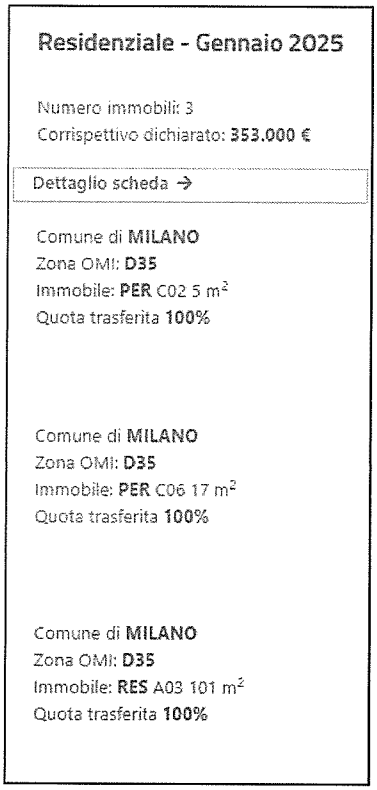
Numero immobili: 2
Corrispettivo dichiarato: **185.000 €**

Dettaglio scheda →

Comune di **MILANO**
Zona OMI: **D35**
Immobile: **PER** C02 5 m²
Quota trasferita **100%**

Comune di **MILANO**
Zona OMI: **D35**
Immobile: **RES** A03 41 m²
Quota trasferita **100%**

Firmato Da: DIEGO EMILIO MARIA FIORE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1bb5a96



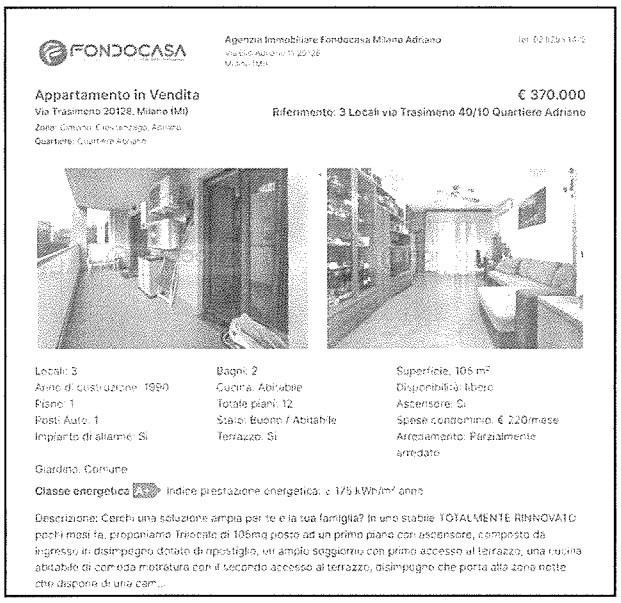
- Inserzioni pubblicate sul web.

Gli immobili selezionati dallo scrivente sono:

- Comune di Milano, Via Trasimeno n. 40/10 – Appartamento in condominio al piano primo di tre locali composto da ingresso-soggiorno, cucina, due camere, due bagni con il secondo cieco, terrazzo cantina e posto auto coperto – superficie commerciale 105 mq. (dichiarata) – Stato di conservazione; discreto – € 370.000,00;
- Comune di Milano, Via San Mamete n. 105 (dall'esame delle fotografie allegate all'inserzione l'indirizzo reale è Via Trasimeno 105) – Appartamento in condominio al piano secondo di quattro locali composto da ampio soggiorno-ingresso, cucina, tre camere, due bagni, due terrazzi, ripostiglio, cantina e box auto di 15 mq - superficie commerciale complessiva di 129 mq. (dichiarata) – Stato di conservazione: discreto – € 398.000,00;
- Comune di Milano, Via Trasimeno n. 80 – Appartamento al piano terzo di tre locali composto da ingresso-soggiorno con cucina a vista, cucina, due camere, un bagno, due balconi e cantina - superficie commerciale 129 mq. (dichiarata) – Stato di conservazione: discreto – € 285.000,00;

Firmato Da: DIEGO EMILIO MARIA FIORE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1bb5a96

Di seguito le schede sintetiche delle tre inserzioni esaminate:



