

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

SEZIONE QUARTA CIVILE

\*\*\*\*\*

PROCEDIMENTO R.G. 27952/2018

G.U. Dott.ssa SUSANNA TERNI

OMISSIS

\*\*\*\*\*

RELAZIONE INTEGRATIVA E RIASSUNTIVA DELL'IMMOBILE

sito in Via G. Carducci n.2 a Pozzo d'Adda (MI),

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.

La presente **relazione integrativa e riassuntiva** vuole dare risposta alle richieste del Giudice Dott.ssa Susanna Terni esposte nel verbale del 15-02-2023 *"E' presente il Delegato Avvocato M PRADELLA che dà atto che il Comune di Pozzo d'Adda ha approvato la sanatoria, ma non ancora trasmesso il documento relativo al CTU. Chiede che il CTU depositi relazione integrativa ai fini della vendita (per la dichiarazione di conformità); fa presente altresì che nella delega del 5.5.2021 non è stata inserito il cortile ed il relativo valore*

*Autorizza il professionista delegato a chiedere al CTU la relazione di conformità ed ad esperire successiva vendita, con incluso del cortile meglio indicato nella relazione peritale al prezzo ivi indicato*  
(allegato A)

**Attività svolte dal CTU:**

1- **relazione tecnica depositata il 18-02-2020** in risposta al quesito posto dal Giudice "accertare il valore degli immobili siti a Pozzo d'Adda via Carducci n 2 piano terra e piano terra-1 meglio descritti in citazione" integrato "ad integrazione del quesito domanda al CTU anche la verifica della regolarità edilizia urbanistica e catastale delle unità immobiliari"

Relazione

(allegato B)

2- **Atto di vendita del 26 maggio 1961** reperito presso l'Archivio notarile.

- **Licenza edilizia ed abitabilità del 1974** reperita presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Pozzo d'Adda

(allegato C)

3- **SCIA in sanatoria** e chiusura del procedimento rilasciato dal Comune di Pozzo d'Adda in data 09-02-2023 per conformità edilizia.

(allegato D).

\*\*\*\*\*

**Al fine di facilitare l'immediata lettura, si riporta qui di seguito la relazione finale integrata con la regolarità e conformità edilizia per la vendita.**

**Descrizione del bene**

L'unità immobiliare 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 vicinanza 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 piani tra di loro separati:

- **il piano terra**, a cui si accede tramite portoncino di ingresso sul lato nord e portone carraio sul lato est, risulta, a seguito di sanatoria edilizia, a destinazione autorimessa al cui interno sono presenti due piccoli vani, uno adibito a locale tecnico e l'altro a bagno/spogliatoio. Si presenta con le pareti intonacate ed imbiancate di bianco e pavimento in piastrelle di ceramica mentre il locale bagno è piastrellato anche a parete. L'impianto elettrico è stato realizzato sottotraccia; 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 profondo m 2,00 per la lunghezza del fabbricato e di superficie mq 21,60 come si evince dalle:
  - planimetrie allegate all'atto di vendita del 26 maggio 1961 stilato dal notaio Dott. Luigi De Paoli.
  - licenza edilizia del 1 giugno 1973 per trasformazione da rustico a locali abitabili al piano primo e relativa abitabilità del 2 dicembre 1974.

(allegato C)

- **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 ed i serramenti esterni in legno naturale color noce, 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 sottotraccia 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 inserita come allegato 3 della relazione finale datata 18 febbraio 2020

(allegato B).

