

DOMENICO IAROSSÌ  
architetto  
via degli Zuccaro, 11  
20146 - MILANO  
tel.: 02.48954308  
e-mail: domenico\_iarossi@yahoo.it

TRIBUNALE DI MILANO

SEZ.4a CIVILE - NRG 21632/2023

Processo Civile Telematico

G.I. dott. P. PERROTTI

C.T.U. dott. arch. Domenico IAROSSÌ

nella procedura promossa da:

██████████ con l'avv. E. Redaelli

*Parte Attrice*

**C O N T R O**

██████████

*Parte Convenuta Principale*

████████████████████

*Parte Convenuta Secondaria*

**RELAZIONE PERITALE FINALE**

**I- RIEPILOGO E QUESITO**

In data 27.6.2024 il Signor G.I. ha nominato nella procedura in epigrafe il sottoscritto dott. arch. Domenico Iarossi; nel corso dell'udienza di giuramento del 14.11.2024, gli posto il seguente quesito:

*"..esaminati gli atti e i documenti di causa, visitato l'immobile 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 l'immobile 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 sul bene, con indicazione dei costi necessari ai fini della relativa cancellazione; - verifichi la regolarità urbanistica dell'immobile, nonché l'esistenza della*



*dichiarazione di agibilità dello stesso, 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 del bene in oggetto esponendo i criteri della stima; - dica se l'immobile sia comodamente divisibile secondo le quote di comproprietà degli attuali comproprietari 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; - in ossequio al d.p.r. n. 380/2001 individui: a) il codice fiscale delle parti interessate; b) i dati catastali dell'immobile; c) (ove applicabile) 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; - determini il valore locativo dell'immobile; - 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”.*

In data 28.11.2024, lo scrivente ha dato corso all'inizio delle operazioni peritali, presso l'immobile oggetto di causa, come da verbale all. 1.

## 2- SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

3

### 2.1 Identificazione

Dalla documentazione in atti, lo scrivente ha potuto accertare che l'immobile oggetto dell'incarico riguarda un **appartamento** ubicato in Milano, via Longarone n°31, censito al NCEU come segue:

- **fg. 11, mapp. 78, sub. 26;** via Longarone n. 31, Scala F, Interno 56 Piano I-T, cat. A/3, cls. 3, cons. 6 vani, cons. sup. 105 mq., rendita € 681,72 (all.2)

Come da scheda di denuncia catastale del 30.12.1967 (all. 3).

*Coerente (da nord in senso orario):*





Il fabbricato, che presenta un buon stato di manutenzione, è dotato di riscaldamento centralizzato con terminali in ghisa.

### 2.3 Descrizione immobile

In corso di sopralluogo lo scrivente ha potuto accertare che l'immobile in oggetto è un appartamento posto al piano primo, composto da un ingresso-soggiorno, con angolo cottura, tre vani ad uso camera da letto e un bagno; l'immobile è dotato altresì di due balconi posti in coincidenza delle facciate nord e sud (vedasi all. fot. 6).

La maggior parte dei locali presentano il pavimento rivestito con piastrelle di grés o di ceramica; altresì la dotazione igienica del bagno è composta da lavandino semincassato a mobile in legno, vaso igienico, bidet e piatto doccia. La cantina consta di un vano posto al piano terra, accessibile da una porta in legno, che presenta il pavimento rivestito con piastrelle tipo cotto e le pareti intonacate al *rustico* (vedasi all. fot. 7).

In generale l'immobile presenta discrete finiture e un buon stato di manutenzione.

\* \* \*

5

### *Consistenza*

Nel corso delle operazioni peritali, lo scrivente, tramite i rilievi eseguiti, ha potuto accertare che l'appartamento nel suo assetto attuale sviluppa una superficie lorda coperta, comprensiva delle murature esterne, dei tavolati interni e del 50% dello spessore dei muri in comunione, pari a mq 95,62; a questa devono esser aggiunte le superfici delle parti pertinenziali, balconi (mq. 7,63) e cantina (mq. 6,40), calcolate rispettivamente pari al 30% e 25% della loro





scrivente il quadro degli oneri di natura condominiale attualmente in essere sulla base degli estratti conto riferiti all'esercizio precedente e a quello in corso (all.9).

#### 2.5 Verifica conformità edilizia e urbanistica

A seguito di Accesso Atti presso il Comune di Milano si è potuto appurare che il bene è parte di uno stabile realizzato a seguito di Licenza per Opere Edilizie n°694 del 13.4.1966 e che successivamente è stata rilasciata, ai fini dell'agibilità, Licenza di occupazione n°209 del 6.9.1971 (vedasi all. 10).

Con riferimento con quanto constatato nel corso del sopralluogo, lo scrivente ha potuto accertare alcune difformità distributive rispetto al titolo edilizio originario, le quali potranno essere sanate previo parere del competente ufficio tecnico comunale, con la presentazione di una CILA in sanatoria per "Accertamento di conformità" ai sensi dell'art. 32 comma 2 della legge 380 del 2001 (e successive modifiche), oltre al pagamento di € 1.075 a titolo oblativo; ai predetti costi dovranno essere aggiunte le spese tecniche per la presentazione dell'istanza comunale pari a € 2.500 circa.

