

Sonia Clea Papette
Architetto

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE IV CIVILE

G.I. Dott. Pierluigi Perrotti

R.G. n°40393/2020

Causa promossa da: _____ attore
contro: _____ convenuta

C.T.U.

PREMESSA

La sottoscritta Sonia Clea Papette, con studio in Milano, Via F.lli Bronzetti n°8, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n°6890 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°9148, in data 07.02.2023 veniva nominata C.T.U. nella causa in epigrafe. Successivamente, dopo aver reso il giuramento di rito nell'udienza del 7 giugno 2023, le veniva sottoposto dal Giudice 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*



Sonia Clea Papette
Architetto

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 dei condividenti (o secondo le quote dei soggetti che dichiarino di voler restare tra loro in comunione) 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 congruagli 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) 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.*



Sonia Clea Papette
Architetto

Veniva disposto l'inizio delle operazioni peritali per il 28.06.2023, presso l'immobile oggetto di causa. Il Giudice assegnava poi alle parti termine sino all'inizio delle operazioni peritali per la designazione dei C.T.P. e disponeva la trasmissione della bozza di relazione del C.T.U. alle parti costituite, entro il 30.09.2023; assegnava alle parti successivo termine sino al 31.10.2023 per la trasmissione al C.T.U. delle proprie osservazioni sulla relazione; assegnava al C.T.U. termine finale sino al 30.11.2023 per il deposito in cancelleria della relazione, delle osservazioni delle parti e di una sintetica valutazione delle stesse;

Il Giudice assegnava al C.T.U. a titolo di acconto e fondo spese la somma di € 500,00, che poneva provvisoriamente a carico solidale delle parti; fissava per l'esame della relazione peritale l'udienza del 25-01-2024, ore 11.

Parte attrice nomina, quale C.T., il Geom. [REDACTED] con studio in Casinetta di Lugagnano, [REDACTED]

Parte convenuta non nomina il C.T.

OSSERVAZIONI ALLA BOZZA DI C.T.U.

Nel termine previsto del 31.10.2023 per la trasmissione delle note critiche alla bozza di C.T.U. (All.10), non sono pervenute alla scrivente osservazioni del C.T. nominato dalla parte attrice, Geom. [REDACTED] e non sono state inviate osservazioni neppure dal legale di parte convenuta, Avv. [REDACTED]

1. ITER DELLE OPERAZIONI PERITALI

E' stata concordata dal C.T.U. con le parti, una nuova data di inizio delle operazioni peritali che hanno avuto luogo presso l'immobile in oggetto, sito in Nerviano, via del Carroccio n°14, in data 6 luglio, alle ore 10.45.

Erano presenti alla riunione: per parte attrice il CT Geom. [REDACTED] per parte convenuta la Sig.ra [REDACTED].

Nel corso del sopralluogo è stata visionata l'unità immobiliare, sono state rilevate alla presenza dei presenti le misure a campione e prodotta la relativa documentazione fotografica, sia dell'appartamento, sia della cantina. La scrivente C.T.U. precisava alle parti che aveva già inoltrato la richiesta di accesso agli atti edilizi presso il Comune di Nerviano, al fine di verificare la conformità edilizia dell'immobile. La riunione si concludeva alle 11.30 (*Verbale e rilievo All.7*)

2. ACCESSO AI PUBBLICI UFFICI PER VISURE

La sottoscritta ha depositato, in data 20.06.2023, con posta certificata, presso



Sonia Clea Papette
Architetto

il Comune di Nerviano la richiesta di accesso agli atti per le verifiche inerenti la conformità edilizia dell'immobile. In data 21 luglio, alle ore 10, la scrivente si recava presso l'Ufficio tecnico comunale per visionare le pratiche edilizie, delle quali è stata prodotta la copia, rilevata mediante fotoscansione. (All.3).

3. LA DOCUMENTAZIONE ESAMINATA

Per espletare il mandato il C.T.U. ha preso in esame:

gli atti prodotti in causa, oltre alla relativa documentazione ad essi allegata;

inoltre la documentazione specifica su immobile acquisita presso i Pubblici Uffici:

- visura e planimetria catastali relative all'immobile, acquisita mediante piattaforma siSTER dell'Agenzia delle Entrate (All. 1);
- documentazione relativa alle pratiche edilizie concernente l'immobile di via del Carroccio n°14, richieste con relativo accesso agli atti presso il Comune di Nerviano (MI) (All.3).

4. IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E COERENZE

"descrive l'immobile oggetto di causa, indicando i dati catastali, i confini, e le coerenze a lotto";

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata in Nerviano(MI), via del Carroccio n°14 ed è costituita da un appartamento al piano rialzato, composto da tre locali più servizi e dal locale di cantina pertinenziale al piano seminterrato. La superficie commerciale è di circa 88 mq.

