

TRIBUNALE DI MONZA

QUARTA SEZIONE CIVILE

CAUSA R.G. 3978/2022

□□□□□□

□□□□□□

□□□□□□

GIUDICE: Dott.ssa FARANO WANDALBA

□□□□□□

C.T.U.: Arch. MANCUSO Anna Maria

□□□□□□

□□□□□□

□□□□□□

□□□□□□

□□□□□□



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

La sottoscritta Arch. Anna Maria Mancuso, Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Monza al n. 107, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Monza e Brianza al n° 827 con studio in Monza, Via Volta n.6, su espressa Nomina avvenuta in data **23 febbraio 2023** dell'Illustrissimo Giudice Dott.ssa **FARANO Wandalba (allegato 1)**, accettato l'incarico con Atto di Giuramento in via telematica in data **24 aprile 2023 (allegato 2)**, dava inizio alle Operazioni Peritali in data **15 maggio 2023** alle ore **14.30** presso il proprio studio sito in Monza in via Volta n.6 e successivamente in data **05 giugno 2023** presso l'immobile oggetto di Causa.

□□□□□□

PREMESSO

in Cologno Monzese in via Finlandia n. 19.

Che: L'unità risulta identificata al N.C.E.U. al Foglio **14** –
Particella **75** – Subalterno **8** – Categoria **A/3** – Classe **3** –
Consistenza **3,5 vani** – Superficie catastale Tortale **65 mq.**
Totale escluse aree scoperte **60 mq.** – Rendita **€. 262,10.**



Che: In data **23 febbraio 2023** l'Illustrissimo Giudice Dott.ssa

FARANO Wandalba nominava la sottoscritta quale C.T.U.

formulando il seguente quesito:

"Il CTU, letti gli atti, compiuti gli opportuni accertamenti, con espressa autorizzazione a richiedere ai pubblici uffici informazioni e documentazione:

1) descriva l'immobile per cui è causa, anche



mediante rilievi planimetrici e fotografici, indicando dati catastali, ubicazione, confini;

2) accerti la titolarità degli immobili risalendo al primo titolo di acquisto anteriore al ventennio, indicando le generalità complete e il codice fiscale degli attuali comproprietari;

3) indichi tutte le formalità (iscrizioni e trascrizioni) e gli eventuali vincoli e oneri esistenti sull'immobile (ivi inclusi a titolo esemplificativo quelli di carattere storico-artistico, paesaggistico, idrogeologico etc. o derivanti da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria degli immobili) e il diritto di abitazione, ove regolarmente trascritto;

4) determini il valore attuale di mercato dell'immobile;

5) accerti se l'immobile oggetto di divisione presenti irregolarità edilizie e, in caso affermativo, elenchi le irregolarità riscontrate, indicando il costo complessivo della relativa sanatoria;

6) verifichi l'esistenza della certificazione energetica ai sensi di legge;

7) accerti se il compendio divisionale sia comodamente divisibile o meno e:

a) in caso di esito positivo di tale accertamento, predisponga il progetto di divisione con la formazione



di lotti di valore il più possibile corrispondente a quello delle singole quote e determini gli eventuali conguagli in denaro;

b) in caso di esito negativo, predisponga invece il piano di vendita ed in tale ipotesi:

. dica se l'immobile sia libero o occupato e quale sia il titolo dell'occupazione;

. predisponga le volture catastali, riportando sui relativi moduli tutti i dati da lui acquisibili

9) Tenti la conciliazione della lite"

Che: In data **24 aprile 2023** la sottoscritta depositava in via telematica la dichiarazione di accettazione dell'incarico e giuramento di C.T.U.

□□□□□□

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

L'inizio delle Operazioni Peritali ha avuto luogo in data **15 maggio 2023 alle ore 14.30** presso lo studio del C.T.U. sito in Monza via Volta n. 6 e successivamente nelle date:

05 giugno 2023 presso l'immobile oggetto di Causa.

