

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione IV civile

CAUSA R.G. N. 14161/2021

GIUDICE Dott. Pierluigi Perrotti

Promossa da

contro

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il giorno 8 marzo 2022 il Giudice Dott. Pierluigi Perrotti nominava C.T.U. la sottoscritta dr. arch. Maria Grazia Mina, nella causa in oggetto.

La sottoscritta C.T.U., iscritta all'Albo degli Architetti di Milano al n° 4759 ed all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Milano al n° 7578, con studio in Milano via Augusto Anfossi n. 9, prestava giuramento di rito nell'udienza del giorno 11 settembre 2022, secondo il Quesito di seguito riportato.

Il Giudice stabiliva i termini dall'inizio delle operazioni peritali, previsto per il giorno 6 ottobre 2022:

al giorno 20 dicembre 2022 per l'invio della Relazione in bozza,

al giorno 20 gennaio 2023 per le eventuali Note Critiche,

al giorno 20 febbraio 2023 per il deposito della Perizia in cancelleria.

\*

*La Relazione risponde al Quesito, secondo separati capitoli;*

*è completata, in sede di deposito telematico, da allegati di cui all'elenco all'ultima pagina.*

\*



## QUESITO:

Esaminati gli atti e i documenti di causa, visitati gli immobili oggetto della domanda di divisione 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.:

- descriva gli immobili oggetto di causa, indicando i dati catastali, i confini, e le coerenze a lotto;
- verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri - anche di natura condominiale
- gravanti sui beni, con l'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; 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 prevista dal d. lgs. n. 192/2005 nonché dalla legge regionale applicabile in



relazione al luogo di ubicazione degli immobili; b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici prevista dal 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 siano comodamente divisibili secondo le quote di comproprietà dei condividenti (o secondo le quote dei soggetti che dichiarino di voler restare tra loro in comunione) senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, determini onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene;

- in caso affermativo, predisponga un progetto divisionale determinando gli eventuali conguagli ed evidenziando, anche a mezzo di planimetrie, (i) le necessarie opere di modifica con i relativi costi, (ii) gli enti che debbano eventualmente rimanere in comune e (iii) le servitù reciproche;

- individui, in particolare, in ossequio alle previsioni del d.p.r. n. 380/2001: 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: (i) se non siano state apportate modifiche, gli estremi del permesso a costruire o del permesso in sanatoria; (ii) 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;

- determini il valore locativo;



- 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.

----- RELAZIONE -----

Esaminati gli atti e i documenti di causa, visitati gli immobili oggetto della domanda di divisione e compiuti gli opportuni accertamenti, eventualmente anche presso le Pubbliche Amministrazioni (... *omissis* ...), sentite le parti e i loro eventuali c.t.p.

Premessa: La scrivente, in assenza di un recapito telefonico valido, ha provveduto a contattare il sig. [REDACTED] tramite invio di lettera in posta semplice ed in raccomandata A/R (che risultava riscontrata), ma non riceveva risposta. Pertanto, dopo averne informato l'Ill.mo Giudice, accettava l'offerta di supporto da parte del sig. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

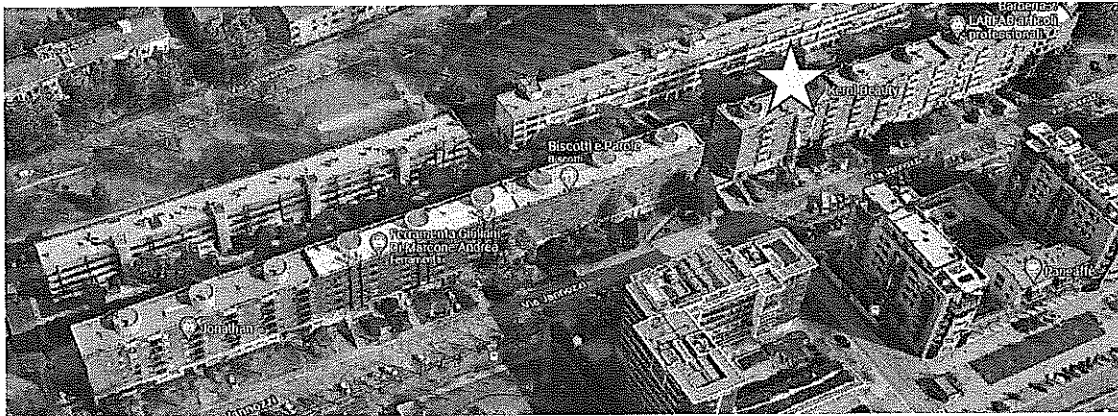
➤ Le operazioni peritali si sono aperte il giorno 9 novembre 2022 presso il fabbricato di via Jannozi 10 a San Donato Milanese, con l'ausilio di [REDACTED] [REDACTED] in assenza di nomina di Ctp.

La scrivente ha potuto accedere solo ad alcuni locali dell'appartamento (ingresso - cucina-ripostiglio-bagno), traendo misure e fotografie - in altri (n. 3 camere ed 1 bagno) il signor [REDACTED] ha informato abitare terze persone; inoltre ha potuto individuare il vano di cantina ed il box dalle parti comuni, traendo misure e



fotografie dall'esterno, in quanto le chiavi di accesso non sono state rese disponibili. Si precisa che il signor ██████ ha confermato che il bagno a cui è stato possibile accedere (situato sul lato nord dell'appartamento) non viene oggi utilizzato, come da indicazioni dell'Amministrazione condominiale, in quanto ha provocato infiltrazioni al piano sottostante.

- Le operazioni peritali sono proseguite il giorno 12 dicembre 2022 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Donato Milanese, con visione e ripresa fotografica della documentazione di progetto e di abitabilità del fabbricato, messa a disposizione.



### Vista google

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

Dalla documentazione notarile e di conservatoria in Atti, per cui la scrivente ha effettuato visure aggiornate – qui allegate, risulta che i beni oggetto di causa consistano in:

- Appartamento di abitazione ubicato al piano 1° dello stabile condominiale di via Jannozi 10 a San Donato Milanese; annesso vano di cantina, ubicato al piano interrato 1° del medesimo stabile;
- Box auto ubicato al piano interrato 1° del medesimo stabile.



**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:****Appartamento di abitazione e vano di cantina**

Unità immobiliare censita al N.C.E.U. di San Donato Milanese - Via Carlo Jannozzi

n. 10 - piano 1-S1;

foglio 14 - mappale 192 - sub. 5 - zona censuaria 1 - categoria A/3 - classe 3 -

consistenza 6,5 vani - superficie catastale mq. 117 (escluse aree scoperte) / mq. 120

