

Giudice Delegato: **Dott.ssa ANTONELLA COZZI**

[illegible]

Premesse: Lo scrivente Arch. Paolo Delfino, con studio in Milano, Corso Sempione 51- iscritto all'Ordine degli Architetti di Milano e Lodi al n° 7495, iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Milano al n° 9349, veniva nominato dal **Giudice Dott.ssa Antonella Cozzi** quale CTU della procedura indicata a margine.

“Il C.T.U. esaminati gli atti ed i documenti di causa, visitati gli immobili, effettuato ogni opportuno accertamento, eventualmente anche presso pubblici uffici.

1



- 2- Indichi i dati catastali e le coerenze a lotto e verifichi se gli immobili siano regolarmente accatastati ed in caso negativo, dica quali pratiche siano necessarie per la loro regolarizzazione, indicandone i costi;
- 3- dica se gli immobili siano in regola con la normativa urbanistica ed edilizia; in caso negativo, dica quali pratiche siano necessarie per la loro regolarizzazione, indicandone i costi;
- 4- determini in ogni caso il valore attuale di mercato dei beni in oggetto, esponendo i criteri della stima;
- 5- accerti la continuità delle trascrizioni e l'eventuale presenza di trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli contro i condividenti;
- 6- predisponga un progetto divisionale, secondo le quote di comproprietà dei condividenti (di 1/5 per gli attori/eredi [REDACTED] 1/5 per i convenuti/eredi di A [REDACTED] /5 per F [REDACTED] 1/5 per [REDACTED], 1/5 per [REDACTED] i) tenendo conto dei criteri di cui agli artt. 720 e 727 c.c ; predisponga un progetto divisionale anche in relazione ai beni mobili di cui all'inventario prodotto sub. n7 dai convenuti [REDACTED] tenendo conto del valore attribuito ai beni stessi nel predetto verbale;
- 7- comprenda, se è possibile sulla base dei criteri suindicati, in una porzione l'immobile sito in Nerviano identificato al NCEU al foglio 6, Mapp. 7, sub 704 graffato mapp.150 e map 7. Sub706 ed in un'altra porzione l'immobile sito in Nerviano Via Marconi 8 Identificato al NCEU al foglio 6 MAPP. 6 sub 704 e foglio 6 mapp. 6 sub 705;
- 8- determini gli eventuali conguagli, evidenziando inoltre, anche a mezzo di planimetrie, i vari lotti gli enti che eventualmente debbano rimanere comuni, le opere di modifiche, con i relativi costi e le eventuali servitù reciproche.”
- 9 – tenti la conciliazione tra le parti.

OPERAZIONI PERITALI

Allo scopo di evadere l'incarico affidato, veniva esaminata la documentazione contenuta nei fascicoli di parte. Successivamente, lo scrivente, iniziava le operazioni peritali il giorno 6 Marzo 2018, presso il proprio studio, alla presenza dei CTP, durante il quale veniva data lettura del quesito e definito un primo calendario per l'esecuzione dei previsti sopralluoghi.

Le operazioni peritali proseguivano nel giorno 20 Marzo 2018, eseguendo gli opportuni sopralluoghi presso gli immobili di Nerviano e successivamente nei giorni 23 Aprile 2018, 21 Maggio 2018 presso lo studio del CTU.

Nel corso delle operazioni peritali, con il verbale n. 3 del 23 Aprile 2018, il CTU, insieme ai CTP, ha verificato e prospettato, di massima, le consistenze immobiliari ed i rispettivi dati catastali secondo quanto indicato negli atti, nelle recenti visure e secondo i rilievi svolti.

Il CTU ha inviato una copia del CDU ritirato in Comune di Nerviano ai CTP.

Il CTP di parte resistente arch. Pennella riferiva che le consistenze degli immobili indicate dal CTU nella tabella riepilogativa commentata in data 23 Aprile 2018 erano condivisibili.

Il CTP di parte attrice arch. Conti si era riservato.

Il CTU ha poi provveduto ad inviare ai CTP una complessa tabella riepilogativa di tutti gli immobili con le relative consistenze ed una prima valutazione del compendio immobiliare, compreso pertanto il valore degli immobili in comunione, della relativa quota di 1/5 spettante alle parti, nonché una prima ipotesi di formazione dei lotti.



Durante l'incontro del 21 Maggio 2018 con verbale n. 4 il CTU illustrava brevemente una nuova soluzione di formazione dei lotti cui era pervenuto rispetto alla bozza precedentemente inviata ai CTP.

Il CTP di parte attrice richiamava la bozza di divisione inviata via mail dal CTU ai CTP con relativa valutazione specificando sin d'ora di non confermare ancora valutazioni e consistenze.