**L'unità immobiliare è stata oggetto di sanatoria edilizia, SCIA, rilasciata dal Comune di Pozzo d'Adda a chiusura del procedimento in data 09-02-2023.**

(allegato D)

#### **Identificazione catastale del bene**

**Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Pozzo d'Adda come segue:**

**Al piano terra-** foglio 2 - mappale142 - sub 704 - cat C/6 - classe 4 - superficie 52 m<sup>2</sup> - rendita cat. Euro 161,13

Intestati: vedi visura catastale immobile inserita come allegato 4 della relazione finale datata 18 febbraio 2020

Indirizzo: Pozzo d'Adda via G. Carducci n°2 piano T

**Al piano primo-** foglio 2 - mappale142 - sub 703 - cat A/3 - classe 4 - vani 4 - rendita cat. Euro 202,45

Intestati: vedi visura catastale immobile inserita come allegato 4 della relazione finale datata 18 febbraio 2020

Indirizzo: Pozzo d'Adda via G. Carducci n°2 piano T -1

Dati derivanti dalla: visura storica per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio Servizi Catastali

Vedi documentazione catastale inserita come allegato 4 della relazione finale datata 18 febbraio 2020.

(allegato B)

**Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 03/12/2019 è stato verificare che l'immobile era libero da persone e cose

**Esistenza contratti di locazione**

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale II di Milano - Ufficio Territoriale di Gorgonzola e all'Agenziadelle Entrate - Direzione Provinciale Bergamo - Ufficio Territoriale di Ponte San Pietro non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di stima.

Vedi documentazione catastale inserita come allegato 8 della relazione finale datata 18 febbraio 2020.

(allegato B)

**Provenienza**

**Attuale proprietario**

intestato a tutti (attori e convenuto), il tutto come meglio identificato nella visura storica catastale per immobile

**Proprietari ante ventennio**

Situazione degli intestati dal 26/07/1999

- OMISSIS nata a OMISSIS Proprietà per 75/90 fino al 26/02/2013
- OMISSIS nata a OMISSIS per 1/90 fino al 26/02/2013
- OMISSIS nata a OMISSIS Proprietà per 1/90 fino al 26/02/2013
- OMISSIS nata a OMISSIS Proprietà per 1/90 fino al 26/02/2013
- OMISSIS nato a OMISSIS Proprietà per 3/90 fino al 26/02/2013
- OMISSIS nata a OMISSIS Proprietà per 3/90 fino al 26/02/2013
- OMISSIS nato a OMISSIS Proprietà per

3/90 fino al 26/02/2013

- **0118815** nata a **011882** il **0118815** Proprietà per  
3/90 fino al 26/02/2013

Vedi documentazione catastale inserita come allegato 4 della  
relazione finale datata 18 febbraio 2020.

(allegato B)

#### **Ricerche ipotecarie - vincoli ed oneri giuridici**

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.

Vedi Ispezioni sintetiche delle formalità inserite come allegato  
9 della relazione finale datata 18 febbraio 2020.

(allegato B)

#### **Verifiche urbanistiche, edilizie e catastali**

- 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.

Vedi documentazione urbanistica inserita come allegato 7 della  
relazione finale datata 18 febbraio 2020.

(allegato B)

Dalle ricerche effettuate presso gli **Uffici dell'Edilizia  
Privata** del Comune di Pozzo d'Adda, e a seguito del sopralluogo  
e dei rilievi effettuati nell'immobile oggetto di causa è  
risultato quanto segue:

- dalla pratica edilizia n.337 rilasciata nel 1974, che risulta  
essere l'ultima pratica edilizia presentata, confrontata con il  
rilievo eseguito in data 3 dicembre 2019, si evince che sia al  
piano terra che al primo piano sono presenti difformità edilizie  
di facciata ed interne.

Vedi rilievo inserito come allegato 3 della relazione finale  
datata 18 febbraio 2020.

(allegato B)

Si è pertanto proceduto alla **SCIA in sanatoria**, riportante lo  
stato di fatto attuale, presentata in data 22-11-2022 protocollo

n. 2022/0018109 del 23-11-2022 per la quale il Comune di Pozzo d'Adda ha rilasciato "Comunicazione di chiusura procedimento - Scia in sanatoria n. 162/2022" in data 09-02-2023

(allegato D)

**-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 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

Vedi documentazione catastale inserita come allegato 4 della relazione finale datata 18 febbraio 2020.