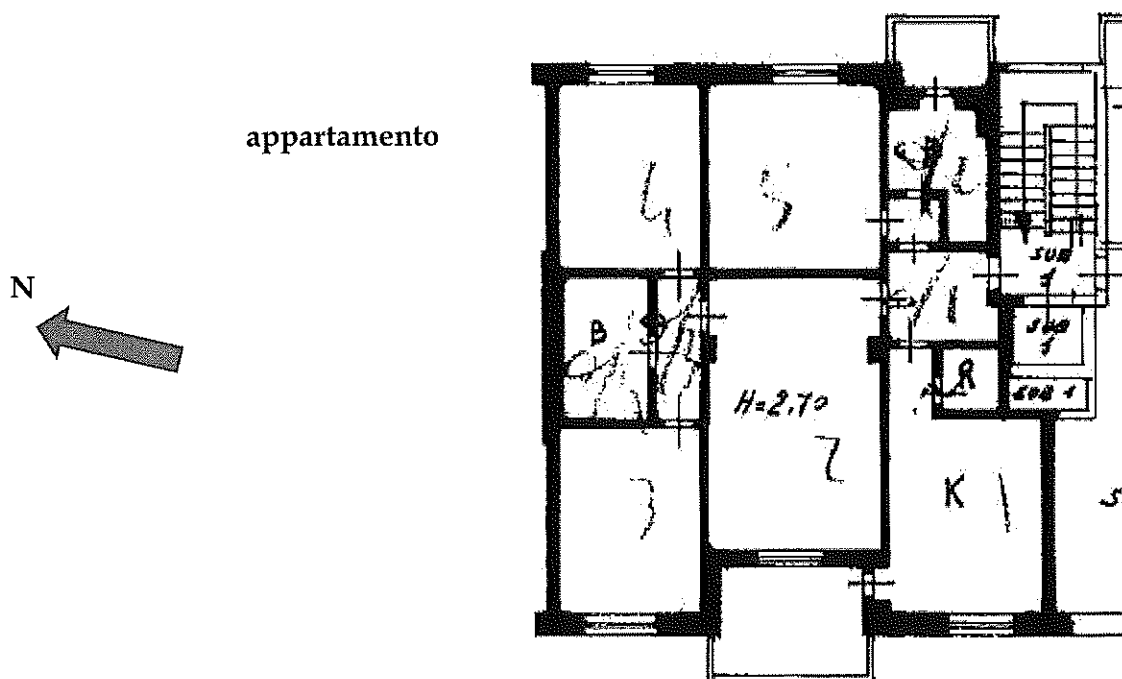
- rendita € 604,25.

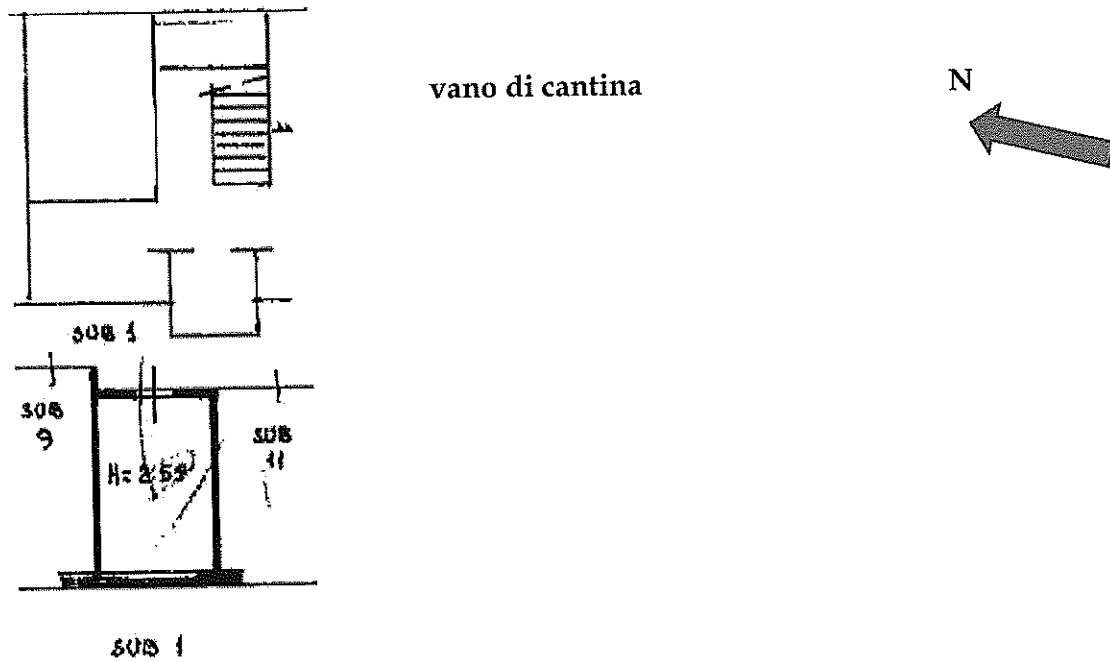
**Coerenze da nord in senso orario:**

dell'appartamento: altra unità immobiliare, cortile comune e parti comuni, parti comuni ed altra unità immobiliare, cortile comune.

del vano di cantina: altro vano di cantina, corridoio comune, altro vano di cantina, parti comuni.

La scrivente ha reperito la planimetria catastale, che viene allegata alla Relazione e qui riportata in stralcio.





L'appartamento è ubicato in un vasto fabbricato pluripiano a stecca con negozi a piano terreno, inserito in un comparto di edilizia economica popolare.

L'edificio ha accesso pedonale dal vasto cortile ed accesso carrabile tramite rampa; ha struttura in cemento armato, con finitura delle facciate in cemento e mattoni a vista. L'accesso alla scala B avviene dal cortile interno, con atrio a pareti rivestite in boiserie e pavimentazione in marmo; è presente un impianto ascensore.

L'appartamento è formato da atrio di ingresso, cucina con ripostiglio ed accesso a terrazzino, soggiorno con accesso al medesimo terrazzino, n. 3 camere, n. 2 bagni disimpegnati da proprio antibagno (dei quali uno cieco ed uno dotato di balconcino).

Le pavimentazioni sono in piastrelle di ceramica; la cucina ed il bagno visionato (quello cieco) hanno pareti in piastrelle di ceramica - le pareti sono intonacate e tinteggiate - le porte interne sono tamburate e non perfettamente integre così come il portoncino d'ingresso. I serramenti esterni sono in alluminio anodizzato, con doppio vetro e tapparelle in pvc.



Durante il sopralluogo si è rilevata la presenza in cucina di boiler elettrico per la produzione di acqua calda; sono risultati altresì presenti dei termosifoni ma non è stato possibile verificare la presenza della caldaia; il sig. ████████ ha informato di riscaldare l'appartamento tramite stufette elettriche.

Gli impianti risultano risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio e pertanto da revisionare/rifare.

La cantina ha porta in metallo verniciato (interno non visitato).

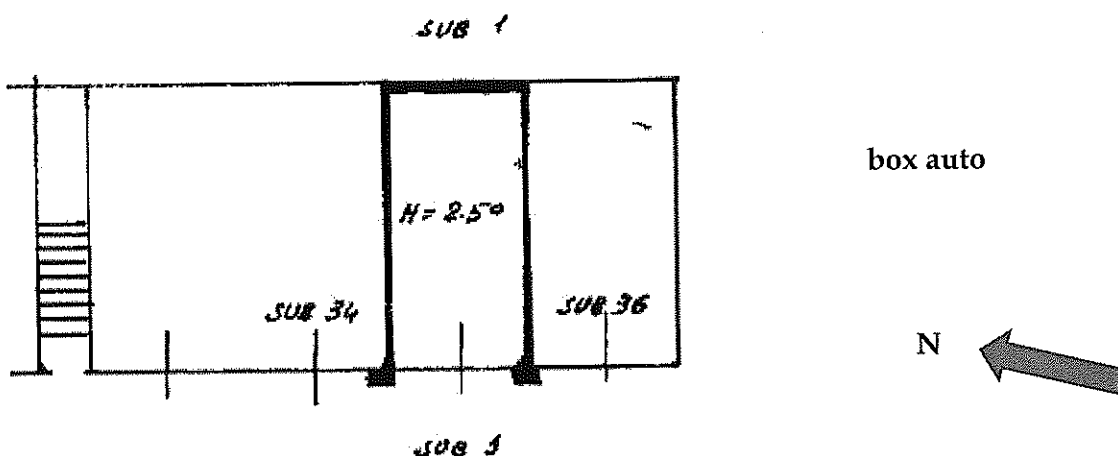
#### Box auto

Unità immobiliare censita al N.C.E.U. di San Donato Milanese - Via Carlo Jannozzi snc - piano S1; foglio 14 - mappale 192 - sub. 35 - zona censuaria 1 - categoria C/6 - classe 5 - consistenza mq. 16 - superficie catastale mq. 16 - rendita € 44,62.