Il CTP di parte resistente concordava in linea di massima con l'ultima soluzione divisionale relativa alla formazione dei lotti prospettata dal CTU, mentre relativamente ai valori immobiliari comunica di essere pervenuto ad una valorizzazione pro-quota di circa Euro 250.000,00.

Fallito il tentativo di soluzione stragiudiziale, con riferimento ai tempi previsti dalla procedura, con l'accordo dei CTP, il CTU ha provveduto a chiedere breve proroga, concessa dal Giudice fino al giorno 5 Agosto 2018.

Venivano pertanto fissati pertanto i nuovi termini, in accordo con i CTP:

- bozza di relazione entro il giorno 25 Giugno 2018;
- memorie di parte entro il giorno 23 Luglio 2018;
- deposito finale entro il giorno 5 Agosto 2018;

RISPOSTE AL QUESITO

- 1- Descriva gli immobili in comunione indicati nell'atto di citazione.
- 2- Indichi i dati catastali e le coerenze al lotto e verifichi se gli immobili siano regolarmente accatastrati ed in caso negativo, dica quali pratiche siano necessarie per la loro regolarizzazione, indicandone i costi;

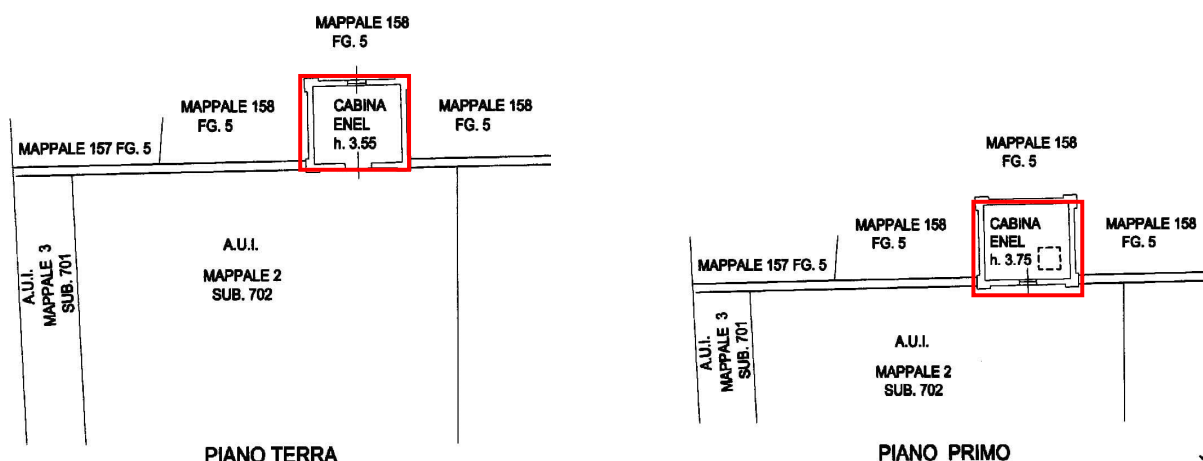
Come da atto di citazione:

IMMOBILI IN NERVIANO

1) Quota di 1/1 di un locale adibito a cabina elettrica in Nerviano – Via Guglielmo Marconi n.8,

censito al NCEU del Comune di Nerviano , foglio 6, particella 1. piano T, 1, cat. D/1- R.C euro 36,00 .

Regolarità catastale: SI



ESTRATTO DI PLANIMETRIA CATASTALE

DESCRIZIONE

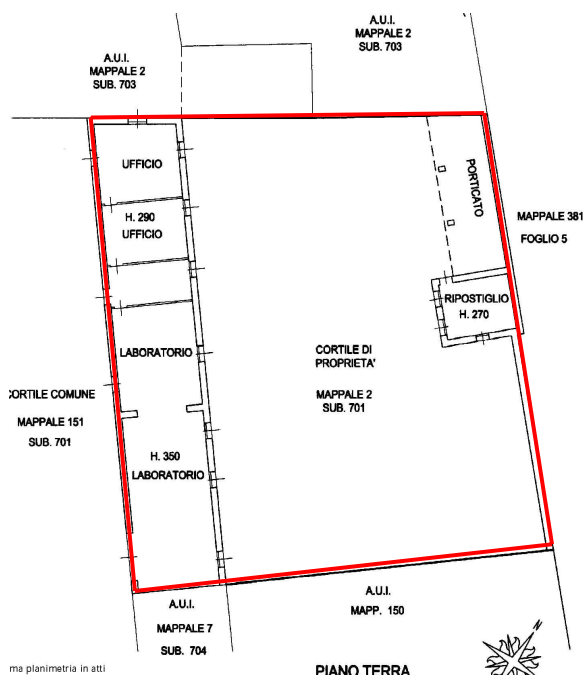
Trattasi di un manufatto di 2 piani fuori terra adibiti a cabina elettrica, i detti piani collegati fra loro da scala interna esclusiva. L'accesso avviene dal cortile lato sud/est.



