

Tribunale Ordinario di Milano

Sezione IV Civile

R.G.: 14945/2021

Giudice: Dott.sa Susanna Terni

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

C.T.U.: Arch. Laura Nicoletta Bartoli

Memoria C. T.U.



Tribunale Ordinario di Milano

Sezione IV Civile

R.G.: 14945/2021

Giudice: Dott.sa Susanna Terni

[REDACTED]
contro
[REDACTED]
[REDACTED]

C.T.U.: Arch. Laura Nicoletta Bartoli

La sottoscritta Architetto Laura Nicoletta Bartoli, residente in Milano Via Lodovico Mancini n° 15, iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano al n° 5200 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano al n° 7828, premesso che:

- in data 10 ottobre 2022 è stata nominata C.T.U. nella causa in oggetto dal Giudice Dott.sa Susanna Terni la quale ha posto al C.T.U. il seguente quesito: *“Ritenuto che appare necessario dare ingresso ad una CTU, affinché il consulente, previo accertamento della regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile, verificando, in caso di presenza di abusi edilizi, la sanabilità degli stessi ed i relativi costi, provveda alla stima dell'immobile e, se ne accerti la comoda divisibilità, predisponga un progetto di divisione, secondo le seguenti quote: 4/8 in capo a [REDACTED] 2/8 ciascuno a [REDACTED] e [REDACTED] determinando gli eventuali conguagli in denaro.*
Ritenuto altresì necessario che il CTU quantifichi la indennità di occupazione spettante all'attrice, commisurata alla sua quota di proprietà, tenuto conto dell'uso esclusivo del bene da parte degli altri proprietari dal dicembre 2020 al giugno 2022;
- il 21 ottobre 2022 ha prestato giuramento scritto cui ha fatto seguito rinvio del Giudice Dott.sa Susanna Terni la quale ha concesso come termini al C.T.U. il 28



febbraio 2023 per inviare alle parti la bozza di relazione peritale, il 22 marzo 2023 per eventuali osservazioni e il 14 aprile 2023 per il deposito della relazione finale;

- in data 30 novembre 2012 il C.T.U. non essendo stati nominati i consulenti tecnici di parte ha contattato gli Avv.ti [REDACTED] [REDACTED] telefonicamente;
- in data 9 gennaio 2023 il C.T.U. ha eseguito sopralluogo a Garbagnate Milanese in Via Pietro Gobetti 12/F alla presenza della [REDACTED] (ALLEGATO 1);
- in data 10 gennaio 2023 ha inoltrato al Comune di Garbagnate Milanese richiesta accesso atti;
- in data 23 gennaio 2023 ha eseguito visura presso il Comune di Garbagnate Milanese per la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene oggetto di divisione e per prendere visione dei titoli autorizzativi rilasciati;
- in data 23 febbraio 2023 ha eseguito visura catastale on line del bene immobile in oggetto;
- in data 28 febbraio 2023 ha provveduto ad inoltrare ai Legali delle Parti via PEC propria Bozza di Memoria C.T.U. unitamente ai documenti allegati rimanendo in attesa delle osservazioni di Parte entro il 22 marzo 2023;
- in data 21 marzo 2023 l'Avv. [REDACTED] ha inoltrato PEC al C.T.U. in cui ha comunicato di non avere osservazioni in merito al testo della Bozza di Memoria;
- in data odierna si deposita on line via PCT la Memoria elaborata dal C.T.U. comprensiva di documenti allegati e Istanza di Liquidazione. Seguirà il deposito presso la Cancelleria di copia cortesia cartacea della Memoria elaborata dal C.T.U. completa di tutti i documenti allegati.

PREMESSA

In risposta al quesito sottoposto dal Giudice Dott.ssa Susanna Terni si è proceduto con l'individuazione dell'unità immobiliare oggetto di domanda di divisione giudiziale sulla base della documentazione depositata in atti.



La [REDACTED] con scrittura privata a firma Notaio Palma Memoli ha venduto ai Sig.ri [REDACTED] e ai Sig.ri [REDACTED] [REDACTED] in comunione al coniuge [REDACTED] la nuda proprietà dell'abitazione sita in Garbagnate Milanese, Via Piero Gobetti 12/F al piano primo, identificata catastalmente al foglio 31 particella 132 e subalterno 3.

A seguito della morte degli usufruttuari [REDACTED] e dei [REDACTED] [REDACTED] quota proprietà pari $\frac{1}{2}$ (4/8) è succeduta alla [REDACTED] [REDACTED] attualmente comproprietaria dell'abitazione con [REDACTED] [REDACTED] ciascuno dei quali per quota pari a 2/8.

MEMORIA C.T.U.