#### Coerenze da nord in senso orario:

altra unità immobiliare box, cortile comune, altra unità immobiliare box, spazio di manovra comune.

La scrivente ha reperito la planimetria catastale, che viene allegata alla Relazione e qui riportata in stralcio.



Il box ha porta basculante in metallo verniciato (interno non visitato).

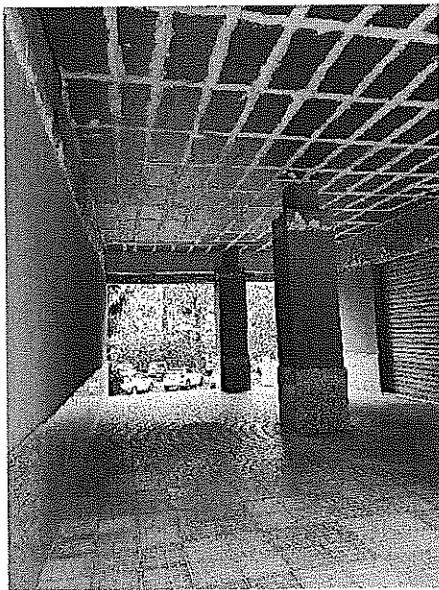
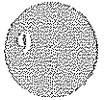
*Seguono fotografie di sopralluogo dell'edificio e delle unità immobiliari.*







Viste del fabbricato ed ingresso



Androne comune

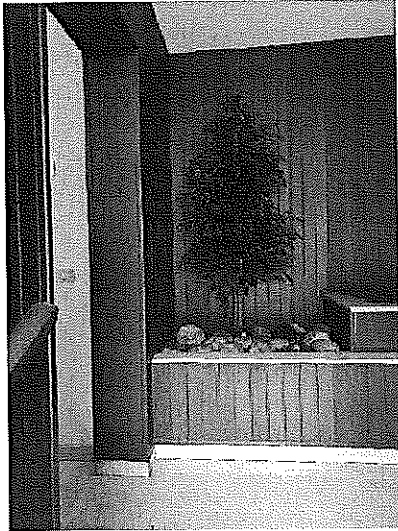


Cortile interno



Ingresso al  
civ 10





Parti comuni

Atrio di ingresso



Ascensore



Scale

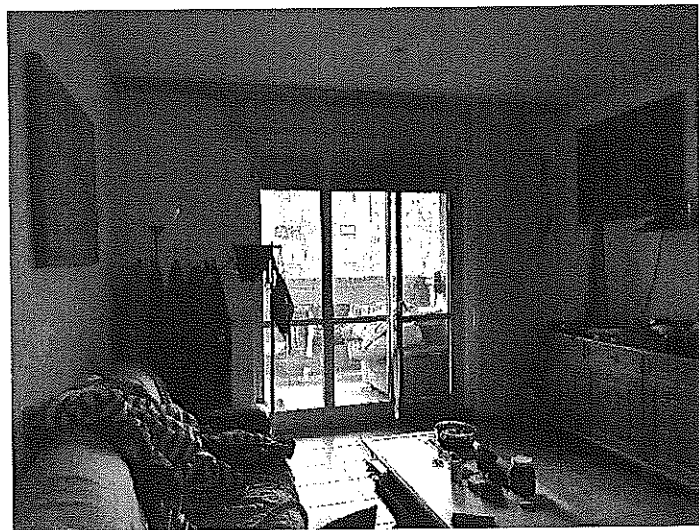


Ingresso  
appartamento

Appartamento

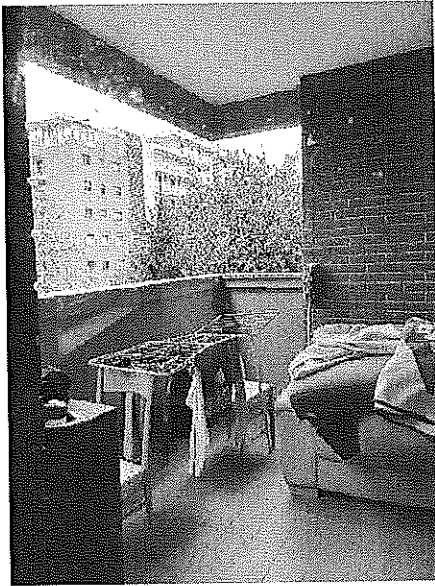


Ingresso



Soggiorno





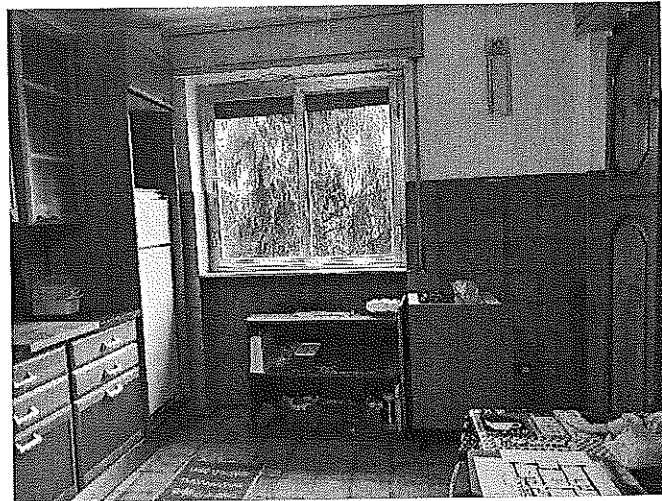
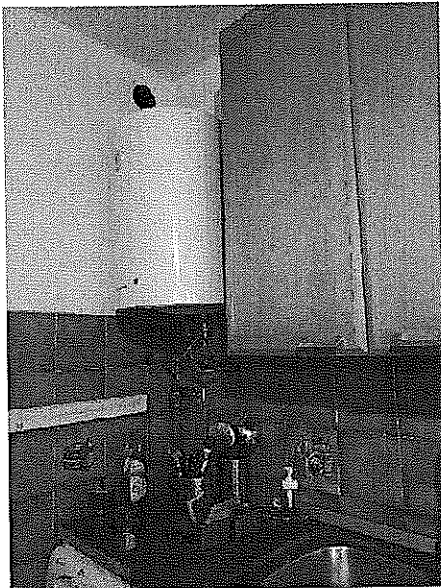
Terrazzino