2) Quota di 1/1 dell'unità immobiliare ad uso laboratorio in Nerviano – Via Guglielmo Marconi n.8,

censita al NCEU del Comune di Nerviano al F. 6, map. 2 - **sub. 701** graffata map. 7 **sub. 705**, Piano T, Categoria C/3, Classe 2 - Consistenza 197 MQ, rendita euro 284,88

Regolarità catastale: SI



ESTRATTO DI PLANIMETRIA CATASTALE

DESCRIZIONE

Trattasi di un immobile ad uso laboratorio sito al piano terreno composto da 5 locali; compreso un cortile ad uso giardino, verde di proprietà lato nord/est ed un locale ad uso ripostiglio con porticato.

L'accesso principale dell'immobile avviene dal cortile comune lato nord/ovest, mappale 151.

L'immobile con triplo affaccio è attualmente in stato di abbandono.

Caratteristiche.

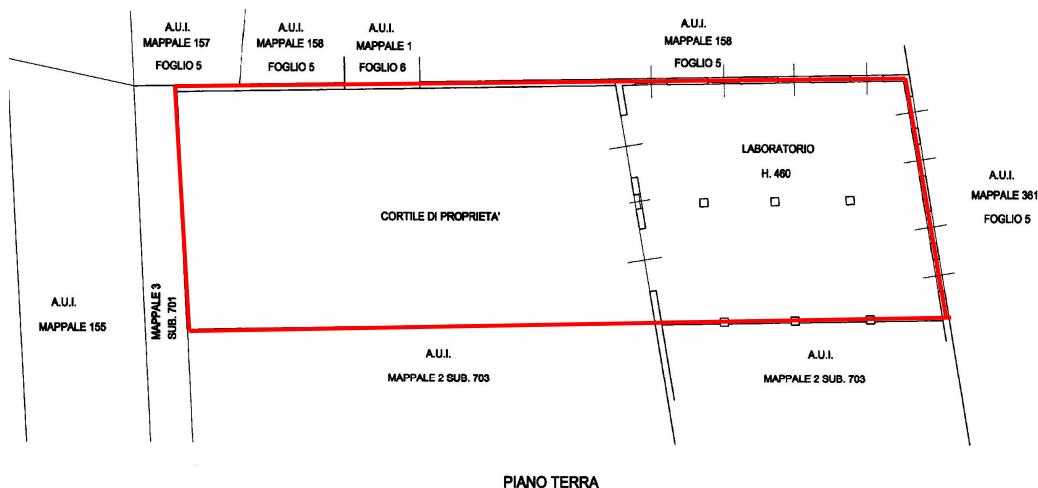
- Serramenti: legno con singolo vetro fatiscenti
- Impianto di riscaldamento: non funzionante
- Impianto elettrico: di fatto inesistente
- Tetto: a 2 falde con tegole marsigliesi.

3) Quota di 1/1 dell'immobile ad uso abitazione in Nerviano – Via Guglielmo Marconi n.8,

censito al NCEU del Comune di Nerviano, F. 6, mapp. 2 - **sub. 702** - Piano T, categoria C/3, CLASSE 3 – consistenza 262 mq, rendita euro 446.53

Nota: l'IMMOBILE RISULTA AD USO LABORATORIO E NON ABITATIVO COME E STATO DICHIARATO NELL'ATTO DI CITAZIONE PG. 3 AL PUNTO 3.

Regolarità catastale: SI



ESTRATTO DI PLANIMETRIA CATASTALE

DESCRIZIONE

Trattasi un laboratorio costituito da un unico locale sito al piano terreno compreso cortile di proprietà.

L'accesso principale dell'immobile avviene dal cortile di proprietà lato nord/ovest.

L'immobile con triplo affaccio è attualmente inutilizzato ed in modesto stati di manutenzione.