FONDOCASA

Agenzia Immobiliare Fondocasa Milano Adriano

Appartamento in Vendita
Via Trasimeno 20128, Milano (MI)
Zone: Cimiano, Crescenzago, Adriano
Quartiere: Quartiere Adriano

€ 370.000
Riferimento: 3 Locali via Trasimeno 40/10 Quartiere Adriano

Locali: 3
Anno di costruzione: 1990
Piano: 1
Posti Auto: 1
Impianto di allarme: Si
Bagni: 2
Cucina: Abitabile
Totale piani: 12
Stato: Buono / Abitabile
Terrazzo: Si
Superficie: 105 m²
Disponibilità: libero
Ascensore: Si
Spese condominio: € 220/mese
Arredamento: Parzialmente arredato
Giardino: Comune

Classe energetica: Indice prestazione energetica: < 175 kWh/m² anno

Descrizione: Cerchi una soluzione ampia per te e la tua famiglia? In uno stabile TOTALMENTE RINNOVATO pochi mesi fa, proponiamo Trilocale di 105mq posto ad un primo piano con ascensore, composto da ingresso in disimpegno dotato di ripostiglio, un ampio soggiorno con primo accesso al terrazzo, una cucina abitabile di corredo e lavanderia con il secondo accesso al terrazzo, disimpegno che porta alla zona notte che dispone di una cam...



OBIETTIVOCASA

Obiettivocasa

Appartamento in Vendita
Via San Mamete 105 20128, Milano (MI)
Zone: Cimiano, Crescenzago, Adriano
Quartiere: Quartiere Adriano

€ 398.000
Riferimento: 44mam

Locali: 4
Anno di costruzione: 1990
Piano: 2
Garage: 1
Impianto di allarme: Si
Giardino: Comune
Bagni: 2
Cucina: Abitabile
Totale piani: 7
Stato: Buono / Abitabile
Balcone: Si
Superficie: 129 m²
Disponibilità: libero
Ascensore: Si
Spese condominio: € 150/mese
Terrazzo: Si

Classe energetica: Indice prestazione energetica: < 175 kWh/m² anno

Descrizione: Q.re Adriano - via San Mamete/Trasimeno In un complesso di civile abitazione edificato nei primi anni '90, nelle vicinanze del Parco Adriano, con fermate del bus sotto casa e ben collegata alle stazioni della metropolitana ed al polo commerciale ESSELUNGA che si trova a poche centinaia di metri, proponiamo Quadrilocale con doppi servizi e terrazzi oltre ad un box auto! Il condominio oltre ad essere curato, distrib...



BELLI CONSULTING REAL ESTATE

Belli Consulting Real Estate
Via Rembrandt 2 20148
Milano (MI)
Tel. 02 5954 7812

Appartamento in Vendita
Via Trasimeno 80 20128, Milano (MI)
Zone: Cimiano, Crescenzago, Adriano
Quartiere: Quartiere Adriano

€ 285.000
Riferimento: TRASIMENO

Locali: 3
Anno di costruzione: 2008
Piano: 3
Stato: Ottimo / Ristrutturato
Arredamento: Parzialmente arredato
Bagni: 1
Cucina: A vista
Totale piani: 3
Spese condominio: € 166/mese
Superficie: 75 m²
Disponibilità: libero
Ascensore: Si
Balcone: Si

Classe energetica: EP globale non rinnovabile:113.98 kWh/m² anno

Descrizione: Parco Adriano - Via Privata Trasimeno: L'immobile si trova in uno stabile in ottime condizioni con ascensore posto all'ultimo piano. Panoramico 3 locali così composto: ingresso, soggiorno con cucina a vista, camera matrimoniale, camera/studio e ampio bagno. Balconi. Cantina. Tripla esposizione con affaccio sul parco. La zona offre molti servizi negozi, supermercati, banche, scuole e posta. I mezzi di trasporto sono m...

Lo scrivente ha successivamente comparato i tre immobili offerti in vendita operando prudenzialmente una riduzione del prezzo richiesto del 5%, considerando, che in fase di trattativa, il medesimo viene generalmente ridotto nel momento della vendita, il tutto come

Firmato Da: DIEGO EMILIO MARIA FIORE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1bb5a96

meglio rappresentato nella tabella successiva.

