

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

SEZIONE QUARTA CIVILE

PROCEDIMENTO R.G. 27952/2018

G.U. Dott.ssa SUSANNA TERNI

OMISSIS

RELAZIONE TECNICA FINALE DEL C.T.U.

IN RELAZIONE AL QUESITO POSTO DAL GIUDICE DELLA QUARTA SEZIONE CIVILE DEL TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO NEL PROCEDIMENTO RG 27952/2018, RELATIVAMENTE AGLI IMMOBILI SITI A POZZO D'ADDA (MI), VIA GIOSUE' CARDUCCI, 2

CTU ARCH. IRENE MIGLIAVACCA INCARICATA DAL GIUDICE
DOTT.SSA SUSANNA TERNI

La sottoscritta Arch. Irene Migliavacca con studio in Milano, Via Grossich 8, iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Milano al n.3241 ed all'elenco dei consulenti del Tribunale di Milano sezione civile al n.7698, nominata in qualità di **Consulente Tecnico d'Ufficio "C.T.U."** nel procedimento in epigrafe in data 11 novembre 2019, prestava giuramento nello stesso giorno (allegato 1 alla bozza di relazione), e le veniva richiesto dal Giudice Dott.ssa Susanna Terni di rispondere al seguente quesito:

"Nomina CTU al fine di accertare il valore degli immobili siti a Pozzo d'Adda via Carducci n 2 piano terra e piano tera-1 meglio



descritti in citazione"

quesito facente parte della nomina dell'Arch. **OMISSIS** (allegato 2 alla bozza di relazione) che rinunciava all'incarico venendo sostituito con l'Arch. Irene Migliavacca al quale il Giudice chiedeva:

"ad integrazione del quesito domanda al CTU anche la verifica della regolarità edilizia urbanistica e catastale delle unità immobiliari" (allegato 1 alla bozza di relazione).

In premessa alla relazione tecnica finale, la scrivente CTU evidenzia che, come da disposto del Giudice Dott.ssa Susanna terni:

- in data 29 gennaio 2020 inviava bozza di relazione tecnica all'avvocato **OMISSIS** legale di parte attorea in quanto non è stato nominato il consulente tecnico di parte, mentre non è stata inviata la bozza ai consulenti del convenuto in quanto contumace.
- in data 15 febbraio 2020 l'avvocato **OMISSIS** non ha fatto pervenire alla scrivente osservazioni in merito alla bozza di relazione
- pertanto, come da calendarizzazione del Giudice, la scrivente predispone la propria relazione tecnica finale con l'invio al Giudice entro il 28 febbraio 2020.

TELAZIONE TECNICA FINALE

In adempimento all'incarico ricevuto la scrivente negli ultimi giorni del mese di novembre contattava telefonicamente la **OMISSIS** concordando di effettuare il sopralluogo nell'immobile sito in Via G. Carducci n.2 a Pozzo d'Adda (MI), il 3 dicembre 2019 alle ore 11.

In data **3 dicembre 2019** la sottoscritta si recava presso l'immobile oggetto del procedimento per effettuare il sopralluogo eseguendo rilievi metrici e fotografici (allegato 3 alla bozza di relazione).

Lo stesso giorno il C.T.U. faceva richiesta e otteneva dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Milano -



Territorio - Servizi Catastali la documentazione catastale inerente il bene oggetto di procedimento (allegato 4 alla bozza di relazione).

In data **5 dicembre 2019** protocollava presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Pozzo d'Adda la richiesta dei titoli edilizi (allegato 5 alla bozza di relazione).

In data **20 dicembre 2019** veniva richiesta all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale II di Milano l'esistenza di contratti di locazione sull'immobile oggetto del presente procedimento (allegato 6 alla bozza di relazione).

Lo stesso giorno veniva richiesto e rilasciato dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Pozzo d'Adda copia del PGT vigente al fine di poter procedere alla verifica della regolarità urbanistica (allegato 7 alla bozza di relazione).

In data **7 gennaio 2020** l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale II di Milano - Ufficio Territoriale di Gorgonzola rispondeva alla scrivente circa l'esistenza di un contratto di comodato registrato presso l'Ufficio Territoriale di Ponte San Pietro nel quale risulta come dante causa il Sig. ~~OTASSIS~~. Essendo l'atto registrato con modalità cartacea non era possibile verificare se l'immobile ad oggetto era quello della controversia senza rivolgersi all'Ufficio di competenza (allegato 8 alla bozza di relazione).

In data **17 gennaio 2020** il CTU inviava richiesta all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale Bergamo - Ufficio Territoriale di Ponte San Pietro per avere informazioni circa l'immobile oggetto del contratto di comodato registrato presso il loro ufficio a nome ~~OTASSIS~~ (allegato 8 alla bozza di relazione).

In data **20 gennaio 2020** l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale Bergamo - Ufficio Territoriale di Ponte San Pietro rispondeva alla scrivente che l'immobile oggetto del contratto di comodato intestato al Sig. ~~OTASSIS~~ era relativo ad un immobile sito nel Comune di Brembate in via Asilo 17 e pertanto non afferente l'unità immobiliare oggetto di causa (allegato 8 alla bozza di relazione).