7

#### 2.6 Verifica conformità catastale

Come anticipato al precedente capito 2.1 della presente relazione, il bene è stato denunciato al N.C.E.U. a seguito di scheda catastale del 30.12.1967 (all. 3). Nel corso del sopralluogo lo scrivente ha potuto accertare alcune difformità distributive, rispetto a quanto rappresentato nella scheda catastale, che richiedono la presentazione di una nuova scheda di variazione, i cui costi sono stimabili in € 500.

#### 2.7 Certificazione energetica e documentazione impiantistica

Dalla banca dati del CENED, lo scrivente ha potuto appurare che a carico del



bene non risulta nessun Attestato di Prestazione Energetica.

Inoltre, nel corso del sopralluogo, non è stata fornita nessuna documentazione di conformità degli impianti.

## 2.8 Criterio di stima e stima

### 2.8.1 Criterio di stima

Pare opportuno premettere che la natura dell'incarico non è quella di individuare il "valore di mercato" del bene, ma quello del "probabile valore di mercato" in quanto per definizione, il "valore di mercato" è dato dal prezzo di compravendita di un determinato bene che può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Con l'intento di avvicinarsi con la maggiore approssimazione possibile ai valori di mercato, è stato utilizzato il metodo di stima sintetico-comparativo; si è cioè desunto il prezzo unitario al metro quadrato dei beni di volta in volta in esame dai prezzi raggiunti, in sede di compravendita da cespiti simili quanto a ubicazione e destinazione d'uso in base a quanto riscontrato visivamente nel corso del sopralluogo.

Pertanto, i valori unitari sono stati desunti tramite indagini di mercato eseguite in loco e assumendo quale riferimento anche i prezzi indicati dal CAAM (Collegio Agenti e Affari in Mediazione) di Milano e Provincia riferiti al II semestre 2024 e quelli dell'OMI (valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio) -vedasi all. 11-, lo scrivente ritiene di dover assumere il valore unitario pari a €/mq.2.500, in base alla consistenza superficiale pari a mq



54,19, si ottiene:

€/mq.  $2.500 \times \text{mq. } 99,51 = € 248.775$

Che, arrotondato a **€ 250.000 (duecentocinquantamila euro)** che rappresenta il più probabile valore di mercato dell'appartamento con le sue pertinenze.

### 2.9 Divisibilità

Nel corso del sopralluogo lo scrivente ha potuto accertare che l'attuale assetto distributivo non è comodamente divisibile in due nuove unità immobiliari e che, eventuali soluzioni distributive, sarebbero comunque particolarmente onerose.

### 3.0 Valore locativo

Partendo dallo stesso criterio di indagine e, traendo dalle stesse fonti di informazione, lo scrivente ha potuto individuare in 8 €/mq per mese il probabile valore locativo; se ne desume che, sulla base della consistenza calcolata:

€/mq per mese  $8 \times \text{mq. } 99,51 = € 796,08$  che arrotondato a € 800, rappresenta il probabile valore di locazione mensile del bene tale per cui il valore annuo (al netto delle spese di gestione condominiale) sarebbe pari a:

€  $800 \times \text{mesi } 12 = € 9.600$

### 3.1 Spese compiute dai comunisti

Lo scrivente ha potuto accertare che nella documentazione in atti non risultano spese compiute dai comunisti.

### 3.2 Frutti percepiti dai comunisti

Lo scrivente ha potuto accertare che nella documentazione in atti non risultano frutti percepiti dai comunisti.

## 4- OSSERVAZIONI PER VENUTE



A seguito dell'invio della "Bozza" dell'elaborato peritale, allo scrivente sono arrivate solo le Osservazioni dall'Avvocato di parte Attrice (allegato 12), altresì per la [REDACTED] allo scrivente è arrivata una mail nella quale si comunicava di non voler formulare Osservazioni (vedasi all.13).

Dalle osservazioni di Parte Attrice

Dalle Osservazioni di parte Ricorrente, la [REDACTED] precisava che all'atto di acquisto l'immobile era conforme alla scheda catastale; altresì, che la signora [REDACTED] non ha mai risieduto né utilizzato l'immobile in oggetto, il quale è stato da sempre occupato dalla signora [REDACTED] con la propria famiglia.

Non sono state rilevate altre Osservazioni attinenti al quesito del Giudice o in merito a quanto precedentemente esplicitate dallo scrivente nel presente elaborato peritale.

\* \* \*

Il sottoscritto CTU manifesta la propria disponibilità ad ogni ulteriore ed eventuale chiarimento.

Milano, 31.3.2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

10

(arch. Domenico Iarossi)

Si allegano:

- 1- Verbale operazioni peritali;
- 2- Visura catastale fg. 11, mapp. 78, sub. 26;
- 3- Scheda catastale del 30.12.1967;
- 4- Foto aeree;
- 5- Foto fabbricato;
- 6- Foto appartamento;



- 7- Foto cantina;
- 8- Visura ipotecaria;
- 9- Estratto spese condominiali;
- 10- Titoli edilizi;
- 11- Prezzo immobili CAAM e OMI;
- 12- Osservazioni parte Attrice;
- 13- Mail [REDACTED] del 26.3.2025.