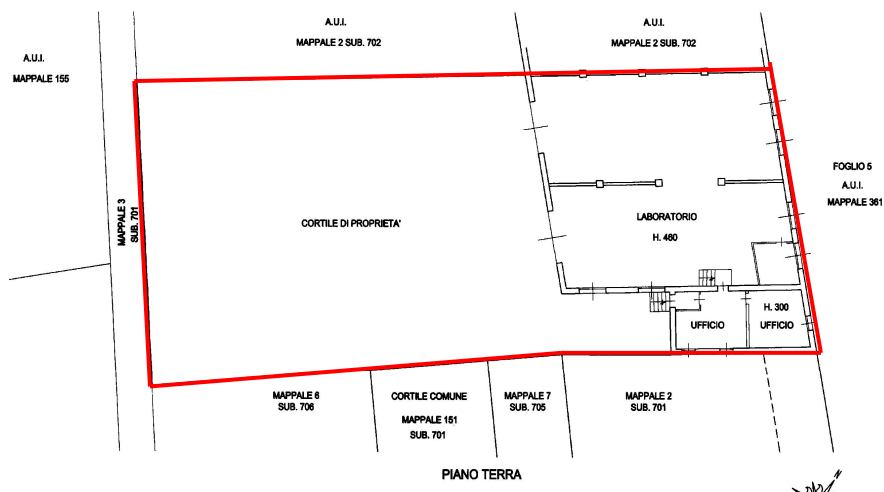
Caratteristiche.

- Serramenti: ferro con singolo vetro.
- Impianto di riscaldamento: privo di impianto
- Impianto elettrico: si da verificare
- Tetto: a falde con pannelli in lamiera.

4) Quota di 1/1 dell'immobile ad uso laboratorio in Nerviano – Via Guglielmo Marconi n.8,

censito al NCEU del Comune di Nerviano, F. 6, map 2 - **sub. 703**; Piano T, categoria C/3, CLASSE 3 – consistenza 331 mq, rendita euro 561.13

Regolarità catastale: SI



ESTRATTO DI PLANIMETRIA CATASTALE

DESCRIZIONE

Trattasi di un laboratorio costituito da 2 locali adiacenti tra loro, sito al piano terreno, collegato ad un piccolo fabbricato ad uso ufficio al piano rialzato mediante una scala interna, compreso il cortile di proprietà'. L'immobile è dotato di w.c.

L'accesso principale dell'immobile avviene dal cortile di proprietà lato nord/ovest.

L'immobile con tripla affaccio è attualmente inutilizzato ed in modesto stati di manutenzione.

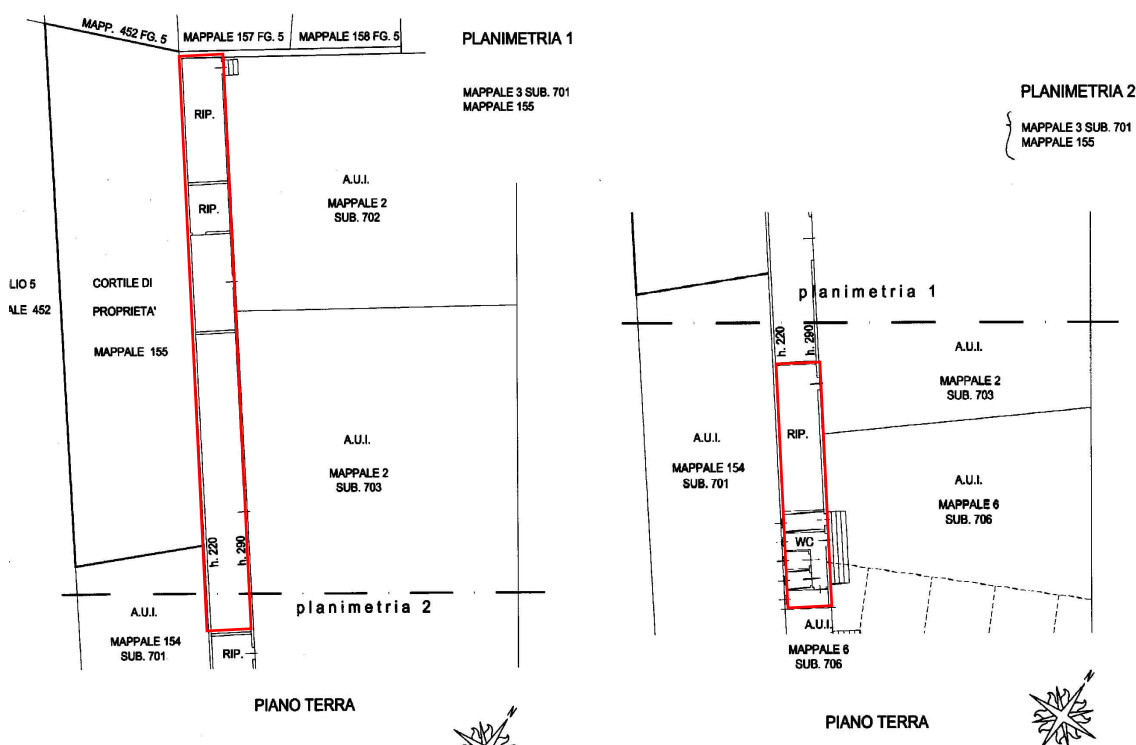
Caratteristiche.