In data **21 gennaio 2020** il CTU si recava presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Pozzo d'Adda per visionare i



registri delle pratiche edilizie dal 1973 ad oggi, relativi all'immobile oggetto della presente procedura. Dalle ricerche effettuate non risultano presentate pratiche edilizie successive a quella n.337 del 7 maggio 1973, già agli atti come "Documento 16" dell'Avv. ~~ONISSIS~~ legale di parte attorea.

Lo stesso giorno il CTU effettuava telematicamente le verifiche presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare Milano 2 acquisendo l'ispezione sintetica delle formalità (allegato 9 alla bozza di relazione).

Contemporaneamente venivano reperite le quotazioni immobiliari del comune di Pozzo d'Adda mediante le fonti di informazione F.I.M.A.A. della Provincia di Milano e O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate aggiornate entrambe al 1 semestre 2019 (allegato 10 alla bozza di relazione).

In data **29 gennaio 2020**, come già precedentemente indicato, la scrivente inviava bozza di relazione tecnica all'avvocato

legale di parte attorea

Entro la data del **15 febbraio 2020** non pervenivano osservazioni in merito alla bozza di relazione da parte del legale

Tutto quanto sopra premesso, il C.T.U. procede pertanto alla stesura della relazione finale rispondendo ai singoli punti del quesito formulato dal Giudice nel verbale di udienza del 4 novembre 2019 integrato con le verifiche richieste dal G.U. nel verbale di udienza dell'11 novembre 2019, ed esaminati gli atti e i documenti di causa, compiuti gli opportuni accertamenti presso gli uffici competenti e eseguiti i rilievi metrici e fotografici.

Quesito 1)

"Nomina CTU al fine di accertare il valore degli immobili siti a Pozzo d'Adda via Carducci n 2 piano terra e piano tera-1 meglio descritti in citazione"

Risposta al quesito 1)

L'unità immobiliare oggetto del procedimento è ubicata in una palazzina individuata al mapp.142 foglio 2 del complesso di più edifici "a corte" con ingresso in via Giosuè Carducci n°2 a



Pozzo d'Adda comune a nord-est della città metropolitana di Milano.

Pozzo d'Adda è servita da linee suburbane oltre ad essere collegata con il capoluogo, da cui dista circa 25 Km, con la linea verde della metropolitana milanese di Gessate; nella vicinanze si trova il casello dell'autostrada di Trezzo sull'Adda

Via Giosuè Carducci si sviluppa lungo la direttrice est/ovest, passante per il centro cittadino.

L'immobile oggetto di causa, sito in via Giosuè Carducci n°2, è costituito da un edificio posto internamente ad una corte comune a cui si accede tramite una cancellata sia pedonale che carrabile; il fabbricato è collegato ad altro edificio sul lato sud mentre i lati est-ovest si affacciano sulla corte comune e il lato nord su cortiletto privato aperto.

L'immobile si sviluppa su due piano:

- **il piano terra**, a cui si accede tramite portoncino di ingresso sul lato nord e portone carraio sul lato est, risulta attualmente destinato a rustico e all'interno sono presenti due piccoli vani, uno adibito a locale tecnico e l'altro a spogliatoio; si presenta con le pareti intonacate ed imbiancate di bianco e pavimento in piastrelle di ceramica mentre il locale spogliatoio è piastrellato anche a parete. L'impianto elettrico è stato realizzato sotto traccia ma non sono state consegnate le certificazioni di legge.

L'altezza interna del locale è di 2,10 m

Il locale si presenta in discreto stato di manutenzione.

- **antistante il fabbricato** sul lato nord è individuata una porzione di cortile privato privo di recinzione di mq 21,60.
- **il piano primo**, a cui si accede tramite scala esterna posta sul lato nord con pedate in granito e ringhiera in ferro, è composto da ingresso, corridoio, soggiorno e camera, intonacati e imbiancati e pavimentazione in ceramica, cucinino e bagno entrambi rivestiti in ceramica a parete e a pavimento; il bagno è dotato di lavabo, vaso, bidet e vasca .



Le porte sono in legno tamburato colore noce naturale.

I serramenti esterni sono in legno naturale color noce naturale, completati da persiane anche in legno che si presentano in buono stato di conservazione.

Sono presenti radiatori a parete e la caldaia è posta al piano terra nel locale tecnico; non è dato a sapere se funzionante e tantomeno sono state consegnate le relative certificazioni.

L'impianto elettrico è stato realizzato sotto traccia ma non sono state consegnate le certificazioni di legge.

L'altezza interna dei locali è di 3,00 m

L'appartamento si presenta in discreto stato di manutenzione.

Il tutto come meglio evidenziato nella documentazione fotografica allegata (allegato 3 alla bozza di relazione).

