

Dott. Arch. Vincenza Nardone
Via della Spiga, 32 - 20121 Milano
Albo Architetti Prov. Mi: n. [REDACTED]
Albo C.T. del Giudice Trib. Mi: n. [REDACTED]
Albo Periti Penali Trib. Mi n. [REDACTED]
Tel. e Fax: (02) 76 00 63 18
Portatile: (333) 26.39.227
e-mail: vincenza.nardone@gmail.com

R.G.E. 1272/2006

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE III ESECUZIONI IMMOBILIARI

Causa Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

INTERVENUTI:

[REDACTED] - comproprietaria non eseguita
con l'avv. [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED] con l'avv. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] (solo nella causa del pignoramento)

GIUDICE:

Dott. Giacomo PURICELLI



2° AGGIORNAMENTO della RELAZIONE TECNICA DEL CTU depositata il 25-10-2015 nel GIUDIZIO DIVISIONE RG 9123/2008 e della integrazione depositata il 25-9-2018 nella procedura esecutiva R.G.E. 1272/2006.



Ill.mo Sig. Giudice, premessi che:

- in data 8 aprile 2015 la scrivente dott. arch. Vincenza Nardone nell'ambito del **GIUDIZIO DI DIVISIONE ENDOESECUTIVA R.G. 9123/2008** derivata dalla procedura esecutiva immobiliare in epigrafe è stata nominata CTU dall'Ill.mo Sig. Giudice dott. Sergio ROSSETTI con l'incarico di redigere "relazione tecnica che, eseguiti i controlli sulla regolarità edilizia catastale degli immobili di cui si discute dica quali siano i valori delle due unità abitative, precisando ove possibile la data in cui la divisione fu materialmente eseguita; dica quindi quale sia il conguaglio eventualmente dovuto per ristabilire l'identità di valore dei beni, anche considerando eventuali miglioramenti apportati ad una delle unità immobiliari sulla base dei documenti comprovanti le spese sostenute che entro 30 giorni le parti sono autorizzati a depositare".

- in data 25-10-2015 ha depositato il proprio elaborato;

- In data 16-9-2016 risulta pubblicata la Sentenza n. 10185/2016 – RG n. 9123/2008;

- In data 21-9-2016 il creditore procedente ha depositato ricorso per la riassunzione del procedimento esecutivo sospeso;

- In data 20-4-2018 l'Ill.mo Sig. Giudice del processo esecutivo in epigrafe R.G.E. 1272/2006 - dott. Giacomo Puricelli - ha conferito alla scrivente il seguente incarico:

CONFERISCE

all'esperto l'incarico di aggiornare la stima dei beni già valutati con l'elaborato peritale agli atti predisposto nel giudizio di divisione e riferire se tale elaborato può essere confermato per quanto riguarda gli altri elementi di valutazione esposti nello stesso e riferendo quindi sulle variazioni verificatesi nel frattempo. Riferisca in particolare se in caso di assegnazione di uno degli appartamenti alla comproprietaria non esecutata si imponga la corresponsione di un conguaglio e quantifichi le spese sostenute per la divisione materiale degli appartamenti.



- in data **25-9-2018** la scrivente ha depositato l'integrazione suddetta;

- **durante l'udienza del 7-4-2022** l'ill.mo Sig. Giudice, dott.ssa Rita BOTTIGLIERI ha, tra l'altro, disposto alla scrivente "...manda il perito alla verifica dell'immobile e ad effettuare nuova perizia di stima...";

* * * * *

Tutto ciò premesso,

e dato atto ulteriormente di quanto segue:

- ai fini dell'**aggiornamento delle verifiche amministrative**, la scrivente ha effettuato sopralluogo in data 7-7-22 presso il Comune di Pioltello durante il quale le è stata copiata su "chiavetta informatica" la trattazione amministrativa relativa all'ultima **pratica edilizia D247-18 presentata in data 29-11-2018**, dunque successivamente alla suddetta integrazione del 25-9-2018 – qui **allegato 1**);