Dati catastali

L'unità immobiliare è censita presso l'N.C.E.U. di Nerviano con i seguenti dati:

Via del Carroccio n°14, piano T-S1,

foglio 16, particella 14, subalterno 101

Cat. A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 88 m², totale escluse aree esterne: 88 m², rendita € 255,65.

Dati variazioni su visura storica:

-variazione nel classamento, del 13.06.2019, pratica n. MI0201621;

-diversa distribuzione degli spazi interni del 06.06.2018 pratica n. MI0253050;

Coerenze dell'appartamento da nord in senso orario:

pianerottolo e vano scala comuni, parti comuni su tre lati, cortile comune al mappale 14;

Coerenze della cantina da nord in senso orario: altra unità immobiliare, corridoio comune, cantina di proprietà di terzi, parti comuni su due lati.



Sonia Clea Papette
Architetto

4.1 Ubicazione dell'immobile e descrizione (All. 5 Foto)

L'edificio in cui è inserito l'immobile è ubicato nell'area nord-est del territorio del comune di Nerviano, in una zona a prevalente carattere residenziale, posta a m 100 dalla strada del SS33 del Sempione; nel raggio di m.500 servizi quale negozi, farmacia, bar, ristoranti, mezzi pubblici di collegamento.

La palazzina, la cui costruzione risale al 1960, è costituita da tre piani fuori terra più piano cantinato.

Il rivestimento delle facciate è in intonaco, con zoccolatura in cemento stollato; tetto a falde inclinate con rivestimento in coppi, parapetti dei balconi in ferro.

Finiture parti comuni:

atrio: pavimentazione in graniglia di marmo; scale: rivestite in marmo; pareti intonacate con pittura di colore bianco.

Il fabbricato risulta complessivamente in discrete condizioni di manutenzione.

Non c'è servizio di portineria; presente il servizio di pulizia e asporto rifiuti.

Antenna TV digitale condominiale.

4.2. Descrizione degli interni

All'appartamento si accede dal pianerottolo del piano rialzato dello stabile.

L'abitazione ha un triplo affaccio con orientamento a nord-est, sud-est e sud-ovest, ed è così costituito: ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno con accesso a camera e altro disimpegno con accesso a bagno e ad altra camera; L'altezza dei locali indicata sulla planimetria catastale è di h. m.2.70, ma dalle misurazioni eseguite nel sopralluogo si rileva che i locali sono controsoffittati e le altezze interne ai locali risultano inferiori a m. 2.70.

Finiture interne: soggiorno, cucina e nei disimpegni con pavimenti in piastrelle di ceramica, camere in parquet; bagno: pavimento in piastrelle di ceramica; rivestimento pareti - in bagno e angolo cottura: piastrelle tipo mosaico; in tutti i locali: intonaco a civile con pittura colore rosato e bianco. Serramenti esterni: telaio in legno con vetri singoli; inferriate di protezione esterne alle finestre, porte interne di tipo a battente e scorrevole in legno; portoncino di ingresso di tipo blindato in legno.

Bagno - impianto idrico sanitario: lavabo, bidet., w.c., doccia.

L'appartamento è in buone condizioni di manutenzione.

Locale cantina -

Si accede al piano cantinato, mediante la scala comune con accesso dal



Sonia Clea Papette
Architetto

pianerottolo. Il locale cantina è dotato di finestra e misura circa 15 mq. Finiture interne: pavimenti in piastrelle di ceramica; porta in legno.

5. TITOLARITA' DELL'IMMOBILE

L'immobile è pervenuto in proprietà in regime di comunione legale dei beni a [REDACTED]
[REDACTED]
e a [REDACTED]
[REDACTED] mediante atto di compravendita del 31-03-2011, rep. n. 19550/11067 rogante Dott. Brambilla Alessandra, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 ai n.ri 40328/23274.

6. FORMALITA' GRAVANTI SUL BENE

"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;

Dall'ispezione ipotecaria eseguita il 29.09.2023 sull'immobile di Nerviano (All.6), di cui al foglio 16, part. 14, sub. 101, si rileva la seguente formalità:

- Ipoteca volontaria, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2, il 11.04.2011 ai nn. 40329/8817, derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito, atto del Notaio Brambilla Alessandra, in data 31.03.2011, rep.19550/11067, a favore di Barclays Bank PLC, con sede in Milano c.f. 80123490155, contro [REDACTED], in qualità di debitore ipotecario, diritto di proprietà per la quota di 1/2 e [REDACTED], in qualità di terzo datore d'ipoteca, diritto di proprietà per la quota di 1/2. Importo ipoteca € 132.000,00 di cui € 88.000,00 di capitale, tasso interesse annuo 2,25%, durata anni 20. Grava su immobile di via del Carroccio n°14 - Nerviano (MI) censito al foglio 16, part. 14, sub. 101.