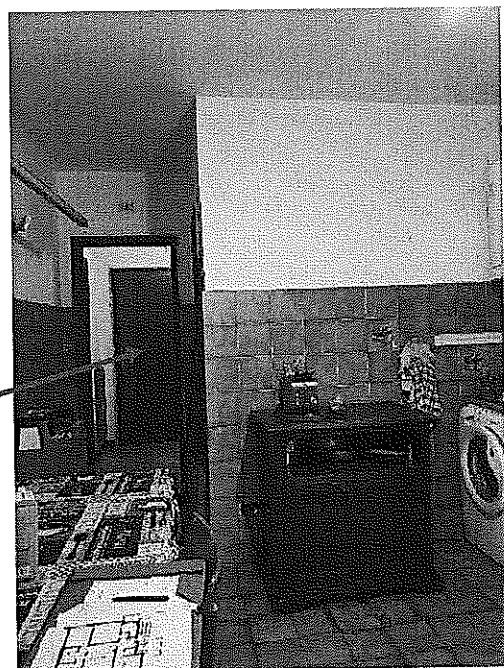
Soggiorno



Cucina



Porta di ingresso chiusa,  
che dà accesso a disimpegno,  
bagno con balcone e camera da letto, non  
visionati

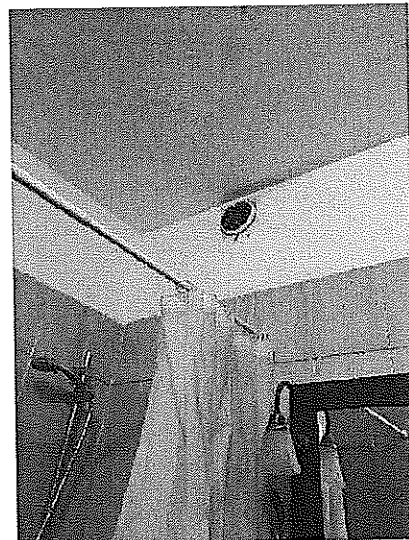


Disimpegno - antibagno

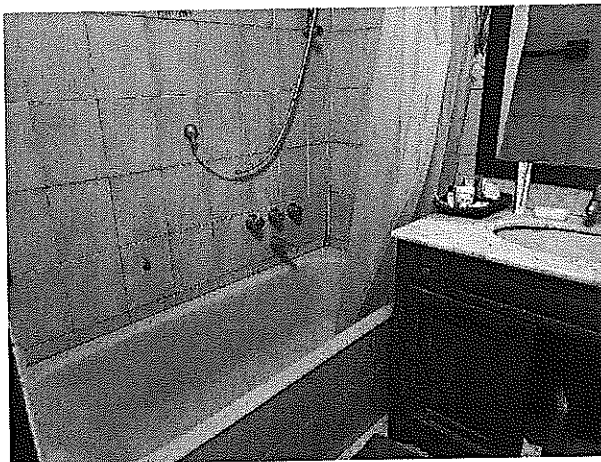


12

Ingressi alle 2 camere non visionate - a lato del bagno cieco



Bagno cieco



guasto non ancora riparato



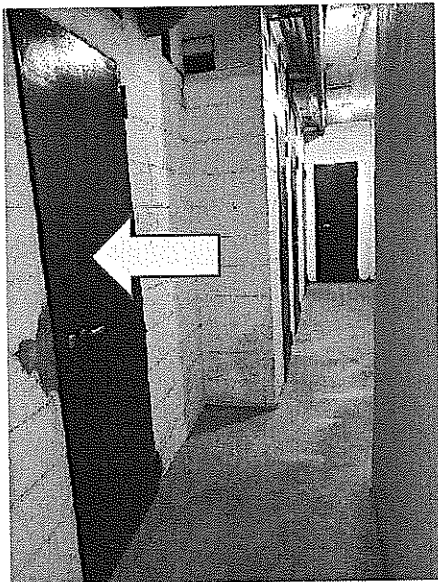


Serramenti



Termosifoni

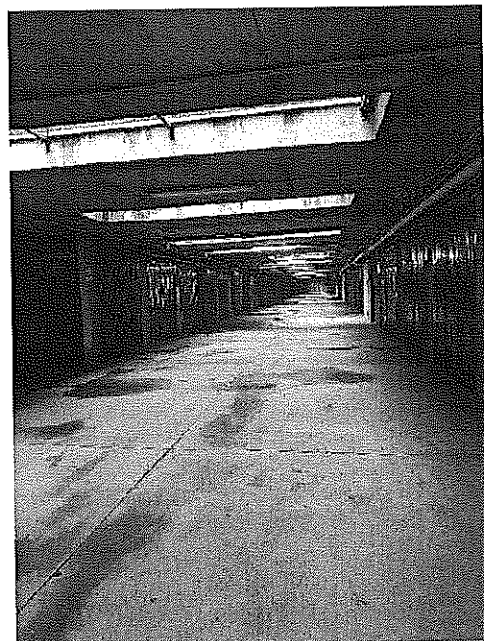
13



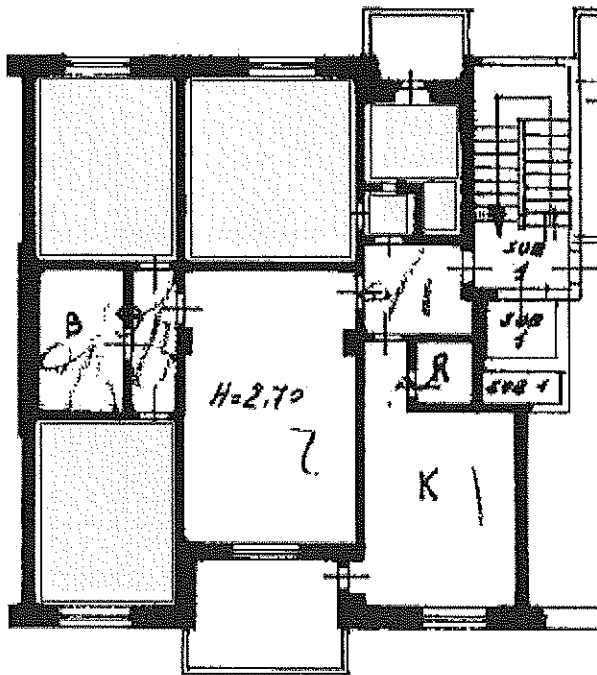
Vano cantina

Corsello boxes

Box



*Indicazione dei locali non visionati in sede di sopralluogo*



\*

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

La scrivente ha provveduto ad effettuare visure di Conservatoria - qui allegate - ai fini di aggiornare quanto già in Atti, non rilevando atti coattivi (iscrizioni e/o trascrizioni) che richiedano 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

- L'edificio di via Carlo Jannozzi n. 10 a San Donato Milanese è compreso in un vasto comparto di edilizia popolare C.I.M.E.P. realizzato dalla Cooperativa "██████████" negli anni ottanta del secolo scorso, sulla base della Concessione Edilizia prot. n. 8880/1980 - pratica Edilizia n. 1055/80.