- Serramenti: ferro con singolo vetro.
- Impianto di riscaldamento: caldaia non funzionante
- Impianto elettrico: sì, da verificare.
- Tetto: a falde con pannelli in lamiera.

5) Quota di 1/1 dell'immobile ad uso magazzino in Nerviano – Via Guglielmo Marconi n.8, censito

al NCEU del Comune di Nerviano, F. 6, map 3 graffato 155- **sub. 701**; Piano T, categoria C/2, CLASSE 3 – consistenza 119 mq, rendita euro 122.92

Regolarità catastale: SI



ESTRATTO DI PLANIMETRIA CATASTALE

DESCRIZIONE

Trattasi di un deposito sito al piano rialzato, (ex ribalta) compreso cortile di proprietà, mono affaccio, attualmente dismesso.

Caratteristiche.

- Serramenti: ferro con singolo vetro.
- Impianto di riscaldamento: no
- Impianto elettrico: no
- Tetto: a una falda con semplice ondolino in lamiera su travetti di legno.

6) Quota di 1/1 dell'immobile ad uso abitazione in Nerviano – Via Guglielmo Marconi n.12,

censito al NCEU del Comune di Nerviano, F. 6, map 4 **sub. 703**; Piano T-1, categoria A/7, CLASSE 2 – vani 5.5, rendita euro 396.27

Regolarità catastale: SI



ESTRATTO DI PLANIMETRIA CATASTALE

DESCRIZIONE

Trattasi di un fabbricato con 2 piani fuori terra collegati mediante una scala esterna, compreso cortile di proprietà.

Al piano terreno si trova un locale ad uso ripostiglio; al piano primo si trova un appartamento ad uso abitazione composto da soggiorno, cucina, 2 camere da letto, un bagno e un terrazzo lato nord.

Condizioni generali: modeste.

E' stata l'abitazione del sig. [REDACTED]

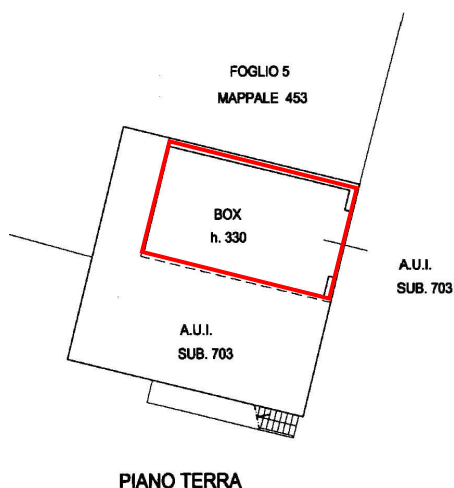
Caratteristiche.

- Serramenti: legno con singolo vetro.
- Impianto di riscaldamento: autonomo da verificare
- Impianto elettrico: si,
- Tetto: a padiglione con tegole marsigliesi

7) Quota di 1/1 del Box in Nerviano – Via Guglielmo Marconi n.12,

Censito al NCEU del Comune di Nerviano, F. 6, map 4 - **sub. 704**; Piano T, categoria C/6, CLASSE 2 – MQ 45 mq, rendita euro 69,72, pertinenziale all'unità immobiliare foglio 6, mapp 2 sub701.