In merito al debito residuo del mutuo, è stata depositata, come doc. all.6 dell'atto di citazione di parte attrice, la lettera di risposta della Barclays Bank PLC, che in data 18.04.2019 risultava di € 57.961,20; successivamente, parte convenuta, allegata alla memoria 183, comma 6, n.1, depositava lettera con debito residuo che, alla data del 03.06.2021, risultava di € 48.738,67.

7. CONFORMITA' EDILIZIA

"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;

Dalle visure compiute presso il Comune di Nerviano per le verifiche sulla regolarità edilizia dell'immobile, risultano depositate le seguenti pratiche edilizie (All. 2 e 3):

- Licenza di costruzione prot.n.7356 del 03.11.1959, relativa alla realizzazione di caseggiato di 9 appartamenti ad uso abitazione in via del Carroccio.
- Autorizzazione di abitabilità relativa a licenza di costruzione prot. 7356/59, rilasciata dal Comune di Nerviano a [redacted] il 30.09.1960.
- SCIA in sanatoria prot. n. 33542 del 23-11-2017, depositata dalla Sig.ra [redacted] [redacted] per ampliamento locale cucina, mediante lo spostamento di divisori tra camera da letto e cucina stessa con costituzione di putrella per apertura di breccia nel muro portante.

Nella documentazione del fascicolo della suddetta pratica di SCIA è presente la comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, relativa alle opere eseguite in difformità o assenza delle prescritte autorizzazioni e l'eventuale determinazione dell'incremento di valore venale per illeciti edilizi. L'Ufficio competente, esaminata la documentazione trasmessa dal Comune di Nerviano, ritiene che le opere, di cui all'art. 37, non comportino un aumento del valore venale dell'intero immobile.

La planimetria della pratica di SCIA, depositata agli atti, non è conforme allo stato di fatto rilevato nell'immobile. Si evince che per i locali è indicata l'altezza di m.2.70, mentre dal rilievo eseguito nel sopralluogo sono state rilevate misure inferiori a quelle stabilite dalle norme del Regolamento edilizio; le misure sono indicate nel rilievo eseguito nel corso del sopralluogo. Per quanto concerne la distribuzione interna dei locali nello stato di fatto, si riscontra la mancanza della porta del disimpegno di accesso al bagno e alla camera, indicata anche sulla planimetria catastale.



7.1. Destinazione urbanistica

Nel P.G.T. del Comune di Nerviano l'immobile, censito catastalmente al foglio 16, mappale 14, è inserito in zona B2, tessuto residenziale diffuso a prevalente destinazione residenziale, di cui all'art 13 del Piano delle Regole.

8. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA E IMPIANTI (All. 4)

"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;

Dall'indagine eseguita sul portale del CENED Lombardia, per l'unità immobiliare non risulta depositata alcuna certificazione energetica.

Sono state prodotte per l'immobile, e risultano depositate presso Il Comune di Nerviano nel fascicolo della pratica di SCIA le seguenti certificazioni relative agli impianti.

Dichiarazione di conformità di impianto termico del 22-09-2011

Dichiarazione di conformità impianto idrico di bagno e cucina prot. del 23-03-2018

Dichiarazione di conformità di impianto elettrico del 28-09-2011

Dichiarazione di conformità di impianto termico del 22-09-2011

9. CONSISTENZA IMMOBILE

"determini in ogni caso il valore di mercato del bene in oggetto esponendo i criteri della stima"

La superficie commerciale delle unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998). Le parti comuni a più unità immobiliari non vanno a formare la superficie commerciale.

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	84,0	100%	84,0
cantina	mq.	15,0	25%	3,8
		99,0		87,8
		mq. lordi		mq. commerciali



Sonia Clea Papette
Architetto

Superficie commerciale unità immobiliare (arr.) = m²88,00

10. CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE

La stima del valore dell'immobile è stata eseguita tenendo conto dei diversi criteri di valutazione che necessariamente concorrono alla formazione del valore medesimo quali l'ubicazione, la tipologia, le finiture e lo stato conservativo. Si sono poi assunti come base per la valutazione i valori desunti dai dati di rilevazione dei prezzi degli immobili dell'osservatorio OMI dell'Agenzia delle Entrate Comune di Nerviano, riferito al 2° semestre 2022, zona B1, zona centrale a destinazione residenziale, (All.8 listino OMI Geopoi), riferito ad abitazioni civili con stato conservativo normale con valori al mq da min. € 1.200 a max € 1.550 e abitazioni con stato conservativo ottimo con valori al mq da min. € 1.600 a max € 2.000.