Degli incontri sono stati redatti verbali (*allegato 3*) che, per comodità di consultazione, di seguito riporto integralmente:

TRIBUNALE DI MONZA

QUARTA SEZIONE CIVILE

CAUSA R.G. 3978/2022

GIUDICE: Dott.ssa FARANO Wandalba

Arch. Anna Maria Mancuso via Volta n.6 20900 Monza (MB)
Tel. 039.5961852- Cell. 350.0649897 architettomancuso@tiscali.it



CTU: **Arch. MANCUSO Anna Maria**



□□□□□□

RISPOSTE AL QUESITO

“Il CTU, letti gli atti, compiuti gli opportuni accertamenti, con espressa autorizzazione a richiedere ai pubblici uffici informazioni e documentazione:

QUESITO

1) descriva l'immobile per cui è causa, anche mediante rilievi planimetrici e fotografici, indicando dati catastali, ubicazione, confini;

RISPOSTA

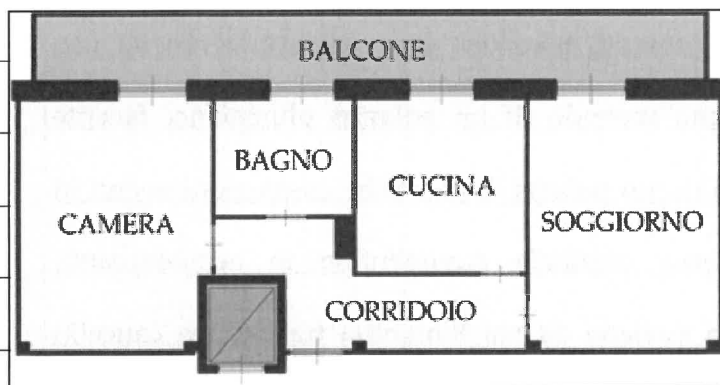
DESCRIZIONE DELL'UNITA'

L'unità oggetto della presente relazione è un appartamento ad uso abitativo posto al piano secondo di un palazzo pluripiano, facente parte di un complesso di più palazzi di identiche costruzioni aventi in comune un'area esterna cortilizia pavimentata in autobloccanti.

L'accesso al complesso avviene da via Finlandia tramite un cancello pedonale ed uno carraio e da via Norvegia da un ulteriore cancello



carraio. Il raggiungimento dell'unità avviene sia tramite un corpo di scale interno al fabbricato sia tramite l'uso di un ascensore con sbarco al piano. Varcando la porta d'entrata blindata si entra in un corridoio, tipico delle costruzioni degli anni '60, dal cui corpo è possibile raggiungere tutti i locali che formano l'unità e precisamente: un locale cucina di tipo abitabile nel cui spazio è possibile anche la consumazione dei pasti, il soggiorno di medie dimensioni, la camera da letto ed il bagno arredato con sanitari in ceramica color bianco e dotato di vasca ad incasso. Particolare interessante è che tutti i locali sono dotati di portefinestre che consentono l'uscita sull'unico balcone con affaccio su via Svezia, che completa la consistenza dell'unità. Il riscaldamento è di tipo centralizzato ed avviene tramite radiatori in ghisa dotati di valvole termostatiche di consumo, i serramenti sono in PVC con doppi vetri protetti da tapparelle in plastica a comando manuale. Le porte interne sono in legno tamburato prive di vetri. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica per il corridoio, bagno e cucina e in piastrelle di graniglia per il soggiorno e la camera da letto. Si riporta di seguito la planimetria rilevata e le foto dell'unità eseguite in sede del sopralluogo del **05 giugno 2023**.