- dal **punto di vista dello stato attuale dei luoghi**, dal sopralluogo effettuato in data 7-7-2022 presso il bene in questione è emerso che l'immobile Sub. 712, occupato dal [REDACTED] risulta modificato coerentemente con quanto rappresentato sia nella planimetria da ultimo presentata presso il Comune – qui **allegato 1**) – sia nella planimetria catastale aggiornata – qui **allegato 2**);

- dal **punto di vista ipotecario** dalle visure aggiornate effettuate per i soggetti comproprietari – qui **allegati 5**) e **6**) non risultano ulteriori formalità rispetto a quanto precedentemente verificato;

- dalle **visure catastali** risulta che i dati siano aggiornati e dunque, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, i dati catastali e le planimetrie si possono ritenere conformi dal punto di vista catastale;

- dal **punto di vista occupativo** visto il precedente riferimento 17-7-2018 dell'Agenzia delle Entrate (**allegato 5**) alla relazione depositata in data 25-9-2018) da cui emergeva l'**assenza di contratti di locazione**, la scrivente non ha proceduto ad un aggiornamento in quanto, ove ne fossero stipulati/registratori in data successiva, nuovi contratti non sarebbero opponibili alla procedura;



- dal **punto di vista condominiale** la scrivente non ha effettuato richiesta aggiornata presso l'amministrazione condominiale dato atto che essendo il riscaldamento di tipo autonomo, le eventuali **spese condominiali per il biennio arretrato, essendo ordinarmente pari a circa Euro 1.300/anno** per entrambe le unità immobiliari in esame, non incidono sensibilmente sul valore dell'immobile ed in ogni caso il Condominio da quo risulta intervenuto in data 9-10-2019 per un credito di Euro 8.966,26 nella presente procedura esecutiva ;

- dal **punto di vista estimativo**, dato atto che rispetto alle quotazioni immobiliari del 2018 le ultime quotazioni O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate - qui **allegato 8.1)** - sono stazionarie mentre si registra una lieve diminuzione dei valori dalle quotazioni del Borsino della Camera di Commercio - - qui **allegato 8.2)** - la scrivente ritiene di poter **confermare la valutazione di stima** da ultimo effettuata con la suddetta integrazione 25-9-2018;

- dal punto di vista dell'**eventuale conguaglio** si conferma quanto riportato nel paragrafo **§ 3.** Pag. 6 dell'aggiornamento 25-9-2018 e cioè il conguaglio dovuto dall'eventuale assegnatario dell'appartamento porzione "B" Sub. 713 (di maggior valore) in base al valore a base d'asta dei beni qualora singolarmente venduti sarebbe pari ad **Euro 10.212,00.=**;

- dal punto di vista delle **spese sostenute comprovate** si conferma quanto riportato nel paragrafo **§ 4.** Pagg. 6/7 dell'aggiornamento 25-9-2018 e cioè che possa essere riconosciuto un importo pari ad **Euro 5.062,00.= alla data circa settembre 2011/maggio 2012;**

richiamato integralmente il contenuto della suddetta relazione depositata in data 25-10-2015 e l'aggiornamento 25-9-2018, la scrivente **procederà di seguito ad effettuare il solo aggiornamento sullo stato amministrativo del Sub. 712** sulla scorta della suddetta ultima pratica edilizia presentata presso il Comune di Pioltello successivamente all'integrazione 25-9-2018, dando atto conseguentemente di non aver effettuato alcuna ulteriore verifica circa gli altri aspetti della presente procedura esecutiva immobiliare, ad esempio gli aspetti di verifica dei documenti ex art. 569 c.2 c.p.c. cui non è stata a suo tempo demandata.

Si riportano di seguito in ogni caso, per praticità, i valori già assegnati nella integrazione 25-9-2018.