TABELLA SINTETICA DATI IMMOBILI COMPARATI			
COMPARATIVO	**C1**	**C2**	**C3**
Indirizzo	Comune di Milano Via Trasimeno n. 40/10	Comune di Milano Via San Mamete n. 105 (Via Trasimeno n. 105)	Comune di Milano Via Trasimeno n. 80
Descrizione	Appartamento al piano primo di tre locali composto da ingresso-soggiorno, cucina, due camere, due bagni con il secondo cieco, terrazzo cantina e posto auto coperto. Il fabbricato è oggetto di intervento 110% (cappotto, pannelli fotovoltaici, caldaia ibrida, ecc)	Appartamento al piano secondo di quattro locali composto da ampio soggiorno-ingresso, cucina, tre camere, due bagni, due terrazzi, ripostiglio, cantina e box auto di 15 mq.	Appartamento al piano terzo di tre locali composto da ingresso-soggiorno con cucina a vista, cucina, due camere, un bagno, due balconi e cantina.
Anno di costruzione	1990 circa	1990 circa	2008 circa
Posizione	Periferica	Periferica	Periferica
Destinazione d'uso	Residenziale	Residenziale	Residenziale
Superficie commerciale dichiarata	105,00 mq	129,00 mq	75,00 mq
Prezzo di vendita richiesto	€ 370.000	€ 398.000	€ 285.000
Prezzo unitario richiesto (€/mq)	€ 3.524	€ 3.085	€ 3.800
Cielo-Terra/Porzione	Porzione	Porzione	Porzione
Piano	1°	2°	3°
Condizioni manutentive	Discrete	Discrete	Buone/Ristrutturato
Livello impiantistico	Discreto	Discreto	Buone/Ristrutturato
Esposizione	Doppio affaccio	Triplo affaccio	Triplo affaccio
Abbattimento prezzo unitario stimato a fine contrattazione (5%)	€/mq 3.348	€/mq 2.930	€/mq 3.610

Da raffronto operato tra i tre immobili comparati (applicando gli opportuni coefficienti correttivi) rispetto ai beni oggetto della presente, lo scrivente ha stimato un valore unitario medio €/mq pari ad **Euro 3.175,00** circa.

Il tutto come meglio indicato nella seguente tabella.

Firmato Da: DIEGO EMILIO MARIA FIORE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1bb5a96

TABELLA DI VALUTAZIONE - APPLICAZIONE COEFFICIENTI CORRETTIVI				
AGGIUSTAMENTI	**SUBJECT**	**C1**	**C2**	**C3**
Posizione Coefficiente correttivo %	**Periferica**	**Periferica 0%**	**Periferica 0%**	**Periferica 0%**
Caratteristiche generali del complesso condominiale e del fabbricato Coefficiente correttivo %	**Normale**	**Buone** (Bonus 110%) **-1,5%**	**Normale 0%**	**Normale 0%**
Vetustà fabbricato Coefficiente correttivo %	**1990 circa**	**1990 circa 0%**	**1990 circa 0%**	**2008 circa - 0,9%**
Livello di Piano Coefficiente correttivo %	**6° (ultimo piano)**	**1° 0,4%**	**2° 0,3%**	**3° 0,2%**
Manutenzione immobile Coefficiente correttivo %	**Abitabile / discreto**	**Abitabile / discreto 0%**	**Abitabile / discreto 0%**	**Ristrutturato / buone -1,0%**
Esposizione Coefficiente correttivo %	**Doppio affaccio**	**Doppio affaccio 0%**	**Triplo affaccio -0,3%**	**Triplo affaccio -0,3%**
Superficie Coefficiente correttivo %	110,99 mq	105,00 mq - 1%	129,00 mq 2%	75,00 mq - 5%
Totale Coefficienti Correttivi		**-2,10%**	**2,00%**	**-9,70%**
Valori unitari precedenti €/mq		**3.348,00**	**2.930,00**	**3.610,00**
Valori unitari corretti €/mq		**3.277,69**	**2.988,60**	**3.259,83**
Valore unitario medio €/mq		**3.175,37**		

Al fine di individuare un valore unitario medio per la stima del compendio utilizzato, lo scrivente ha operato una media matematica tra i valori rilevati da "OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio" (Euro/mq 3.300,00), i "Valori Immobili dichiarati a cura dell'Agenzia delle Entrate" (Euro/mq 3.350,00) e i valori derivanti dal raffronto tra immobili oggetto della presente ed immobili in vendita pubblicizzati da inserzioni pubblicate sul web (Euro/mq 3.175,00), ricavando un valore unitario pari da **Euro/mq 3.275,00** (per l'appartamento e la cantina).