Planimetria dell'unità





Vista aerea del complesso – Google Earth –



Ingresso pedonale del complesso



Cortile interno – palazzo in cui è presente l'unità





Vista da via Svezia angolo via Norvegia – identificazione dell'unità



Corridoio – foto 1



Corridoio – foto 2





Soggiorno – foto 1



Soggiorno – foto 2



Cucina – foto 1





Cucina – foto 2



Bagno – foto 1

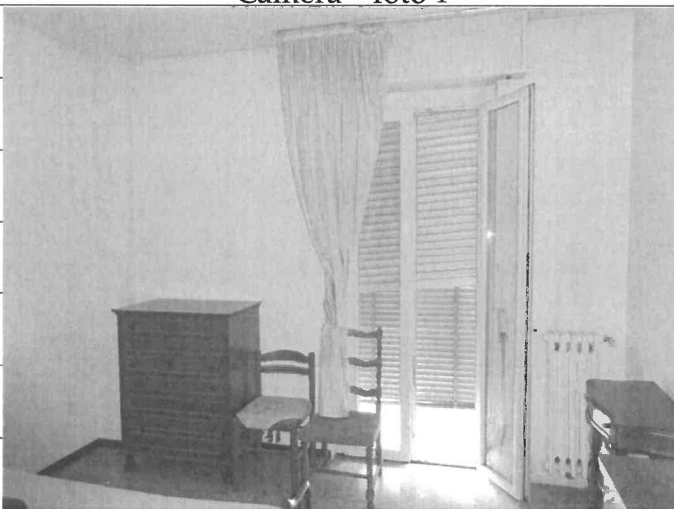


Bagno – foto 2





Camera – foto 1



Camera – foto 2



Balcone



DATI CATASTALI

L'unità immobiliare risulta così identificata al N.C.E.U. come di seguito:

Comune di COLOGNO MONZESE (Codice: C895)

Provincia di MILANO

DATI DI CLASSAMENTO

- Foglio **14** – Particella **75** – Subalterno **8** – Categoria **A/3** – Classe **3** – Consistenza **3,5 vani** – Superficie catastale Tortale **65 mq.** Totale escluse aree scoperte **60 mq.** – Rendita **€. 262,10.** Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

INDIRIZZO

- COLOGNO MONZESE (MI) Via Finlandia n. 19 – piano 2°**

Si riportano di seguito uno stralcio della Visura Storica per Immobile



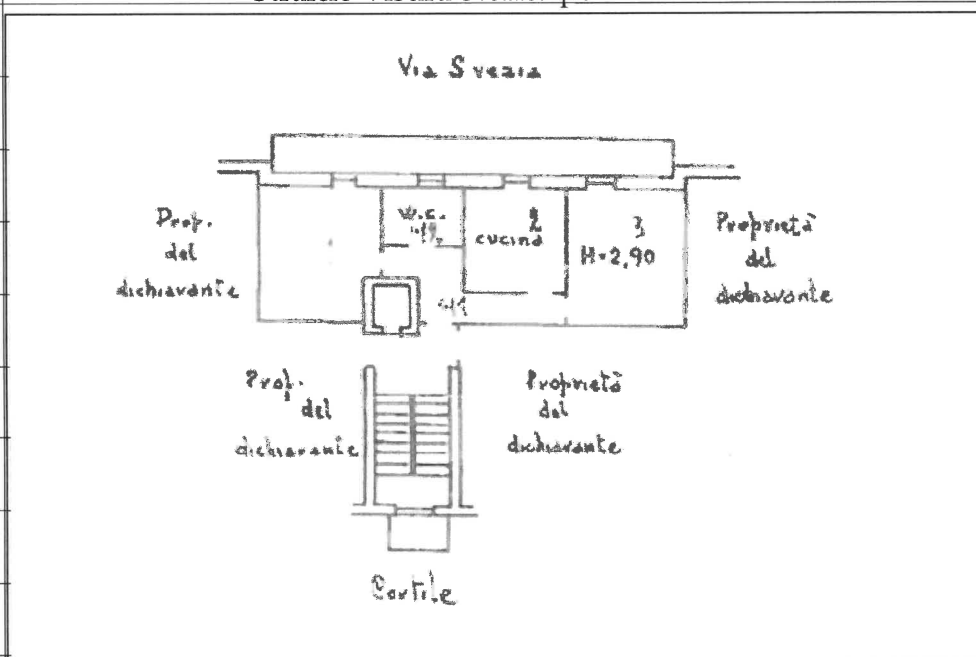
(allegato 4) e della Scheda Catastale riportante la composizione dell'unità (allegato 5).