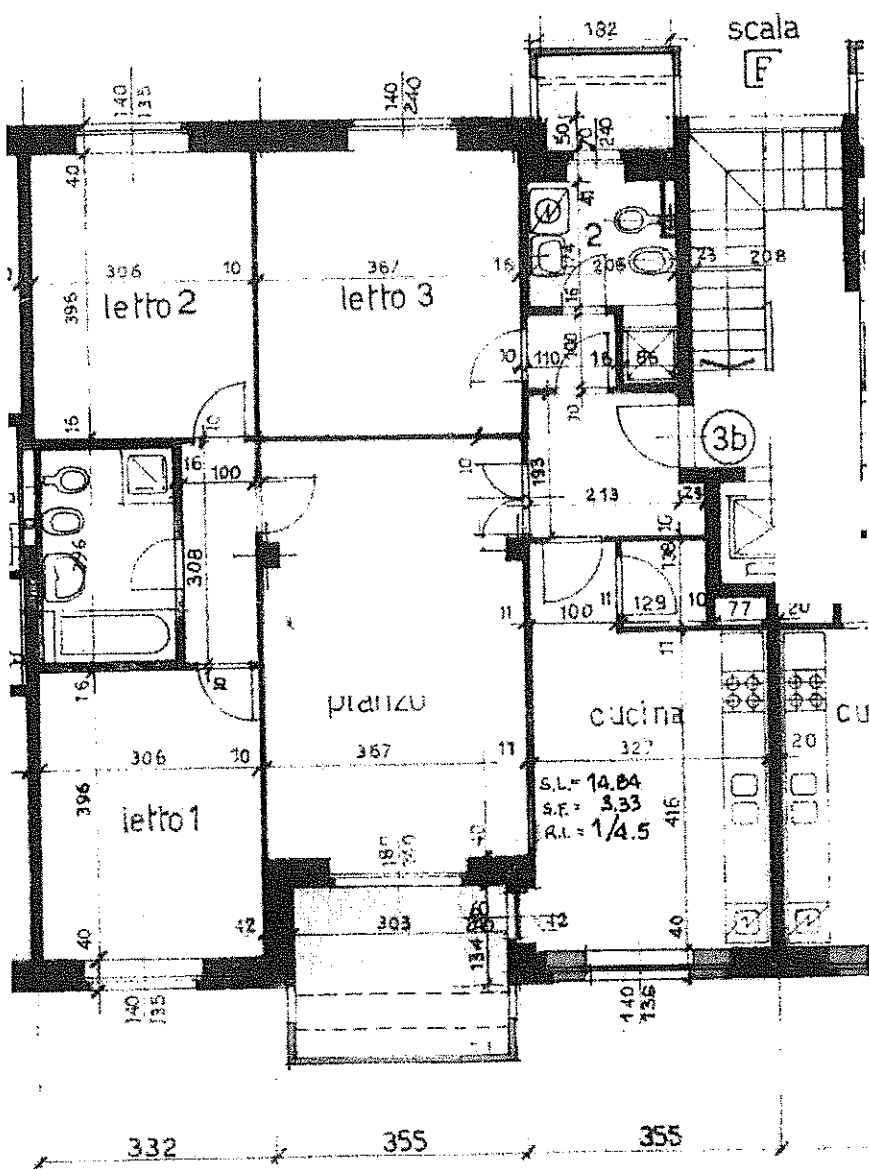


I documenti relativi alla Concessione Edilizia riguardanti i beni di cui alla presente  
 Relazione, sono qui allegati.

Appartamento

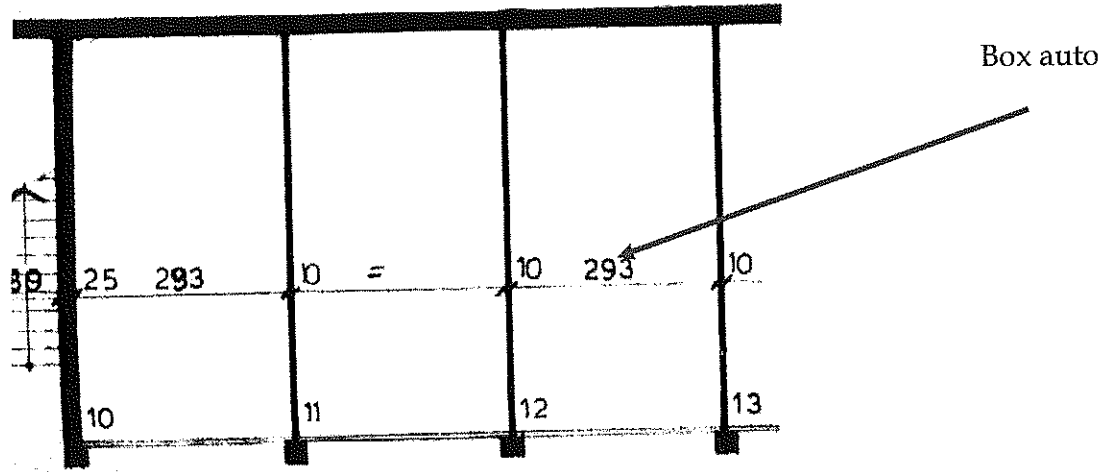
15

stralcio  
 planimetria di  
 Concessione

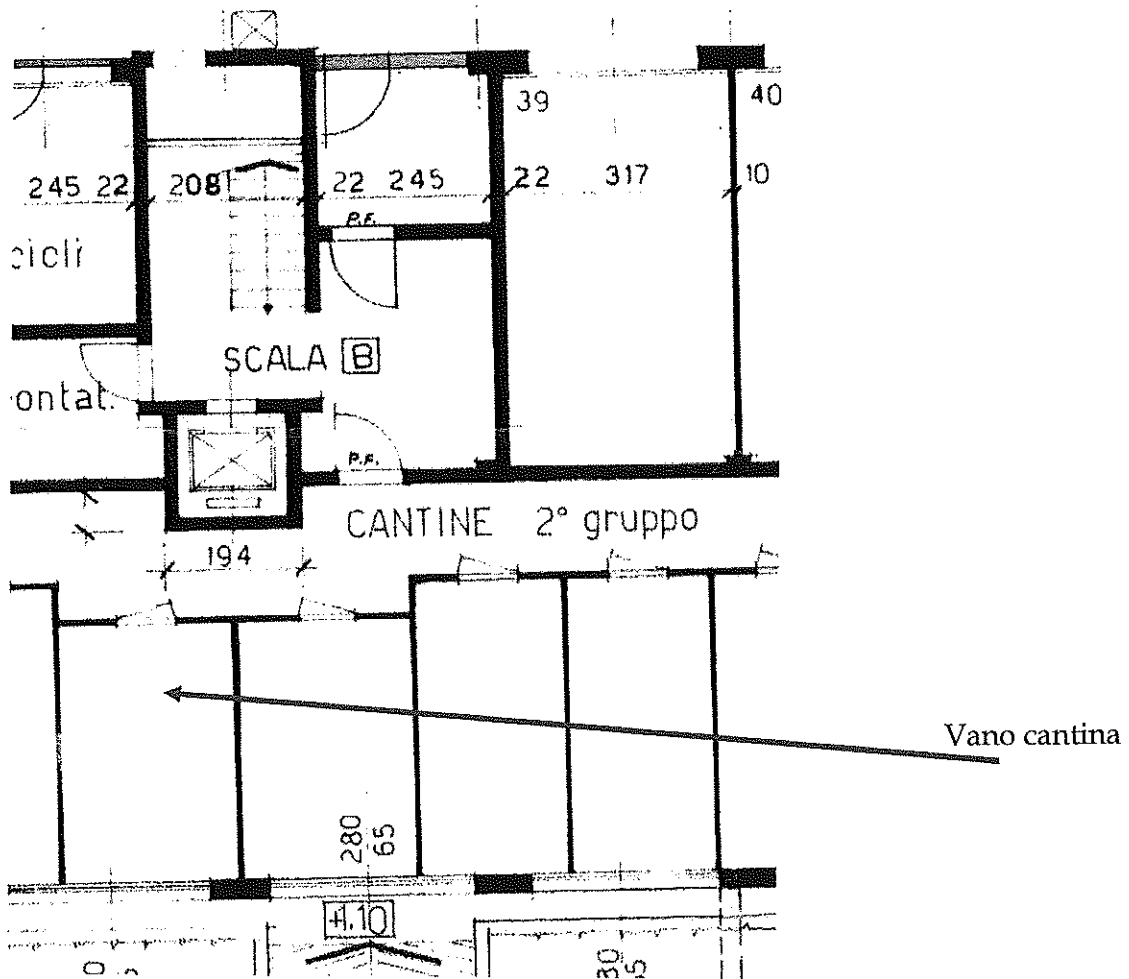


S.L. = 14.84  
 S.F. = 3.33  
 R.L. = 1/4.5





stralcio planimetria di  
Concessione





- **La Concessione Edilizia prot. n. 8880/1980** risulta emessa in data 7 maggio 1980 per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione e negozi nel Comprensorio SD 13 del Piano di Edilizia Popolare 167.