Dalle indagini eseguite, anche mediante metodo comparativo presso le agenzie immobiliari, si attribuisce all'immobile il valore di mercato di € 1.500/mq.

Valutazione appartamento + cantina = m² 88,00 x € 1.500 = € 132.000,00.

Si precisa che per la conformità edilizia dell'appartamento devono essere eseguite le seguenti opere: demolizione dei controsoffitti con altezza non a norma rilevate per circa 46 mq, il ripristino del soffitto preesistente a m 2.70 con pitturazione dei plafoni. Inoltre, deve essere costituita la porzione di parete con porta del disimpegno/antibagno, come da planimetria di progetto e catastale.

Per il ripristino a norma dell'immobile viene stimato un costo di € 4.000,00, comprensivo di oneri.

11. DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE

- dica se l'immobile sia comodamente divisibile secondo le quote di comproprietà dei condidenti (o secondo le quote dei soggetti che dichiarino di voler restare tra loro in comunione) 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;

L'immobile non è divisibile.

12. DATI CODICE FISCALE, CATASTALI

"in ossequio al d.p.r. n. 380/2001 individui:

a) il codice fiscale delle parti interessate;

b) i dati catastali dell'immobile;

a) Codice fiscale Parti interessate

[REDACTED]



Sonia Clea Papette
Architetto

b) Dati catastali dell'immobile

L'unità immobiliare è censita presso l'N.C.E.U. di Nerviano con i seguenti dati:

Via del Carroccio n°14, piano T-S1,

foglio 16, particella 14, subalterno 101

Cat. A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 88 m², totale escluse aree esterne: 88 m², rendita € 255,65.

13. MODIFICHE E RELATIVE PRATICHE DI 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";

Si rimanda alla descrizione al punto 7 sulla conformità edilizia.

14. VALORE LOCATIVO

- determini il valore locativo dell'immobile;

Dal listino OMI dell'Agenzia delle Entrate si assumono i valori indicati per le locazioni 5,6 5,7/€ mq che corrisponde a € 550/mese.

15. SPESE DOCUMENTATE DA RIPARTIRE

- 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;

Parte convenuta ha depositato, allegati alla memoria ex art.183, comma VI, n.1, i seguenti documenti inerenti le spese sostenute concernenti l'immobile (All.9):

1. Fattura professionista pratica di SCIA in sanatoria del 22.10.2017 = € 600,00
2. Fattura professionista per pratica di DOCFA del 25.05.2018= € 260,00
3. Spese straordinarie condominiali:

tinteggiatura scala e cancellata € 368,77 + lavori tetto € 550,00.

La sottoscritta ritenendo di aver assolto l'incarico conferito dal G.I., deposita la presente relazione per via telematica, con deposito di copia cartacea di cortesia presso la Cancelleria e invio per mail pec alle parti in causa, restando a disposizione per eventuali chiarimenti si rendessero necessari.

Milano, 29 novembre 2023

Il C.T.U.

Arch. Sonia Clea Papette



Sonia Clea Papette
Architetto

ALLEGATI

- All. 1 Documentazione catastale
- All. 2 Licenza di costruzione e abitabilità
- All. 3 Pratica di SCIA in sanatoria
- All. 4 Certificazioni impianti
- All. 5 Elaborati fotografici
- All. 6 Ispezione ipotecaria e nota di iscrizione mutuo
- All. 7 Rilievo e verbale operazioni peritali
- All. 8 Listino OMI Agenzia delle Entrate
- All. 9 Spese documentate depositate da parte convenuta
- All. 10 Bozza C.T.U. inviata alle parti



Sonia Clea Papette
Architetto

INDICE RELAZIONE

	Pag.
PREMESSA	1
OSSERVAZIONI ALLA BOZZA DI C.T.U.	3
1. Iter delle operazioni peritali	3
2. Accesso ai Pubblici Uffici	3
3. La documentazione esaminata	4
4. Identificazione dati catastali e coerenze	5
4.1. Ubicazione dell'immobile e descrizione	5
4.2. Descrizione degli interni	5
5. Titolarità dell'immobile	6
6. Formalità gravanti sul bene	6
7. Conformità edilizia	6
7.1 Destinazione urbanistica.....	7
8. Classificazione energetica e impianti.....	8
9. Consistenza immobile	8
10. Criteri di stima e valutazione	9
11. Divisibilità dell'immobile	9
12. Dati, codice fiscale, catastali	9
13. Modifiche e relative pratiche di sanatoria	10
14. Valore locativo	10
15. Spese documentate da ripartire	10