Firmato Da: DIEGO EMILIO MARIA FIORE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1bb5a96

VALUTAZIONE DEI BENI

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento P.6°	A/3	102,81	€ 3.275,00	336.702,75
Vano cantina	C/2	1,73	€ 3.275,00	5.665,75
Box auto	C/6	12,90	€ 2.300,00	29.670,00
				372.038,50

VALORE DEI BENI arrotondato = EURO 372.000,00

Ottava parte del quesito

"- dica se gli immobili siano comodamente divisibili secondo le quote di comproprietà dei 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 caso affermativo, predisponga un progetto divisionale determinando gli eventuali conguagli ed evidenziando, anche a mezzo di planimetrie, le necessarie opere di modifica con i relativi costi, gli enti che debbano eventualmente rimanere in comune, le servitù reciproche;"...

A parere dello scrivente i beni oggetto di causa non possono essere comodamente divisi *"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 quanto:

- **l'appartamento (Foglio 87, Particella 142, Subalterno 28)**, per conformazione planimetrica, accesso e disposizione degli impianti non è comodamente divisibile; una ipotetica divisione (previa verifica di fattibilità tecnico-amministrativa) richiederebbe sostanzialmente la modifica di tutto l'immobile. Sarebbero da prevedere opere edili finalizzate alla realizzazione di un nuovo vano d'ingresso atto a distribuire le due nuove unità immobiliari oltre ad opere interne per adeguare funzionalmente le due porzioni immobiliari con creazione di nuovi servizi igienici e vani o spazi cottura; andrebbero realizzati nuovi impianti idrici, elettrici e di riscaldamento oltre a nuove reti per l'allaccio dei nuovi servizi igienici alle colonne di scarico condominiali; dovrebbe inoltre essere verificata

Firmato Da: DIEGO EMILIO MARIA FIORE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1bb5a96

e valutata la possibilità realizzare un nuovo condotto di esalazione fumi per la nuova caldaia murale a gas (previa autorizzazione del condominio) o verificare la fattibilità di scarico alternativo. Tali interventi, per loro diffusione e natura, richiederebbero il rifacimento delle finiture quali ad esempio le pavimentazioni e la ripresa o il rifacimento degli intonaci e delle rasature. Il costo di un simile intervento, stimabile in larga massima in un delta di Euro 70.000/85.000 oltre IVA, a parere dello scrivente non risulta economicamente conveniente.

- **la cantina (Foglio 87, Particella 142, Subalterno 16)**, è accessorio di pertinenza dell'appartamento;
- **il box auto (Foglio 87, Particella 142, Subalterno 141)**, pur non risultando indicato come "pertinenziale all'appartamento" nell'atto di provenienza (scrittura privata in autentica del [redacted], a parere dello scrivente è da attribuire al bene principale (appartamento).

Nona parte del quesito

"- in ossequio al D.P.R. n. 380/2001 individui: a) il codice fiscale delle parti interessate; b) i dati catastali degli immobili; c) il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche delle aree interessate (art. 30, D.P.R. n. 380/2001); d) per gli immobili costruiti dopo il 17.3.1985: d1) se non siano state apportate modifiche, gli estremi del permesso a costruire o del permesso in sanatoria; d2) se siano state apportate modifiche, gli estremi della concessione in sanatoria o copia autentica della domanda con indicazione degli estremi del versamento delle prime due rate dell'oblazione dovuta;"....

Lo scrivente, nel merito, rimanda a quanto già indicato nelle risposte alla terza, quarta e quinta parte del quesito.

Decima parte del quesito

"- indichi eventuali spese compiute dai comunisti nell'interesse della comunione se risultino da documenti giustificativi già ritualmente acquisiti agli atti e le ripartisca pro quota;"....