Regolarità catastale: SI



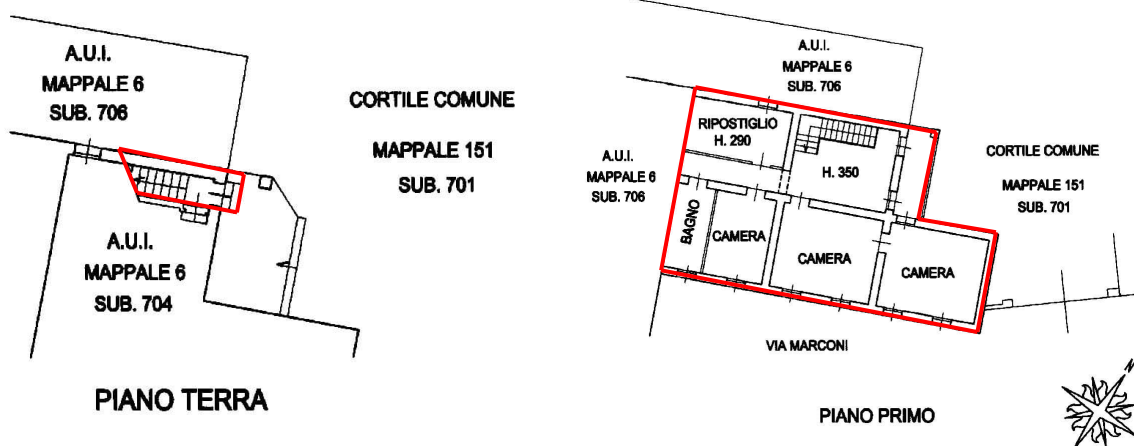
ESTRATTO DI PLANIMETRIA CATASTALE

DESCRIZIONE

Trattasi di un box/deposito al piano terreno del fabbricato residenziale di cui al punto 6, pertinenziale all'immobile mappale 4 – sub. 703, il cui l'accesso avviene da cortile di proprietà.

8) Quota di 1/1 dell'immobile ad uso abitazione in Nerviano – Via Guglielmo Marconi n.8, censito al NCEU del Comune di Nerviano, F. 6, map 6 - **sub. 705**; Piano T, categoria A/3, CLASSE 3 – vani 4.5, rendita euro 218,46

Regolarità catastale: SI



ESTRATTO DI PLANIMETRIA CATASTALE

DESCRIZIONE

Trattasi un appartamento sito al piano primo, con accesso dal piano terra mediante scala di collegamento di proprietà. L'appartamento è composto da zona ingresso, 3 camere, ripostiglio, locale bagno e balcone. Modesto lo stato di conservazione risalente all'impianto originario dell'immobile. Attualmente usato come archivio dal sig. LOMBARDI FABIO.

Caratteristiche.

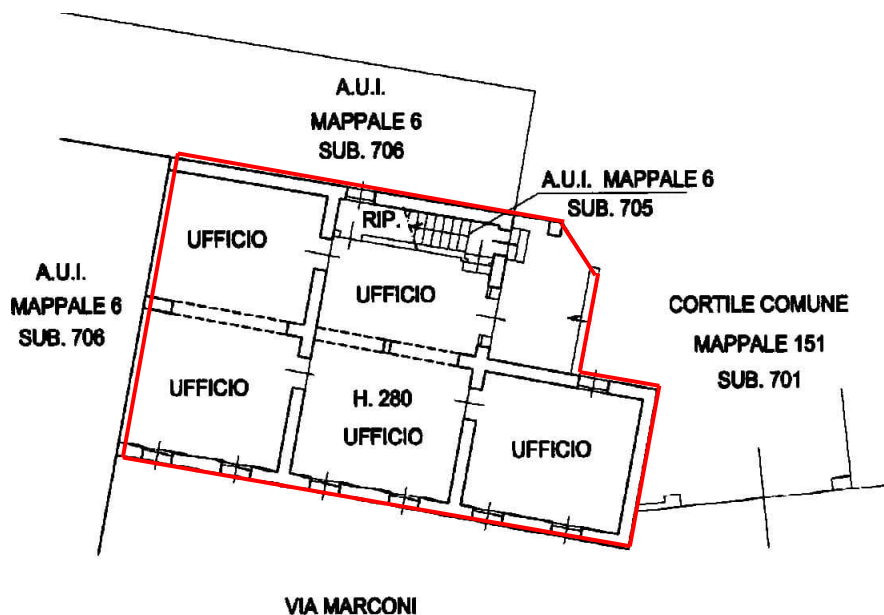
- Serramenti: legno con singolo vetro.
- Impianto di riscaldamento: si non funzionante.

- Impianto elettrico: sì,
- Tetto: a padiglione con tegole marsigliesi

9) Quota di 1/1 del IMMOBILE ad uso abitazione in Nerviano – Via Guglielmo Marconi n.8,

censito al NCEU del Comune di Nerviano, F. 6, map 6 - **sub. 704**; Piano T, categoria A/10, CLASSE 1 – vani 5, rendita euro 1252,41

Regolarità catastale: SI



PIANO TERRA

ESTRATTO DI PLANIMETRIA CATASTALE

DESCRIZIONE

Trattasi un ufficio sito al piano terreno composto da 5 locali e ripostiglio sotto scala.

L'accesso avviene dal cortile comune. Lo stato di conservazione dell'immobile è discreto.

Attualmente usato come ufficio dal sig. LOMBARDI FABIO.

Caratteristiche.