“Ritenuto che appare necessario dare ingresso ad una CTU, affinché il consulente, previo accertamento della regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile, verificando, in caso di presenza di abusi edilizi, la sanabilità degli stessi ed i relativi costi, provveda alla stima dell'immobile ...”

L'edificio di Via Piero Gobetti 12/F in Garbagnate Milanese è parte di un complesso residenziale costituito da sei distinti edifici identificati con lettere dalla A alla F. L'edificio è composto da un corpo di fabbrica distribuito su tre piani fuori terra ed uno interrato, circondato da area verde esterna destinata a giardino condominiale.

L'attuale stato di conservazione e manutenzione dell'edificio F è nel complesso buono sia nelle parti comuni esterne che nelle parti comuni interne.

L'area verde condominiale, chiusa da recinzione metallica con accesso pedonale, è anch'essa piantumata e ben tenuta, dotata di percorsi pedonali illuminati.

TITOLI AUTORIZZATIVI

Dalla visura eseguita presso il Comune di Garbagnate Milanese risulta che la costruzione dell'intero complesso abitativo di Via Piero Gobetti 12 è stata autorizzata dal Comune di Garbagnate Milanese alla [REDACTED] con sede in Milano con Licenza per esecuzione Lavori Edili n° 40/77 del 5 luglio 1977 protocollo n° 3220 e successiva Concessione Edilizia in Variante del 27 maggio 1977 protocollo n° 13513. A conclusione dei



lavori è stata emesso Permessodi Abitabilità n° 1/79 del 11 gennaio 1979 relativo a tutto il complesso di Via Piero Gobetti 12.

L'ALLEGATO 2 corrisponde ai documenti relativi agli atti di fabbrica autorizzati oltre al Permessodi Abitabilità.

Successivamente è stata presentata C.I.L.A. in sanatoria n° E/22/0194 l'8 giugno 2022 al protocollo n° 19883 per difformità (mancanza di finestra locale soggiorno e modifiche interne) di cui risulta già avvenuto il pagamento.

L'ALLEGATO 3 corrisponde alla C.I.L.A. in sanatoria approvata con silenzio assenso.

Non sono stati trovati altri documenti autorizzativi successivi a quelli citati o presentazione di condoni edilizi.

Le verifiche effettuate dal C.T.U. hanno accertato la regolarità edilizia e urbanistica dell'unità immobiliare oggetto di divisione.

INDIRIZZO ABITAZIONE

Garbagnate Milanese Via Piero Gobetti 12/F - piano primo

IDENTIFICAZIONE CATASTALE





FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CLASSE	CONS.	SUP. CAT.	RENDITA
31	132	3	A/2	32	6,5 vani	Totale: Mq. 105 Totale escluse aree scoperte: MQ. 101	€ 704,96

Nel corso del sopralluogo è stata riscontrata la coerenza della planimetria catastale rispetto allo stato di fatto.

L'ALLEGATO 4 riporta la documentazione catastale completa di planimetria catastale.

INTESTAZIONE

Attualmente l'unità immobiliare risulta catastalmente intestata a:

- 
 – quota proprietà 2/8
- 
 – quota proprietà 2/8



- [REDACTED]
- [REDACTED] -- quota proprietà 1/2

CONSISTENZA

Dai rilievi eseguiti dal C.T.U. è risultato che l'abitazione al piano primo è composta da sei vani ed ha superficie lorda pari a mq. 105 più due balconi di superficie complessiva pari a circa mq. 14,27. L'altezza interna è pari a mt. 2,98.

L'abitazione posta al piano primo è composta da ingresso, soggiorno con balcone, cucina con balcone, disimpegno notte, antibagno con ripostiglio, bagno, due camere da letto e bagno.

CONFINI ABITAZIONE

Confini da NORD in senso orario: area condominiale contraddistinta alla particella 31 del foglio 31.

VERIFICA STATO MANUTENTIVO

L'intera unità presenta finiture prevalentemente originali dell'epoca di costruzione dell'edificio: la porta d'ingresso non è blindata, i serramenti esterni sono in legno e vetro singolo, tutti i serramenti sono doppi (presenza ulteriori serramenti esterni in alluminio) ad eccezione del serramento del locale cucina, i serramenti interni sono in legno e vetro lavorato, le pavimentazioni sono in materiale ceramico ad eccezione delle due camere da letto che sono rivestite in quadrotti di rovere industriale, i due bagni e la cucina hanno pavimenti e pareti rivestite in piastrelle ceramiche anni '70 (ALLEGATO 7).

Nel complesso l'abitazione si trova in buono stato di manutenzione ad eccezione degli impianti elettrico, gas e termico che risultano datati e non a norma.