**La Concessione I in Variante prot. 9035 del 14 settembre 1981** risulta emessa per varianti in corso d'opera consistenti in: modifica per la suddivisione dei negozi, rampe e scale di accesso al piano terra.

**La Concessione II in Variante prot. 3101 del 27 maggio 1983** risulta emessa per varianti in corso d'opera consistenti in: tavolati interni agli alloggi, balconi, finestre, cantine, modifiche negozi, rampe e scale di accesso a piano terra e sistemazioni esterne.

**La Concessione III in Variante prot. 5709 del 13 giugno 1984** risulta emessa per modifiche tavolati interni dei negozi e sistemazioni esterne al fabbricato.

- **Circa l'agibilità dell'edificio:**

nel fascicolo messo a disposizione dal Comune l'iter della pratica di **Abitabilità n. 1055/1980 non risulta essere stato concluso**; l'Amministrazione condominiale ha informato che sono in atto pratiche di adeguamento alle normative dei Vigili del fuoco, onde poter definire il rilascio (in silenzio assenso) del documento.

**La pratica è seguita dall'Amministrazione Condominiale e, ad oggi, non risulta possibile indicarne il preciso importo di spesa, che verrà ripartito tra i condomini.**

#### **CONFORMITA' URBANISTICA**

**Dall'esame del fascicolo comunale non sono emersi rilievi urbanistici eventualmente sollevati dal Comune.**

L'edificio di via Jannozi 10 risulta inquadrato nel vigente P.G.T. del comune di San Donato Milanese quale "TUC-r1" tessuto urbano consolidato residenziale saturo.



## CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE

Dal sopralluogo effettuato ad appartamento, cantina e box - e, nei limiti di esso - dal confronto dello stato di fatto parzialmente accertato con le planimetrie di progetto messe a disposizione dal Comune di San Donato Milanese, **non sono emerse opere abusive.**

RISULTANDO AD OGGI MANCANTE IL TITOLO DI ABITABILITA'/AGIBILITA', I BENI OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE NON POSSONO ESSERE CONSIDERATI CONFORMI DA UN PUNTO DI VISTA EDILIZIO.

Dal sopralluogo effettuato ad appartamento, cantina e box - e, nei limiti di esso - dal confronto dello stato di fatto parzialmente accertato con le planimetrie catastali reperite, non sono emerse discrepanze.

In particolare:

- 1) In sede di sopralluogo i beni sono risultati nella loro ubicazione nell'ambito del fabbricato, come progettati ed accatastati.
- 2) Circa la consistenza dell'appartamento - che risulta formato da atrio di ingresso, cucina con ripostiglio ed accesso a terrazzino, soggiorno con accesso al medesimo terrazzino, n. 3 camere, n. 2 bagni disimpegnati da proprio antibagno (dei quali uno cieco ed uno dotato di balconcino) - la scrivente, che non ha avuto accesso alle 3 camere ed al bagno con balcone, ed ha condotto rilievi metrici nella parte "giorno", non ha rilevato difformità edilizie o catastali.
- 3) Circa la consistenza del vano di cantina e del box auto: i rilievi metrici sono stati condotti dalle parti comuni senza poter accedere all'interno dei due vani, la scrivente non ha rilevato difformità edilizie o catastali.



fornisca le notizie di cui agli artt. 40, legge n. 47/1985, e 46, d. lgs. n. 378/2001; 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

La costruzione dell'edificio di via Carlo Jannozzi n. 10 è stata realizzata sulla base della Concessione Edilizia n. 8880 del 7 maggio 1980 e successive Varianti.

Dalla visura effettuata presso il Comune di San Donato Milanese non sono risultati ulteriori progetti presentati relativamente alle parti comuni e ai beni di cui alla presente Relazione.

Per quanto sopra relazionato, non si ritiene di dover presentare al Comune alcuna domanda di sanatoria.

\*

fornisca indicazioni circa la presenza o meno:

- a) della certificazione energetica prevista dal d. lgs. n. 192/2005 nonché dalla legge regionale applicabile in relazione al luogo di ubicazione degli immobili;
- b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici prevista dal decreto del Ministero dello sviluppo economico 22.1.2008, n. 37

- a) La scrivente ha reperito dal sito CENED la Certificazione energetica dell'appartamento (*non dovuta per il box*) valida fino al 7 aprile 1924 - qui allegata - Esso è classificato in classe energetica "F" - 151,52 kWh/m a.
- b) Dati i "limiti" del sopralluogo, non è risultato possibile chiedere documentazione circa gli impianti installati all'interno dell'appartamento, che sono comunque risultati, con ogni evidenza, quelli originari della costruzione e, pertanto, da revisionare, se non da rifare.

Circa gli impianti condominiali:

l'Amministrazione ha fornito la sola certificazione a norme dell'impianto citofonico.



determini, in ogni caso, il valore di mercato dei beni in oggetto esponendo i criteri della stima

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata sulla base del rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, delle indicazioni da progetto comunale, nonché delle indicazioni catastali, ed è comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna come segue:

appartamento	mq.	113,0	100%	113,0
balconi	mq.	10,0	10%	1,0
cantina	mq.	10,0	25%	2,5
<b>133,0</b>				<b>116,5</b>
mq. lordi				mq. commerciali

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
box auto	mq.	18,0	100%	18,0
<b>18,0</b>				<b>18,0</b>
mq. lordi				mq. commerciali

### Criterio di stima

La scrivente, per la 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 scarso stato manutentivo e delle condizioni igienico-sanitarie dell'appartamento, della dotazione d'impianti, e per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale.

Al proposito si ricorda che il signor [REDACTED] ha confermato che il bagno a cui è stato possibile accedere (situato sul lato nord dell'appartamento) non viene oggi



utilizzato, come da indicazioni dell'Amministrazione condominiale, in quanto ha provocato infiltrazioni al piano sottostante.

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.

Da considerare che esso aveva trovato un acquirente, come documentato in Atti, per € 210.000,00 e che lo stato dell'appartamento (oltre al guasto all'impianto idrico del bagno) non risulta ragionevolmente dovuto ai soli ultimi 3 anni di usura.

#### **Fonti d'informazione**

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) -  
BORSINO IMMBILIARE - Pubblicità immobiliari.