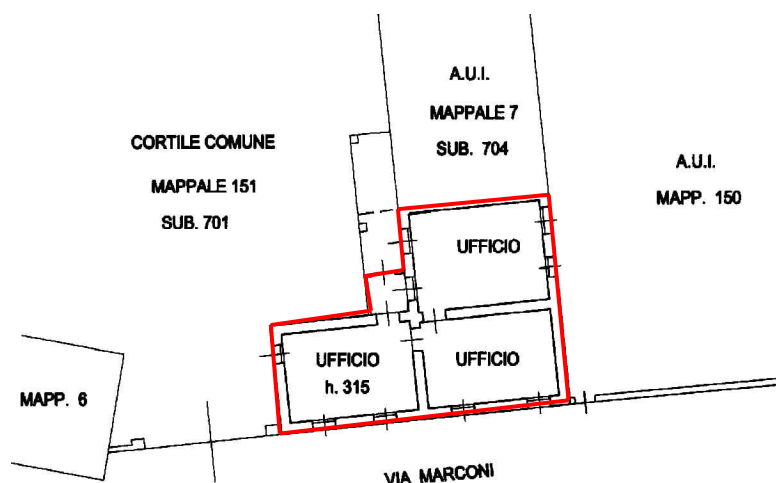
- Serramenti: legno con doppio vetro.
- Impianto di riscaldamento: autonomo funzionante
- Impianto elettrico: sì,

10) Quota di 1/1 dell'immobile ad uso ufficio in Nerviano – Via Guglielmo Marconi n.8.

Censito al NCEU del Comune di Nerviano, F. 6, map 7 - **sub. 706**; Piano T, categoria A/10, CLASSE 1 – vani 3, rendita euro 751,44

Regolarità catastale: SI





ESTRATTO DI PLANIMETRIA CATASTALE

DESCRIZIONE

Trattasi un Ufficio sito al piano terreno composto da 3 locali senza bagno.

L'accesso all'immobile avviene dal cortile comune. Lo stato di conservazione dell'immobile è modesto.

Attualmente non utilizzato, è stato l'ufficio del sig. [REDACTED]

Caratteristiche.

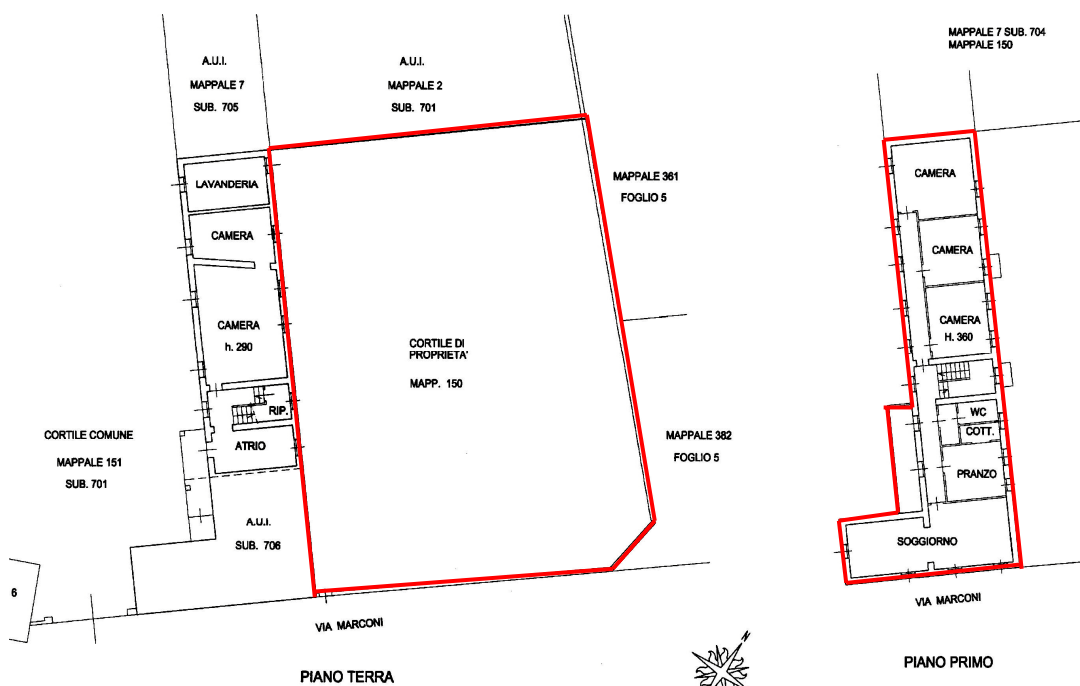
- Serramenti: legno con singolo vetro.
- Impianto di riscaldamento: autonomo da verificare.
- Impianto elettrico: sì,

11) - Quota di 1/1 dell'immobile ad uso abitazione in Nerviano – Via Guglielmo Marconi n.8, censito al

NCEU del Comune di Nerviano, F. 6, map 7 - **sub. 704** graffato a **sub. 150**; Piano T-1, categoria A/3, CLASSE 4

– vani 12, rendita euro 681,72

Regolarità catastale: SI



ESTRATTO DI PLANIMETRIA CATASTALE



DESCRIZIONE

Trattasi di un'abitazione di 2 livelli fuori terra, con ampio giardino di proprietà, risalente all'impianto originario del compendio immobiliare.