INTERESTATI											
1											
2											
3											
4											

Unità immobiliare dal 09/11/2015

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
N.	Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Zona	Mare	Categoria	Classe	Consuetudine	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbanistica	14	73	8	Class.	Zona	A/B	3	3,5 mod.	Superficie catastale m ² Totale superficie area m ²	Rendita m ² /100
Indirizzo: Finlandia n. 19, 20090 Monza (MI) Comune: Monza (MI) Pendenza: 10,40% Mappa: 1/1000											

Stralcio Visura Storica per Immobile



Stralcio Scheda Catastale

UBICAZIONE E CONFINI

Il complesso immobiliare in cui è inserita l'unità oggetto di causa è sito nel Comune di **Cologno Monzese (MI)** in via **Finlandia n. 19**. L'area di appartenenza è di tipo misto con la prevalenza di immobili ad uso residenziale, è interessata da traffico veicolare locale con la presenza di parcheggi ad uso pubblico ed è servita da mezzi di trasporto pubblico di superficie con fermata a circa 250 mt. e da Metropolitana con stazione a circa 1,5 km. I confini dell'unità oggetto di causa posta al



piano secondo sono da Nord in senso orario: Via Svezia, proprietà di terzi, vano scala comune e proprietà di terzi, proprietà di terzi sul restante lato. Di seguito l'identificazione dell'area, l'ortofoto e lo stralcio di mappa del complesso in cui è inserito l'appartamento.

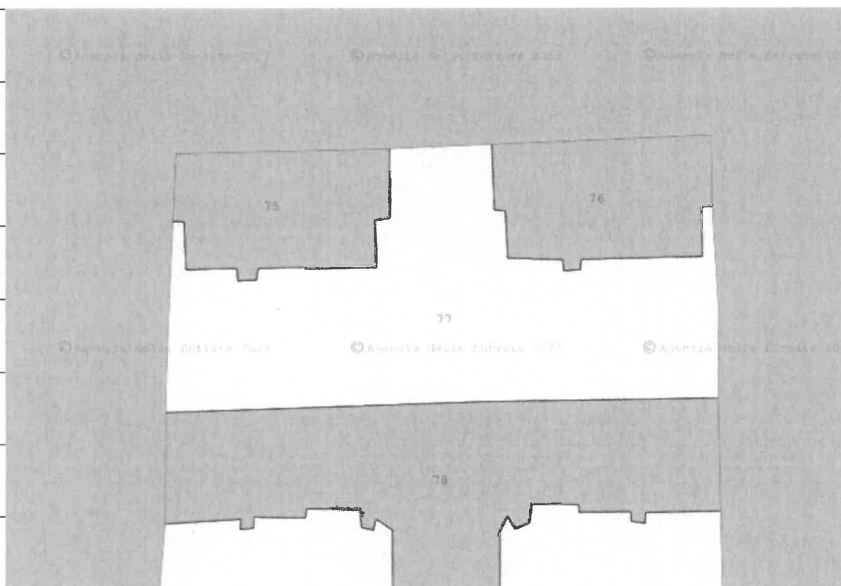


Vista aerea della zona – Google Maps –



Ortofoto – Foglio 14 – Particella 75





Mappa – Foglio 14 – Particella 75

QUESITO

2) accerti la titolarità degli immobili risalendo al primo titolo di acquisto anteriore al ventennio, indicando le generalità complete e il codice fiscale degli attuali comproprietari;

RISPOSTA



figli, ripartendo la comproprietà nel seguente modo:

-

-

-

1

-

3

1

1

1

-

-

1

-



QUESITO

3) indichi tutte le formalità (iscrizioni e trascrizioni) e gli eventuali vincoli e oneri esistenti sull'immobile (ivi inclusi a titolo esemplificativo quelli di carattere storico-artistico, paesaggistico, idrogeologico etc. o derivanti da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria degli immobili) e il diritto di abitazione, ove regolarmente trascritto;

RISPOSTA

Ai fini della verifica dell'esistenza di gravami sull'immobile è stata eseguita in data **11 agosto 2023** un'Ispezione Ipotecaria (*allegato 6*) avente per oggetto l'immobile sito in **COLOGNO MONZESE (MI)** identificato al Foglio **14** – Particella **75** – Subalterno **8**, il cui esito ha rilevato sull'immobile le seguenti formalità:

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 29/11/2000 - Registro Particolare 76283 Registro Generale 111779
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 12713 del 19/10/2000
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 24370 del 21/10/2002 (CANCELLAZIONE)
Immobili attuali
2. TRASCRIZIONE del 19/07/2019 - Registro Particolare 62615 Registro Generale 95885
Pubblico ufficiale ALESSANDRIA Repertorio 258/9990 del 20/03/2018
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Stralcio Ispezione Ipotecaria

Dalle ricerche effettuate e dalla documentazione fornita dagli uffici



competenti, non risultano limitazioni/vincoli sull'immobile.

QUESITO

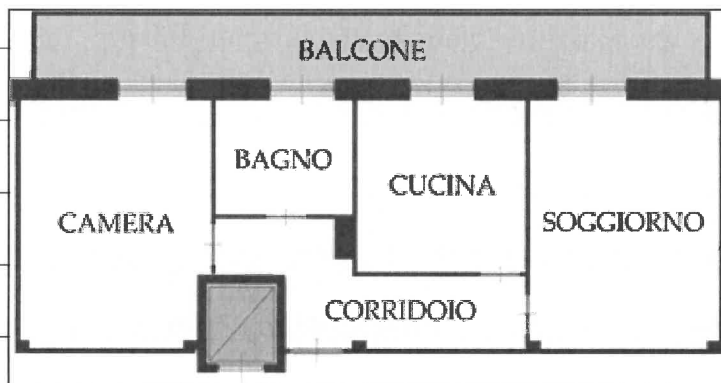
4) *determini il valore attuale di mercato dell'immobile;*

RISPOSTA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene, si è tenuto in considerazione la destinazione dell'unità quale abitazione, autorizzata dall'amministrazione comunale in forza delle Pratiche Edilizie recuperate presso gli uffici comunali e al punto successivo illustrate. La stima viene effettuata nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti da titoli di proprietà, possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione). E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti. La presente valutazione è fatta salva di pesi e privilegi ove non trascritti. La stima è stata eseguita con metodo comparativo. Una volta effettuati i rilievi fotografici e quelli planimetrici con sopralluogo del **05 giugno 2023**, i cui esiti hanno attribuito all'immobile una metratura commerciale pari a mq. **59,675** come da tabella successiva, compiuti gli accertamenti e le indagini del caso si è proceduto con un confronto con gli attuali prezzi di mercato per vendite di beni il più possibile simili siti nella zona di riferimento, considerando altresì tutti gli elementi che hanno potuto influire, sia positivamente, sia negativamente sul valore del bene. Basandoci sugli indici rilevati dai listini della Banca Dati



delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2022 (*allegato 7*) che attribuiscono a edifici posti nel comune di Cologno Monzese (MI) in zona centrale con tipologia **"abitazioni di tipo economico"** (catastalmente A/3) con stato conservativo **"normale"**, un valore compreso fra €. 1.400,00 e €. 1.900,00, analizzando con attenzione singolarmente le caratteristiche edilizie dell'unità e la sua collocazione, si ritiene equo attribuire all'immobile oggetto della presente stima un valore al mq. pari ad €. 1.800,00. Detto valore appare del tutto adeguato in considerazione delle condizioni unità, rilevate in sede del sopralluogo. Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti e di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti alle altre parti del complesso immobiliare e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare ed oggetto della presente perizia.