Il contatore elettrico si trova nel locale contatori condominiale ma l'impianto elettrico interno all'abitazione è datato e necessita di messa a norma.

L'impianto termico è autonomo ed è costituito da caldaia installata nel 1990 e radiatori. Al momento risulta inutilizzabile per mancanza del contatore del gas.

Si riscontra la mancanza del contatore del gas che rende inutilizzabile l'impianto termico.

Non sono state mostrate al C.T.U. le certificazioni degli impianti elettrico, gas.

L'impianto video citofonico è di recente installazione.

Non sono state eseguite verifiche specifiche degli impianti da parte del C.T.U..



Il giardino condominiale è piantumato e illuminato, lo stato di manutenzione è complessivamente buono.

STATO DI UTILIZZO

L'abitazione alla data del sopralluogo il 9 gennaio 2023 risultava libera da arredi e persone.

“... provveda alla stima dell'immobile e... “

Il valore del bene immobiliare oggetto di stima viene calcolato applicando il criterio di stima sintetico comparativo parametrico rispetto ai dati relativi ai valori esposti dall'Agenzia delle Entrate e dalla Camera di Commercio di Milano Monza Brianza Lodi I-2022 (ALLEGATO 5).

Per la valutazione del valore attuale si è tenuto conto della posizione a circa km. 1 dal centro della Via Piero Gobetti nel Comune di Garbagnate Milanese, dell'epoca di costruzione dell'intero complesso (anni '70) e del suo complessivo buono stato di manutenzione, della posizione arretrata rispetto alla via, della presenza di verde condominiale circostante, del piano primo di tre fuori terra, dei servizi presenti nella zona e della facilità di posteggio nell'area antistante il complesso di Via Piero Gobetti 12.

Inoltre sono state considerate le caratteristiche intrinseche relative alla abitazione ovvero consistenza, triplo affaccio, conformità catastale rispetto ai titoli autorizzativi, qualità e vetustà di impianti finiture e serramenti originali dell'epoca di costruzione, della mancanza della Certificazione di Prestazione Energetica, della mancanza delle certificazioni degli impianti elettrico e gas e del necessario adeguamento di tali impianti alle normative vigenti, della mancanza di servizio di portierato.

Per una migliore e più veritiera determinazione del valore delle unità sono stati considerati e comparati i valori di mercato di unità immobiliari simili site nella stessa zona rispetto ai valori sottostanti riportati e corrispondenti alle quotazioni immobiliari (ALLEGATO 5) edite da:

- Agenzia delle Entrate - Rilevazione dei prezzi degli immobili nel Comune di Garbagnate Milanese I-2022 che indica per la zona semicentrale I MAGGIO – BARIANA – ENRICO FERMI per abitazioni di tipo civile in stato di manutenzione normale valori compresi tra €/mq. 1.250,00 e €/mq. 1.550,00;



- Camera di Commercio Milano Monza Brianza Lodi I-2022 che indica per abitazioni recenti in Garbagnate Milanese zona periferica valori compresi tra €/mq. 1.500,00 e €/mq. 1.730,00.

In qualità di C.T.U. si ritiene equo indicare per l'unità immobiliare ad uso abitazione sita in comune di Garbagnate Milanese 12/F piano primo nello stato di fatto attuale un valore di mercato per abitazione pari a **€/mq. 1.500** moltiplicato per la superficie lorda equivalente dell'abitazione calcolata come di seguito

- Abitazione superficie commerciale pari a mq. $105 \times 1 = \text{mqe. } 105$
- Balconi superficie commerciale pari a mq. $14,27 \times 0,30 = \text{mqe. } 4,28$

Superficie commerciale equivalente pari a Mqe. 109 (valore arrotondato) x €/mq. 1.500,00

Valore di stima pari a € 163.500,00

N.B.: Si precisa che i coefficienti di riduzione delle superfici accessorie sono riferibili alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato immobiliare", Allegato 2 "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" a cura dell'Agenzia del Territorio in cui il principio adottato si riferisce alle disposizioni del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138.

Coefficienti riduttivi applicati: abitazione, balcone = 0,30.

"... e, se ne accerti la comoda divisibilità, predisponga un progetto di divisione, secondo le seguenti quote: 4/8 in capo a [REDACTED] 2/8 ciascuno a [REDACTED] [REDACTED] determinando gli eventuali conguagli in denaro. ..."

Date le caratteristiche dell'abitazione (superficie, esposizione, presenza di una sola porta di accesso, etc.) si ritiene che la stessa non sia comodamente divisibile in tre distinte unità abitative.