Dalla disamina della documentazione contenuta in atti lo scrivente non ha rilevato ricevute di pagamenti relativi a *"spese compiute dai comunisti nell'interesse della comunione".*

Undicesima parte del quesito

"- indichi eventuali frutti percepiti dai comunisti se risultino da documenti giustificativi già ritualmente acquisiti agli atti e li suddivida tra tutti pro quota;"....

Firmato Da: DIEGO EMILIO MARIA FIORE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1bb5a96

Dalla disamina della documentazione contenuta in atti non risultano frutti percepiti dai comunisti, in quanto l'immobile non risulta locato e, alla data del sopralluogo, era abitato dalla [redacted]

Dodicesima parte del quesito

"- segnali ogni altra circostanza e notizia ritenuta utile ai fini del decidere;"....

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

Tredicesima parte del quesito

"- effettui, in ogni caso, un tentativo di conciliazione"

Come indicato nel capitolo "OPERAZIONI PERITALI", in data 26.03.2025 lo scrivente inviava ai CTP e ai legali delle parti proposta conciliativa cui dare riscontro entro il 7.04.2025. In tale data il legale di parte ricorrente [redacted] esprimeva la volontà [redacted] di addivenire ad una conciliazione con il [redacted] riteneva condivisibile la vendita degli immobili oggetto di causa; informava altresì di aver inviato a controparte più ipotesi di composizione bonaria alle quali non aveva ricevuto riscontro. Su richiesta dal [redacted] lo scrivente proponeva ulteriore riunione telematica ai fini conciliativi per il giorno 10.04.2025 oppure 11.04.2025. L[redacted]dava la propria disponibilità a tale incontro; nessuna risposta perveniva da parte convenuta, né in merito alla proposta conciliativa formulata dallo scrivente, né rispetto alla riunione conciliativa proposta dal sottoscritto CTU. Lo scrivente, atteso quanto sopra illustrato, riteneva che il tentativo conciliativo avesse avuto esito negativo.

* * * *

Disponibile per ogni ulteriore chiarimento eventualmente occorrente, il nominato consulente, con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

In fede

arch. Diego Emilio Fiore

Milano, 21 giugno 2025

Firmato Da: DIEGO EMILIO MARIA FIORE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1bb5a96

* * * * *

RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DEI CTP ALLA BOZZA DI RELAZIONE DEL CTU

Osservazioni nell'interesse [redacted] redatte dal [redacted] icevute in data 17 giugno 2025 ***(all. 25 – Osservazioni alla relazione preliminare CTP*** [redacted]

Osservazioni da pag. 1 a pag. 2

"Si concorda con la descrizione oggettiva, completa e particolareggiata dell'immobile oggetto di causa (Primo punto del quesito).

Si concorda con l'esito negativo svolto in ordine alla verifica sull'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sui beni, precisando, inoltre, che non sussistono pendenze economiche nei confronti dell'amministrazione condominiale e che tutte le rate relative alla gestione ordinaria e straordinaria sono state versate dalla ricorrente [redacted] *(Secondo punto del quesito).*

Si conferma la conformità urbanistica e catastale degli immobili in questione (Terza, Quarta e Quinta parte del quesito).

Si riconosce l'assenza della certificazione energetica APE e di quelle di conformità degli impianti mancando i presupposti temporali e funzionali per il loro relativo rilascio (Sesto punto del quesito).

Si concorda con i criteri di stima adottati e si conferma, in linea di massima, la valutazione immobiliare delle unità appartamento, cantina e box auto, determinata in € 372'000,00= (Settimo punto del quesito).

Si condivide l'esito negativo dell'analisi economica progettuale di possibile divisione dell'unità immobiliare in due alloggi, sia per le difficoltà funzionali edilizie accertate, sia per la conseguente elevata onerosità esecutiva, sia per l'introduzione di servitù in contrasto con la vigente normativa tecnica e legale (Ottavo punto del quesito).

Si promuove la raccolta e produzione documentale richiesta (Nono punto del quesito).