Composizione dell'appartamento



CALCOLO DELLE SUPERFICI

Identificazione del locale	Mq.	Coeff.	Mq
	consistenza		commerciali
Ingresso/corridoio	7,40	100%	7,40
Soggiorno	16,60	100%	16,60
Cucina	10,30	100%	10,30
Bagno	4,50	100%	4,50
Camera	17,50	100%	17,50
Balcone	13,50	25%	3,375
			59,675

VALUTAZIONE ECONOMICA

Tipologia	Mq.	Valore al	Coeff.	valore
		Mq.		unitario
Ingresso/corridoio	7,40	€ 1.800,00	100%	€ 13.320,00
Soggiorno	16,60	€ 1.800,00	100%	€ 29.880,00
Cucina	10,30	€ 1.800,00	100%	€ 18.540,00
Bagno	4,50	€ 1.800,00	100%	€ 8.100,00
Camera	17,50	€ 1.800,00	100%	€ 31.500,00
Balcone	13,50	€ 1.800,00	25%	€ 6.075,00
			€ 107.415,00	

Per quanto sopra, si attribuisce all'unità nello stato di fatto rilevato in sede del sopralluogo un valore di mercato pari ad **€ 107.415,00**.

QUESITO

5) accerti se l'immobile oggetto di divisione presenti irregolarità edilizie e, in caso affermativo, elenchi le irregolarità riscontrate, indicando il costo complessivo della relativa sanatoria;



RISPOSTA

Ai fini della verifica della situazione edilizia dell'unità è stata avanzata in data **26 aprile 2023** una richiesta presso lo sportello telematico del Comune di Cologno Monzese la cui protocollazione è avvenuta in data **02 maggio 2023** con numero **27874**. A seguito di ciò, gli uffici comunali hanno comunicato che per l'unità immobiliare in oggetto è stata ritrovata solo la pratica edilizia originaria (*allegato 8*) comprensiva dell'agibilità a suo tempo concessa (*allegato 9*). Si riporta di seguito quanto ricevuto:

- **P.E. 941/1960**

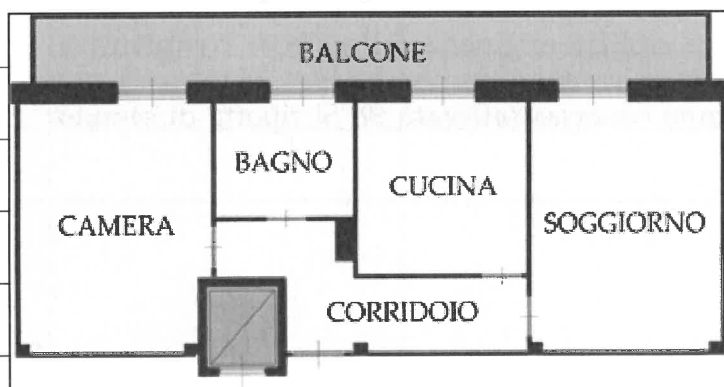
Abitabilità rilasciata in data **16 febbraio 1962**.

Verificato lo stato di fatto con quello a suo tempo autorizzato, non si sono riscontrate grosse difformità, fatto salvo per un piccolo spostamento della porta della camera rispetto al corridoio antistante.