#### **Valori relativi all'Agenzia delle Entrate:**

Periodo: 1° semestre 2022

Comune: San Donato Milanese

Fascia/Zona: Centrale/Trivulzina, Bordolano, Metanopoli

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

*Si prende atto che i valori OMI non considerano in questa zona abitazioni di tipo economico - A/3), bensì "civile" - stato conservativo normale.*

Valore mercato                      prezzo min. 1.500 / prezzo max. 2.750 (Euro/mq)

Box - Valore mercato              prezzo min. 950 / prezzo max. 1.800 (Euro/mq)



**Valori relativi al Borsino Immobiliare:**

Valore in stabili di qualità inferiore alla media della zona:

Appartamenti - minimo € 1.562 - medio € 1,734 - massimo € 1.905

Box auto - minimo € 1.142 - medio € 1.450 - massimo € 1.757

**Valutazione LOTTO UNICO**

descrizione	piano	Sup virtuale Mq.	Valore €/mq.	Valore Totale €
appartamento	1°	116,5	1.650,00	192.225,00
box auto	S1	18	1.450,00	26.100,00
<b>TOTALE</b>				<b>218.325,00</b>

\*

dica se siano comodamente divisibili secondo le quote di comproprietà dei condividenti (o secondo le quote dei soggetti che dichiarino di voler restare tra loro in comunione) senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, determini onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene

I beni risultano oggi di proprietà di ██████████ per la quota di 3/4 e di ██████████ ██████████ per la quota di 1/4.

L'ampia superficie dell'unità immobiliare consentirebbe certo di rivederne la progettazione interna.

Se da un lato, però, si potrebbero individuare soluzioni "tecniche" di frazionamento dell'attuale appartamento, dotato di un atrio di ingresso (che dovrebbe divenire comune alle 2 unità di nuova formazione) e di 2 bagni, dall'altro deve essere considerato che esse comporterebbero la discussione e presentazione di un progetto presso il Comune (con verifica, a seconda della soluzione adottata, di tutte le norme attualmente vigenti), l'esecuzione di opere edili ed impiantistiche sia per la formazione di una seconda cucina sia per il frazionamento degli impianti e,



soprattutto, il necessario mantenimento di un atrio comune ai 2 appartamenti di nuova formazione, per consentirne l'ingresso dal pianerottolo condominiale.

Il tutto, oltre alle spese relative all'incarico ad un tecnico abilitato per progettazione, direzione lavori e variazione catastale, comporterebbe spese rilevanti, che inciderebbero certamente sul valore del bene, comprendendo inevitabili interventi sulle finiture dell'appartamento (pareti e pavimenti).

La scrivente, quindi, ragionevolmente considera non percorribile questa ipotesi.

\*

in caso affermativo, predisponga un progetto divisionale ...omissis ...

La scrivente, dato il parere negativo espresso al precedente capitolo, non risponde a questa domanda del Quesito.

\*

determini il valore locativo

La scrivente, nella considerazione dei valori espressi da Agenzia Delle Entrate - Omi - Borsino Immobiliare - Pubblicità immobiliari, considera:

per l'appartamento il valore locativo mensile di € 530,00 (€/mq. 4,55 x mq 116,50)

(Borsino Immobiliare: valore minimo € 4,55 / mq - OMI: valore minimo € 5,00/mq)

e per il box di € 100,00 (€/mq. 5,55 x mq 18).

(Borsino Immobiliare: valore € 3,7 - 6,7 / mq - OMI: valore medio € 6,21/mq)

Si precisa che l'attuale valore locativo dell'appartamento tiene conto che l'affittuario, date le scarse condizioni di conservazione e manutenzione in cui versa, dovrà necessariamente farsi carico di opere di preventiva risistemazione.



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 documentazione depositata dall'avv. [REDACTED] risultano pagamenti effettuati da parte della sig.ra [REDACTED] al condominio per risanare la situazione debitoria, e precisamente n° 1 bonifico di € 4.000,00 del febbraio 2019 e n° 3 assegni emessi tra il 2019 e il 2020, per un ammontare di € 19.108,69. In assenza di dettaglio, si può ritenere che il debito risalga a gestioni condominiali di alcuni anni, comunque non precisati.

L'appartamento risulta essere stato donato per la quota di 3/4 dalla sig.ra [REDACTED] al sig. [REDACTED] con atto in data 15 aprile 2014 n. 60.802/28.819 di repertorio a rogito notaio Piercarlo Colnaghi di Cantù; pertanto, da quella data risulta essere di piena proprietà del sig. [REDACTED] che avrebbe dovuto da allora corrispondere il totale delle spese condominiali. Secondo tale logica risulterebbe che gli importi versati dalla sig.ra [REDACTED] per un totale di € 23.108,69 debbano essere rimborsati dal sig. [REDACTED]

Si precisa che in data 06 giugno 2019 risulta stipulato atto di mutuo dissenso a rep n. 11306/6849 notaio Enrico Masini, con cui le parti hanno risolto la donazione.

Risulta inoltre che la sig.ra [REDACTED] abbia effettuato ulteriori versamenti per € 7.312,18 relativamente a spese condominiali ed € 936,00 relativamente alla procedura di esecuzione immobiliare risolta. Tali importi graveranno pro-quota di 1/4 sul sig. [REDACTED] per un totale di € 2.062,05) e pro-quota di 3/4 sulla sig.ra [REDACTED]

Pertanto la quota complessiva di rimborso a carico del signor [REDACTED] e a favore della signora [REDACTED] risulta di € 25.170,74.





Il tutto come da Tabulato che segue:

GESTIONE CONDOMINIALE	IMPORTI RICHIESTI	PAGAMENTI EFFETTUATI	QUOTE ██████████
ORD. 2018	€ 2.237,94	€ 4.000,00	€ 4.000,00
ORD. 2017 SALDO PARZIALE	€ 1.762,06		
PIANO DI RIENTRO GESTIONI PRECEDENTI AL 2017 + SPESE LEGALI	€ 7.000,00	€ 19.108,69	€ 19.108,69
	€ 6.000,00		
	€ 6.108,69		
PIANO DI RIENTRO GESTIONE SUCCESSIVE AL 2019	€ 4.899,27	€ 7.312,18	€ 1.828,05
	€ 2.412,91 rate 3 e 4 rifacimento balconi e rata 4 spese condominiali		
ULTERIORI VERSAMENTI DOC. 21	€ 936,00 esecuzione immobiliare	€ 936,00	€ 234,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 25.170,74</b>

\*

indichi eventuali frutti percepiti dai comunisti se risultino da documenti giustificativi già ritualmente acquisiti agli atti e li suddivida tra tutti pro quota  
Dalla documentazione agli Atti non risultano frutti percepiti.

La scrivente ha presentato richiesta di informazioni presso l'Ufficio del Registro, ricevendone risposta circa l'assenza di contratti di locazione in essere a nome delle Parti. Come da allegati.

\*

segnali ogni altra circostanza e notizia ritenuta utile ai fini del decidere  
La scrivente ha provveduto a richiedere all'amministrazione condominiale informazioni circa la situazione contabile della proprietà; dall'allegato risulta che



sono state versate tutte le spese relative alla gestione ordinaria dell'anno 2022 (con eccedenza a credito) nonché tutte le spese straordinarie per l'anno 2021 relative al rifacimento balconi (con eccedenza a credito). Non risulta indicato chi sia il soggetto che ha provveduto a tali incombenze.

Inoltre:

La scrivente ritiene di riportare gli Atti Notarili nel tempo succedutisi, fino ad oggi:

- **Atto di assegnazione in piena ed esclusiva proprietà del diritto di superficie**  
- a [REDACTED] e [REDACTED] - dr. Pietro Sormani, in data 22 aprile 1988 al n. 58.285/18.623 di rep. - trascritto alla Conservatoria RR.II.di Milano 2 in data 12 maggio 1988 ai n.ri 37368/27207; detto Atto precisa, tra l'altro, che la "Cooperativa [REDACTED]" aveva acquistato dal C.I.M.E.P. (Consorzio Intercomunale Milanese Edilizia Popolare) il diritto di superficie per anni 90 e che su detto terreno aveva realizzato l'edificio.