APPARTAMENTO PORZIONE "A"

N.C.E.U. Comune di Pioltello (MI) – Fg. 4 – mappale 107 - Subalterno 712:

Valore commerciale ponderato = mq. 46,60 x Euro 1.500,00/mq. = Euro 69.900,00.=

Riduzione per assenza garanzia vizi (-5%) = Euro 3.495,00.=

Valore occupato (- 30%) = Euro 48.930,00.=

A dedurre quota arretrati condominiali (*) Euro 1.207,00.=

Valore proposto a base d'asta da libero = Euro 65.198,00.=

(*) Quota relativa al solo biennio in proporzione alla superficie e dato atto che il Condominio considera invece unitariamente le spese a carico dell'originario unico Sub. 16 soppresso (pag. 43 allegati).

APPARTAMENTO PORZIONE "B"

N.C.E.U. Comune di Pioltello (MI) – Fg. 4 – mappale 107 – Subalterno 713:

Valore commerciale = mq. 61,00 x Euro 1.500,00/mq. = Euro 91.500,00.=

Riduzione per assenza garanzia vizi (-5%) = Euro 4.575,00.=

Valore occupato (- 30%) = Euro 60.847,00.=

A dedurre quota arretrati condominiali (*) Euro 1.303,00.=

Valore proposto a base d'asta da libero = Euro 85.622,00.=

(*) Quota relativa al solo biennio in proporzione alla superficie e dato atto che il Condominio considera invece unitariamente le spese a carico dell'originario unico Sub. 16 soppresso (pag. 43 allegati).

* * * * *

(segue)



Valore a base d'asta anche dell'intera unità immobiliare:

APPARTAMENTO PORZIONE "A" + PORZIONE "B" – Subalterni 713 + 712:

Valore commerciale = mq. 117,50 x Euro 1.500,00/mq. = Euro 176.250,00.=

Riduzione per assenza garanzia vizi (-5%) = Euro 8.812,50.=

Valore occupato (-30%) = Euro 117.206,25.=

A dedurre quota arretrati condominiali Euro 2.510,00.=

Valore proposto a base d'asta da libero = Euro 164.927,50.=

* * * * *

REGOLARITA' EDILIZIA – rif. § 3.1 a pag. 9 e segg. della perizia 25-10-2015 e § 5.2 a pag. 7 e segg. dell'aggiornamento 25-9-2018:

Dal sopralluogo effettuato in data 7-7-202 si sono rilevate **modifiche edilizie interne nel Sub. 712** rispetto allo stato a suo tempo rilevato – ved. doc. fotografica qui **allegato 7**).

Presso il Comune di Pioltello è stata rinvenuta **Pratica N. D247/2018 Prot. 49392 del 29-11-2018 – CILA** (Comunicazione inizio lavori DPR 380/2001) per "...demolizione e ricostruzione di tavolati interni con creazione di parete a disimpegno tra il locale bagno ed il locale cucina; ampliamento della camera – soggiorno con lo spostamento della parete della cabina amadio in PIAZZA DELLA REPUBBLICA 2..."

Dette modifiche rilevate durante il sopralluogo sono risultate coerenti con quanto rappresentato nella planimetria qui riportata a pag. 67 dell'**allegato 1**) fatte salve le tolleranze di misurazione e dato però atto che **non risultano installate le porte interne in relazione alla formazione dei nuovi vani porta**.

Dai documenti forniti alla scrivente su supporto informatico – "chiavetta" – risulta che il Comune di Pioltello abbia emesso n. 1 richiesta di integrazioni – in data 4-12-2018 a pag. 12 dell'**allegato 1**) - oltre al rilascio di **parere favorevole con prescrizioni** – in data 20-12-2018 a pag. 10 dell'**allegato 1**).



In data 15-2-2019 l'A.T.S. competente ha rilasciato parere igienico-sanitario "...parere favorevole alla richiesta di variante...".