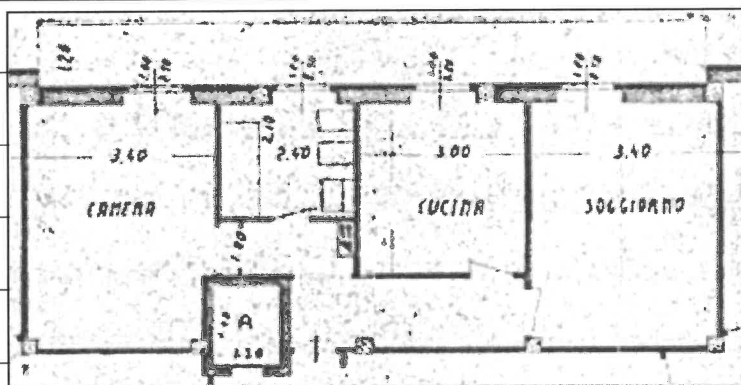
Ai fini della regolarizzazione dell'unità, è indispensabile presentare una CILA tardiva in sanatoria nella cui documentazione planimetrica si indichi esattamente lo stato di fatto e le opere da sanare. Il costo può variare in base al professionista incaricato, ritenendo comunque equo un importo stimato di massima pari ad €. **1.500,00 oltre cassa ed Iva** a cui sommare gli oneri comunali calcolati dagli uffici competenti. Per quanto riguarda la planimetria della scheda catastale, nella stessa non risulta riportato il pilastro posto di fronte all'entrata e a ridosso della parete del bagno. Pertanto si renderà necessario presentare una nuova



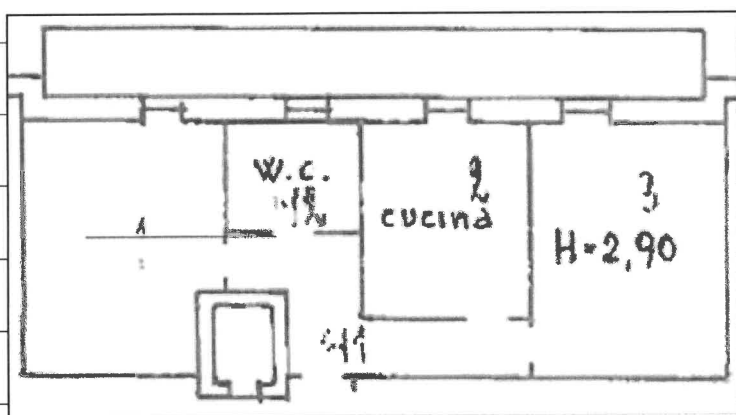
scheda con l'aggiornamento riportante l'esatta composizione dell'unità. Per tale opera si ritiene equo quantificare un costo stimato di massima pari ad €. 450,00, oneri castali compresi. Si riportano a seguire le planimetria riportante lo stato di fatto rilevato, quella dello stato autorizzato dall'amministrazione comunale ed allegata alla Pratica Edilizia 941/1960 e quella riportata sulla scheda catastale.