Vi è previsto che i beni non avrebbero potuto essere alienati, e su di essi non avrebbe potuto essere costituito alcun diritto reale di godimento, per un periodo di tempo di 10 anni dalla data dell'assegnazione; decorso tale periodo, vi sono previsti termini e modalità differenti.

- **Successione legittima in morte di [REDACTED]**, apertasi in data 21 maggio 1997 - denuncia di successione trascritta alla Conservatoria RR.II. di Milano 2 in data 11 ottobre 2000 ai n.ri 93089/62989;

- **Atto di trasformazione del diritto di superficie in proprietà** - a [REDACTED] e [REDACTED] - a rogito dr. Clara Tabacchi, in data 17 maggio 2012 al n. 70.780/6.514 di rep. - trascritto alla Conservatoria RR.II. di Milano 2 in data 15 giugno 2012 ai n.ri 60961/41453;



- **Atto di donazione** in data 15 aprile 2014 n. 60.802/28.819 di rep. dr. Piercarlo Colnaghi di Cantù - trascritto alla Conservatoria RR.II. di Milano 2 in data 28 aprile 2014 - con cui [REDACTED] ha donato al proprio figlio signor [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] la quota di 3/4 (essendo lo stesso donatario già titolare della restante quota di 1/4) delle porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato posto in Comune di San Donato Milanese, via Carlo Jannozzi n. 10;

- **Atto di Mutuo dissenso** in data 6 giugno 2019 N. 11603/6849 di Rep. dr. Enrico Masini - con consenso all'annotamento a margine della trascrizione eseguita alla Conservatoria RR.II. di Milano 2 con nota in data 28 aprile 2014 ai n.ri 37101/26117, relativa all'Atto risolto.

Con detto Atto [REDACTED] e [REDACTED] hanno convenuto di risolvere, salvi i diritti dei terzi, la donazione dei beni sopra descritti di cui all'atto stipulato in data 15 aprile 2014 n. 60.802/28.819 di repertorio a rogito dr. Piercarlo Colnaghi di Cantù, sopra citato, e così la donazione della quota di 3/4 delle porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato in Comune di San Donato Milanese, via Jannozzi 10.

\*

**effettui, in ogni caso, un tentativo di conciliazione.**

Il signor [REDACTED] non si è costituito, e non è stato quindi supportato da un Legale e/o da un Consulente di parte; ha acconsentito all'effettuazione parziale del sopralluogo e non ha manifestato di aver compreso a fondo il motivo del medesimo. La scrivente ha ritenuto che spiegazioni ulteriori a quanto scritto anche per lettera raccomandata (allegata) avrebbero compromesso la possibilità di ingresso all'appartamento.



Per questi motivi non le è stato possibile invitare le Parti ad un incontro transattivo.

\*

#### NOTE CRITICHE

Giungevano in data 19 gennaio 2023 le note dell'avv. [REDACTED] per parte [REDACTED] dove il Legale ritiene opportune alcune osservazioni, riferendosi alla documentazione contabile versata in atti, circa l'individuazione delle gestioni condominiali a cui si riferiscono gli importi ad oggi pagati dalla signora [REDACTED]. Dalla scrittura privata del 11 aprile 2019 (*cf. doc. 8*) si evince che l'importo pari a € 4.000,00 veniva corrisposto dalla signora [REDACTED] con bonifico bancario (*cf. doc. 5*) a copertura delle 4 rate della gestione ordinaria 2018 per € 2.237,94 e a copertura parziale del saldo della gestione 2017 per € 1.762,06. Importi di esclusiva competenza del signor [REDACTED], il quale nell'anno 2017 e nell'anno 2018 era proprietario esclusivo del bene immobile oggetto della presente procedura di divisione avendo egli acquistato il 25% della proprietà del predetto bene in forza di denuncia di successione del padre nell'anno 1997 e il restante 75% in forza di atto di donazione della di lui madre signora [REDACTED] nell'anno 2014.

Il sopradetto importo di € 4.000 è stato corrisposto dalla signora [REDACTED] solo al fine di ottenere la sospensione della procedura esecutiva immobiliare RGE n. 1223/2017 promossa dal Condominio [REDACTED] contro il signor [REDACTED] per omesso pagamento di oneri condominiali di competenza di quest'ultimo.

I successivi importi (*doc.10*) pari a € 7.000,00 in data 29 novembre 2019, € 6.000,00 in data 10 febbraio 2020 e € 6.108,69 in data 10 aprile 2020, sono stati corrisposti dalla signora [REDACTED] in forza di un piano di rientro concordato dalla stessa con il Condominio, relativo a gestioni precedenti il 2017, nonché a saldo delle spese



personali connesse e conseguenti alla suddetta procedura (quali competenze professionali del legale del creditore procedente, spese del delegato alla vendita e spese di estinzione procedura); importi dunque anch'essi riferibili e imputabili integralmente al signor [REDACTED] e che quindi dovranno essere integralmente rimborsati alla signora [REDACTED]

Le spese condominiali relative alle gestioni successive all'atto di mutuo dissenso (per effetto del quale la signora [REDACTED] (ri)diveniva proprietaria del bene immobile oggetto di procedura nella misura pari a 3/4 e il signor [REDACTED] nella misura pari a 1/4), risultano essere state corrisposte in via integrale per € 7.312,15 dalla signora [REDACTED] non avendo ad oggi il signor [REDACTED] nella sua qualità di proprietario pro-quota, provveduto al pagamento delle suddette (*cf. doc. 19 - 20*).

Anche detti ulteriori importi devono pertanto essere rimborsati pro quota dal comunista inadempiente a favore della signora [REDACTED]

Il Legale informa che l'amministratore del Condominio [REDACTED] ha potuto confermare alla scrivente che non vi sono posizioni debitorie, per effetto dei versamenti regolari effettuati a tutt'oggi in via integrale ed esclusiva dalla signora [REDACTED] (importi relativi a spese maturate successivamente al deposito delle memorie ex art.183 VI comma c.p.c).

#### RISPOSTA DEL CTU

La scrivente ha preso atto anche dei documenti di spesa allegati alla Memoria n. 3 ex art 183, tra cui il doc. 21, dimenticato dal Legale.

Precisa che in Atti non risultano riferimenti circa la data di delibera delle diverse spese condominiali, ordinarie e straordinarie; pertanto, al fine dell'attribuzione delle spese che il signor [REDACTED] dovrà rimborsare alla signora [REDACTED]

29



sono state considerate le motivazioni di bonifico e le indicazioni relative alle rate condominiali, nonché al piano di rientro concordato con il Condominio circa la definizione della procedura di esecuzione immobiliare dell'anno 2017.

Il ricapitolo degli importi è indicato nel Tabulato a pag. 25.

\*\*\*

La sottoscritta, ringraziando per la fiducia accordatale, rassegna la Relazione in Bozza di n. 30 pagine, restando a disposizione dell'Ill.mo Giudice per eventuali chiarimenti.



Milano, 27/01/2023

IN FEDE

arch. Maria Grazia Mina

*Allegati presenti nella busta telematicamente depositata:*

*visure aggiornate - catastali e di conservatoria;*

*lettera racc. A/R inviata ai fini del sopralluogo;*

*documentazione tecnica reperita presso il Comune di San Donato Milanese;*

*documentazione APE verificata presso Cened;*

*documentazione richiesta al Condominio;*

*risposta Ufficio del Registro.*

\*\*\*\*\*