In ordine al decimo punto del quesito si ribadisce la spesa sostenuta dalla [redacted] *per la sostituzione della porta d'ingresso, di tipo standard, con altra blindata, per un importo di € 842,00=, come da allegata fattura Leroy Merlin Italia S.r.l. n. 043-003189 del 26/12/2012.*

Si conferma su quanto non rilevato in merito ad eventuali frutti percepiti dai comunisti (Undicesimo punto del quesito).

Nulla da rilevare (Dodicesimo punto del quesito).

In accoglimento alla proposta conciliativa avanzata dal C.T.U. la disponibilità data [redacted] *ad un incontro per avviare una trattativa, veniva completamente ignorata dal resistente, facendo così naufragare, in partenza, qualsiasi tentativo di accordo bonario (Tredicesimo punto del quesito).*

Non avendo altre osservazioni da aggiungere, con la serena coscienza di aver operato secondo giustizia, il sottoscritto consulente tecnico di parte ricorrente rassegna le presenti osservazioni alla bozza della relazione del C.T.U."

Risposta del CTU

Lo scrivente prende atto della sostanziale assenza di osservazioni critiche del CTP con

Firmato Da: DIEGO EMILIO MARIA FIORE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1bb5a96

esclusione dell'osservazione relativa alla decima parte del quesito, evidenziando che la fattura Leroy Merlin Italia S.r.l. n. 043-003189 del 26/12/2012, relativa alla sostituzione della porta blindata per un importo Iva inclusa pari ad Euro 842,00, non è allegata agli atti e che non è mai citata in ricorso, nelle memorie e nelle note scritte.

Lo scrivente rimanda al Giudice ogni valutazione in merito alla predetta fattura allegata alle osservazioni del CTP.

Osservazioni nell'interesse del resistente [redacted]
Alla data odierna la parte non ha inviato alcuna osservazione.

* * * *

Disponibile per ogni ulteriore chiarimento eventualmente occorrente, il nominato consulente, con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

In fede
Il nominato consulente
arch. Diego Emilio Fiore

Milano, 9 luglio 2025

Firmato Da: DIEGO EMILIO MARIA FIORE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1bb5a96

ALLEGATI

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

Allegato Fotografie;
ALL. 1: – Verbale inizio operazioni del 3.03.2025;
ALL. 2: – Richiesta accesso atti di fabbrica del 14.03.2024 e protocollo;
ALL. 3: - PEC del 26.03.2025 e Proposta conciliativa del CTU;
ALL. 4: - PEC [redacted] – risposta alla proposta conciliativa;
ALL. 5: - Scambio PEC 7.04.2025 per fissazione riunione telematica;
ALL. 6: - Mail dal Comune di Milano per appuntamento Visura e dichiarazione di visura con richiesta copie;
ALL. 7: - Pec invio relazione preliminare del 21.05.2025;
ALL. 8: - Relazione preliminare inviata alle parti il 21.05.2025;
ALL. 9: - Pec di sollecito inviata a SueVisure del Comune di Milano del 4.06.2025;
ALL. 10: - Preventivo fascicolo digitale inviato dal Sue il 6.06.2025;
ALL. 11: - Avviso invio documenti digitalizzati del 9.06.2025;
ALL. 12: - Pec invio relazione preliminare aggiornata del 9.06.2025;
ALL. 13: - Relazione preliminare aggiornata inviata alle parti il 9.06.2025;
ALL. 14: – Visura storica per immobile (Sub. 28);
ALL. 15: - Planimetria catastale Sub. 28;
ALL. 16: - Estratto di mappa;
ALL. 17: - Visura storica per immobile (Sub. 16);
ALL. 18: - Planimetria catastale Sub. 16;
ALL. 19: - Visura storica per immobile (Sub. 141);
ALL. 20: - Planimetria catastale (Sub. 141);
ALL. 21: - Ispezioni ipotecarie effettuate su nominativi e sugli immobili;
ALL. 22: - Concessione Edilizia n. 605 del 03/09/1987 con tavole allegate;
ALL. 23: - Concessione Edilizia in Variante n. 656 del 12/06/1991 solo tavole allegate;
ALL. 24: - Presa d'Atto per Agibilità n. 1/1997 in data 24/02/1997.

In fede

Il nominato consulente

arch. Diego Emilio Fiore

Milano, 9 luglio 2025

Firmato Da: DIEGO EMILIO MARIA FIORE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1bb5a96