In data 8-5-2019 i lavori vengono dichiarati come ultimati – pag. 4 **allegato 1**).

Su richiesta della scrivente il Comune non ha riferito se siano stati successivamente emessi provvedimenti repressivi o in autotutela a carico di detti beni.

Non si risponde su eventuali omissioni sui riferimenti resi o sui documenti prodotti digitalmente su chiavetta dal Comune alla scrivente.

* * * * *

In relazione a quanto sopra esposto, la scrivente riferisce quanto segue.

1) **Dal punto di vista sostanziale** ora si registra un allineamento tra lo stato dei luoghi da ultimo rilevato e quanto riportato nel disegno di progetto di cui alla pratica edilizia da ultimo presentata - **N. D247/2018** - con la camera/soggiorno di sufficiente estensione e rapporti di aëro-illuminazione delle finestre nei limiti oltre ad essere disimpegnato il bagno dalla cucina.

Resta tuttavia necessario **completare l'intervento edilizio** installando le porte interne e completando la piastrellatura delle pareti della cucina che lo sono da un solo lato, oneri di cui si è già tenuto conto nella valutazione di stima.

L'A.T.S. - ex A.S.L./**Ufficio di igiene** - ha dato **parere favorevole** ancorché l'immobile affacci solo lato Nord in contrasto con l'art. 3.4.9 del Regolamento di Igiene.

Si precisa che per l'eventuale annullamento d'ufficio di detto parere igienico-sanitario in base all'ultima modifica l'art. 21 nonies L. 241/1990 prevede sia da attivarsi entro 12 mesi, termine che risulterebbe già spirato per la pratica in esame.

Trattandosi di una valutazione giuridica cioè sulla validità di detto parere igienico-sanitario in deroga ad un articolo del Regolamento di igiene vigente, la scrivente domanda sul punto l'Il.ma S.V.



2) Dal punto di vista formale/procedurale non risulta il controllo da parte del competente ufficio tecnico che si è da ultimo limitato a richiamare la prima richiesta di integrazione e la prescrizione circa il parere igienico suddetto.

In particolare il Comune riferisce (genericamente) che risulterebbe non coerente lo stato di fatto riportato nella suddetta planimetria allegata alla ultima pratica edilizia suddetta con lo stato legittimato ed essendo in sanatoria, implicitamente, se ne deduce che andrebbe corrisposto l'importo di Euro 1.000,00.= - art. 6.bis. 5 T.U. Edilizia D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

* * * * *

Infine con riferimento all'appartamento **Sub. 713** resta confermata la mancata corrispondenza tra le misure delle finestre indicate nella pratica edilizia del 2011 – ved. **allegato h.5**) alla perizia del 2015 – che essendo di minor estensione comporta il mancato rispetto del requisito minimo di 1/8 tra la superficie del serramento utile (mq. 2,00) e quella del disimpegno/soggiorno (ca mq. 19,00) dunque ne occorre prevedere la regolarizzazione.

Anche in questo caso la stima della scrivente ne ha già tenuto conto.

Con osservanza.

Milano, lì 11 Luglio 2022

Il C.T.U.

Dott. Arch. Vincenza Nardone



(segue: ELENCO ALLEGATI)



ALLEGATI:

-  1) Pratica D247-2018 Prot. 49392 del 29-11-2018.pdf
-  2) Planimetria catastale aggiornata Sub. 712.pdf
-  3) Visura catastale Sub. 712 agg.pdf
-  4) Visura catastale Sub. 713.pdf
-  5) Ispezione ipotecaria soggetto ██████████.pdf
-  6) Ispezione per soggetto ██████████.pdf
-  7) Foto 16-7-2018 con aggiornamento interni 7-7-2022.pdf
-  8.1) Quotazioni Geopoi Agenzia Entrate.pdf
-  8.2) Quotazioni CCIAA - PiùPrezzi.pdf

* * * * *