(allegato B)

**Destinazione d'uso, consistenza e valutazione del bene**

La relazione finale del 18-02-2020 (allegato B) riporta:

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

## Valutazione

<b>Immobile</b>	<b>Superficie commerciale</b>	<b>Valore €/mq</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>
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
<b>TOTALE IMMOBILE</b>			<b>€ 125.056,00</b>

A seguito di chiusura del procedimento SCIA IN SANATORIA rilasciato dal Comune di Pozzo d'Adda in data 09-02-2023 e sulla base delle 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 ed autorimesse, il più probabile valore di mercato risulta essere :

- per l'immobile al piano terra (attuale autorimessa), oggetto della presente relazione, sia di **900,00 euro/mq.**
- per l'immobile al piano primo e terra (appartamento e spogliatoio), oggetto della presente relazione, sia di **1.300,00 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 (2° semestre 2022)
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2022)

(allegato E).



La destinazione d'uso, consistenza e valutazione del bene alla data odierna risulta essere:

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

Valutazione

Immobile	Superficie commerciale	Valore €/mq	Valore intero medio ponderale
<b>Autorimessa</b>	57,95	900,00	€ 52.155,00
<b>Appartamento</b>	65,31	1.300,00	€ 84.903,00
<b>Cortile privato</b>	2,16	150,00	€ 324,00
<b>TOTALE IMMOBILE</b>			<b>€ 137.382,00</b>

Verifiche ipotecarie

Dalle ispezioni sintetiche eseguite per trascrizioni ed iscrizioni sulle unità oggetto del procedimento alla data del odierna del 6 marzo 2023 risultano nuove formalità in essere (allegato F).

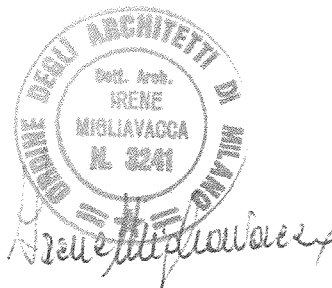
\*\*\*\*\*

La scrivente, ritenendo di aver assolto al meglio l'incarico conferito, rimette la presente relazione integrativa e riassuntiva al Giudice comprensiva degli allegati:

Milano, 7 marzo 2023

Il C.T.U.

Arch. Irene Migliavacca



Si allega la seguente documentazione:

Allegato A - Verbale del Giudice del 15.02.2023

Allegato B - Relazione finale del 18.02.2020 e relativi allegati

Allegato C - Atto di vendita notaio De Paoli del 26-05-1961 e  
licenza edilizia e abitabilità del 1974

Allegato D - SCIA a sanatoria e chiusura procedimento

Allegato E - Quotazioni immobiliari

Allegato F - Ispezioni sintetiche delle formalità dei sub.703 e  
704 alla data del 6 marzo 2023

**ALLEGATO A**  
**VERBALE DEL GIUDICE DEL 15.02.2023**

N. R.G. 27952/2018



TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO

QUARTA CIVILE

VERBALE DELLA CAUSA n. r.g. 27952/2018

Tra

*OTISSBIS*

ATTORE

CONVENUTO

TERZO CHIAMATO

INTERVENUTO



OTTISSIS

Per ~~OTTISSIS~~ nessuno compare

E' presente il Delegato Avvocato M PRADELLA che dà atto che il Comune di Pozzo d'Adda ha approvato la sanatoria, ma nin ancora trasmesso il documento relativo al CTU. Chiede che il CTU depositi relazione integrativa ai fini della vendita ( per la dichiarazione di conformità); fa presente altres' che nella delega del 5.5.2021 non è stata inserito il cortile ed il relativo valore

IL GIUDICE

Autorizza il professionista delegato a chiede al CTU la relazione di conformità ed ad esperire successiva vendita, con incluso del cortile meglio indicato nella relazione peritale al prezzo ivi indicato e rinvia la causa alla udienza del 14.6.2023 ore 11

Il Giudice  
dott.Susanna Terni