Stato di fatto



Stato autorizzato dal comune



Stato catastale

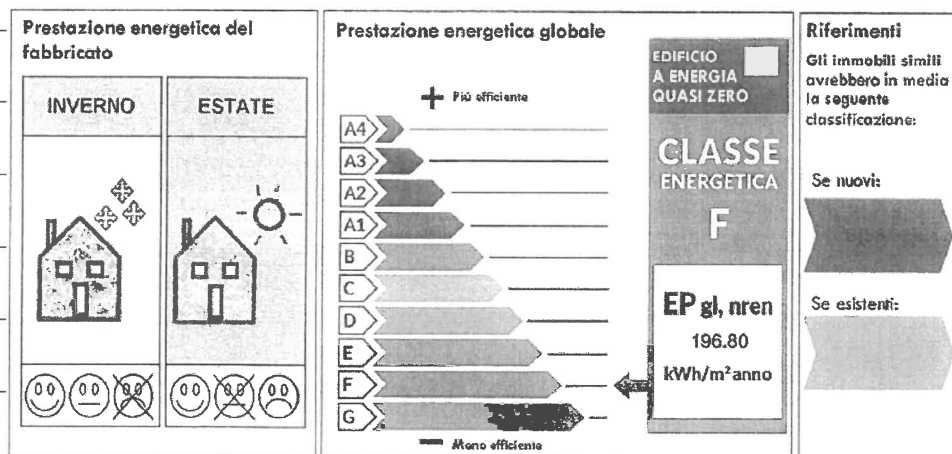


QUESITO

6) *verifichi l'esistenza della certificazione energetica ai sensi di legge;*

RISPOSTA

L'appartamento risulta dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (*allegato 10*) redatto dal Geom. SPECCHIO Michele iscritto al Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di Monza e Brianza al n. 433. Il certificato avente Codice Identificativo **1508100079517** è stato emesso in data **04 dicembre 2017** con validità sino al **04 dicembre 2027**. L'unità risulta in Classe **F** – EP_{gl, nren} kWh/m² anno **196.80**.



QUESITO

7) *accerti se il compendio divisionale sia comodamente divisibile o meno e:*

a) *in caso di esito positivo di tale accertamento, predisponga il progetto di divisione con la formazione di lotti di valore il più possibile corrispondente a quello delle*



singole quote e determini gli eventuali conguagli in denaro;

b) in caso di esito negativo, predisponga invece il piano di vendita ed in tale ipotesi:

. dica se l'immobile sia libero o occupato e quale sia il titolo dell'occupazione;

. predisponga le volture catastali, riportando sui relativi moduli tutti i dati da lui acquisibili

RISPOSTA

Per la sua natura, composizione ed ubicazione in contesto condominiale, si può con tutta certezza affermare che l'unità **non è divisibile in singoli lotti fra gli aventi diritto, neppure a fronte di importanti interventi edilizi**. La sua divisione risulterebbe alquanto problematica e non di comoda esecuzione anche nel caso si volessero creare soltanto due singole unità. Procedendo pertanto nel rispondere al primo punto **b)** del quesito, si precisa che al momento del sopralluogo, avvenuto in data **05 giugno 2023**, l'appartamento risultava parzialmente arredato ma **libero da persone**. In merito al secondo punto **b)**, visionata la Visura Storica per Immobile (*allegato 4*) con data **18 gennaio 2022**, si riscontra che la stessa è già stata aggiornata d'Ufficio in data **09 novembre 2015** per " *Inserimento in visura dei dati di superficie*" e vengono correttamente riportati sulla stessa i nominativi degli attuali proprietari. La stessa dovrà pertanto essere volturata/aggiornata solo a seguito dell'eventuale vendita dell'immobile, inserendo i dati del/dei nuovo/i intestatari con la rispettiva quota di proprietà.



QUESITO

9) *Tenti la conciliazione della lite"*



RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI

Con ordinanza a scioglimento della riserva, l'Illustrissimo Giudice stabiliva la data del **02 ottobre 2023** quale termine per le trasmissioni delle osservazioni delle Parti alla bozza di prima stesura del C.T.U., inviata alle Stesse via PEC in data **11 settembre 2023**. Entro tale data nulla è pervenuto alla scrivente da nessuna delle Parti in osservazione a quanto esposto nella bozza.

Illustrissimo Giudice Dott.ssa **FARANO Wandalba**, ritenendo svolto il compito affidatomi deposito tramite PCT la presente relazione unitamente agli allegati e rimango a Sua disposizione per ogni eventuale chiarimento risultasse essere necessario.

Con ossequio.

Monza, 03 ottobre 2023

IL CTU

Arch. Anna Maria Mancuso

Allegati:

- 1) Nomina
- 2) Accettazione dell'incarico e giuramento di C.T.U.
- 3) Verbali delle O.P.
- 4) Visura Storica dell'Immobile



5) Scheda Catastale

6) Ispezione Ipotecaria

7) A.E. Banca dati quotazioni immobiliari

8) Pratiche Edilizie

9) Abitabilità

10) A.P.E.

11) Mail richiesta incontro per transazione

12)

13)

14) Mail invio tabella valutazione dell'immobile alle Parti

15) Tabella valutazione immobile inviata alle Parti

16)

17)