L'eventuale frazionamento potrebbe portare a due unità distinte, si renderebbe necessaria l'apertura di una seconda porta di ingresso direttamente dal pianerottolo per l'accesso ad una delle due unità e la realizzazione di un vano cucina ex novo tutte opere soggette a preventiva approvazione da parte del condominio mentre il frazionamento in due unità distinte sarebbe soggetto ad autorizzazione comunale. La fornitura e posa di contatori separati per le utenze



elettriche e gas delle due eventuali abitazioni sarebbe soggetta all'autorizzazione da parte degli enti gestori delle utenze. I costi per la divisione in due distinte unità abitative si stimano pari a circa di €/mq. 500,00 per le opere murarie ed impiantistiche importo al quale dovrà essere aggiunto il costo del professionista per le necessarie pratiche comunali e catastali pari a circa € 5.000,00 + € 600,00.

Dati i costi esposti si conferma che anche economicamente non conviene la divisione dell'abitazione in due unità distinte.

"... Ritenuto altresì necessario che il CTU quantifichi la indennità di occupazione spettante all'attrice, commisurata alla sua quota di proprietà, tenuto conto dell'uso esclusivo del bene da parte degli altri proprietari dal dicembre 2020 al giugno 2022"

Il quesito posto al C.T.U. prevede la quantificazione dell'indennità di occupazione dell'unità spettante all'attrice commisurata alla sua quota di proprietà corrispondente a $\frac{1}{2}$.

Dal 1 dicembre 2020 al 30 giugno 2022 sono compresi 1 anno e 7 mesi di occupazione. L'indennità viene paragonata al canone di locazione calcolato alla data del 1 dicembre 2020 e moltiplicato per i successivi 19 mesi di occupazione.

Per la determinazione dell'indennità di occupazione è stato considerato il valore di locazione per unità immobiliari simili site in zona periferica parametrato a quanto indicato da IMMOBILIARE.IT pari a €/mq. 10,20 al dicembre 2020 e comparato rispetto ai valori esposti dalla Agenzia delle Entrate - Rilevazione dei prezzi degli immobili nel Comune di Garbagnate Milanese II-2020 che indica per la zona periferica I MAGGIO – BARIANA – ENRICO FERMI per abitazioni di tipo civile in stato di manutenzione normale valori locativi compresi tra €/mq. 3,60 e €/mq. 4,80 (ALLEGATO 6).

Date le caratteristiche e lo stato dell'abitazione viene considerato un valore locativo mensile pari a €/mq. 7,20 al dicembre 2020 che moltiplicato per la superficie lorda dell'abitazione pari a mq. 109 corrisponde a €/mese 784,80. Pertanto l'indennità di occupazione risulta:

€/mese 784,80 x mesi 19 = € 14.911,20

L'indennità calcolata per 19 mesi a partire dal 1 dicembre 2020 corrisponde a € 14.911,20 che commisurato alla quota $\frac{1}{2}$ proprietà dell'attrice risulta pari a € 7.455,60.

OSSERVAZIONI DELLE PARTI



L'Avv. [REDACTED] in data 21 marzo 2023 ha inviato PEC al C.T.U. (ALLEGATO 9) in cui ha comunicato di non avere osservazioni in merito al testo della Bozza di Memoria.

L'Avv. [REDACTED] non ha inviato al C.T.U. osservazioni alla Bozza di Memoria.

CONCLUSIONI

A conclusione dell'elaborato si espongono i valori stimati dal C.T.U. in risposta al quesito:

- Valore immobiliare attuale dell'abitazione Sub. 3 pari a **€ 163.500,00**
- Quota ½ indennità di occupazione nel periodo dicembre 2020 - giugno 2022 pari a **€ 7.455,60**

Certa di avere adempiuto l'incarico con competenza tecnica e serena coscienza.

Milano, 13 aprile 2023

Architetto Laura Nicoletta Bartoli



DOCUMENTI ALLEGATI ALLA MEMORIA DEL C.T.U.:

- ALLEGATO 1 – VERBALE SOPRALLUOGO C.T.U.
- ALLEGATO 2 – DOCUMENTAZIONE COMUNALE ATTI DI FABBRICA
- ALLEGATO 3 – DOCUMENTAZIONE COMUNALE CILA IN SANATORIA
- ALLEGATO 4 – DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ALLEGATO 5 – ESTRATTI VALORI DI RIFERIMENTO AGENZIA DELLE ENTRATE E CAMERA COMMERCIO MILANO
- ALLEGATO 6 – ESTRATTO VALORI LOCATIVI IMMOBILIARE.IT E AGENZIA DELLE ENTRATE II-2020
- ALLEGATO 7 – FOTOGRAFIE
- ALLEGATO 8 – BOZZA MEMORIA DEL CTU
- ALLEGATO 9 – PEC AVV. [REDACTED] DEL 21 MARZO 2023