Valutazione attuale delle due unità immobiliari

Critério di stima

Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterno, dell'anno di costruzione, fatto altresì un esame comparativo con unità immobiliari similari a quella oggetto di stima, recentemente compravendute in zona, espletata una verifica sui valori minimi e massimi per le unità abitative, il C.T.U. stima che il più probabile valore di mercato:

- per l'immobile al piano terra (rustico) oggetto della presente relazione sia di **800,00 euro/mq.**
- per l'immobile al piano primo e terra (appartamento e spogliatoio) oggetto della presente relazione sia di **1.200,00 euro/mq.**
- per la porzione di cortile privato antistante il fabbricato al piano terra sia di **150,00 euro/mq.**

-

Fonti di informazioni

- F.I.M.A.A. della Provincia di Milano (1° semestre 2019)



- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia delle Entrate (1° semestre 2019) (allegato 10 alla bozza di relazione).

| Destinazione | Sup. Lorda | Coeff. | Sup. Commerciale | Esposizione | Condizioni |
|------------------------------|--------------|-------------|------------------|---------------------|----------------|
| Rustico (Piano terra) | 57,95 | 1 | 57,95 | Est, Nord Ovest, | Discrete |
| Totale | 57,95 | | 57,95 | | |
| Appartamento | | | | | |
| Piano primo | 64,20 | 1 | 64,20 | Est, Nord Ovest | Discrete |
| Piano terra (Spogliatoio) | 5,56 | 0,20 | 1,11 | Ovest | |
| Totale | 69,76 | | 65,31 | | |
| Cortile privato | 21,60 | 0,10 | 2,16 | Nord | Normali |
| Totale | 21,60 | | 2,16 | | |

Valutazione

| Immobile | Superficie commerciale | Valore €/mq | Valore intero medio ponderale |
|------------------------|------------------------|-------------|-------------------------------|
| Rustico | 57,95 | 800,00 | € 46.360,00 |
| Appartamento | 65,31 | 1.200,00 | € 78.372,00 |
| Cortile privato | 2,16 | 150,00 | € 324,00 |
| TOTALE IMMOBILE | | | € 125.056,00 |

Quesito 2)

"ad integrazione del quesito domanda al CTU anche la verifica della regolarità edilizia urbanistica e catastale delle unità immobiliari"

Risposta al quesito 2)

Verifiche regolarità edilizia ed urbanistica

Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici dell'Edilizia Privata e dell'Urbanistica del Comune di Pozzo d'Adda, e a



seguito del sopralluogo e dei rilievi effettuati negli immobili oggetto di causa è risultato quanto segue:

- La pratica edilizia n.337 rilasciata nel 1974, che risulta essere l'ultima pratica edilizia presentata, individua l'intero fabbricato come unità unica comprensiva del piano terra e del piano primo.
- Inoltre la distribuzione interna riportata nella pratica edilizia risulta difforme da quanto rilevato nel sopralluogo del 3-12-2019.
- Il piano terra è costituito da ampio locale dotato di un locale tecnico e un piccolo locale con doccia e lavandino; l'accesso al locale avviene tramite una porta posta sul fronte nord in adiacenza alla scala d'accesso al piano primo e da un portone carraio posto sul lato est.
- Il piano primo, a cui si accede tramite una scala esterna, ha distribuzione interna conforme a quanto autorizzato nel 1974 fatta eccezione per la posizione delle porte d'accesso ai singoli locali (allegato 3 alla bozza di relazione).
- **Per quanto concerne la conformità urbanistica** l'immobile ricade in zona di "Ambiti prevalentemente residenziali - Ambiti A - Nuclei di Antica Formazione soggetti a modalità di intervento" come da PGT vigente (allegato 7).

Si dovrà pertanto procedere alla presentazione di un progetto in sanatoria per rendere l'immobile conforme allo stato attuale. Gli oneri professionali e comunali per la sanatoria sono calcolati in € 2.300,00 a discrezione del professionista.

Verifiche regolarità catastale

L'immobile risulta attualmente diviso in due unità identificate:

- Per quanto al piano terra al **foglio 2, mapp.142, sub.704, cat. C/6, classe 4, consistenza 52mq, rendita 161,13, Via G. Carducci 2, piano T ed intestato a tutti** (attori e convenuto), il tutto come meglio identificato nella visura e nella planimetria catastale (allegato 4 alla bozza di relazione) e risulta conforme al rilevato.
- Per quanto al piano primo al **foglio 2, mapp.142, sub.703, cat. A/3, classe 4, vani 4, rendita catastale 202,45, Via G. Carducci 2, piano T-1 ed intestato a tutti** (attori e



convenuto), il tutto come meglio identificato nella visura e nella planimetria catastale (allegato 4 alla bozza di relazione) e conforme al rilevato.

Verifiche ipotecarie

Dalle ispezioni ipotecarie telematiche eseguite per trascrizioni ed iscrizioni sulle unità oggetto del procedimento alla data del 21 gennaio 2020 non risultano nuove formalità in essere (allegato 9 alla bozza di relazione).

La scrivente, ritenendo di aver assolto al meglio l'incarico conferito, rimette la presente relazione tecnica finale al Giudice comprensiva di:

Allegato A Bozza di relazione tecnica del 29 gennaio 2020 con relativi allegati dal n°1 al n°10

Milano, 18 febbraio 2020

Il C.T.U.

Arch. Irene Migliavacca