L'accesso avviene dal cortile comune, il piano terreno è composto da: ingresso atrio, 2 camere (oggi soggiorno) e lavanderia; al primo piano si trova un secondo soggiorno, locale cottura e pranzo, un solo bagno, 3 camere da letto.

Lo stato dell'immobile è discreto.

- Serramenti: legno con vetro doppio.
- Impianto di riscaldamento: autonomo
- Impianto elettrico: sì,
- Tetto: a padiglione con tegole marsigliesi.

12) Quota di 1/1 dell'immobile ad uso laboratorio in Nerviano – Via Guglielmo Marconi n.12,

Censito al NCEU del Comune di Nerviano, F. 6, map 10 - **sub. 703**; Piano T, categoria C/3, CLASSE 4 – mq 264, rendita euro 531,74

Regolarità catastale: SI



ESTRATTO DI PLANIMETRIA CATASTALE

DESCRIZIONE

Trattasi un fabbricato ad uso laboratorio con annessa porzione ad ufficio, sito al piano terreno, compreso 2 cortili di proprietà. Stato di conservazione: buono

Attualmente locato.

Caratteristiche.

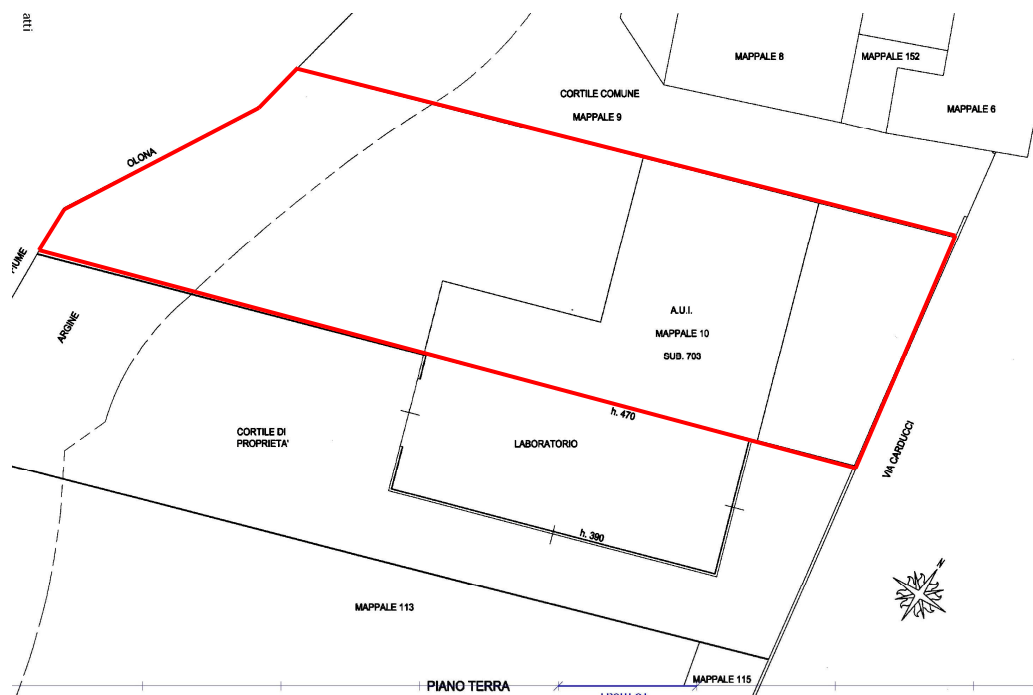
- Serramenti: ferro con singolo vetro.
- Impianto di riscaldamento: no??
- Impianto elettrico: sì,
- Tetto: a 2 falde con tegole marsigliesi



13) Quota di 1/1 dell'immobile ad uso laboratorio in Nerviano – Via Guglielmo Marconi n.12,

censito al NCEU del Comune di Nerviano, F. 6, map 10 - **sub. 704**; Piano T, categoria C/3, CLASSE 2 – mq 240, rendita euro 347,06

Regolarità catastale: SI



ESTRATTO DI PLANIMETRIA CATASTALE

DESCRIZIONE

Trattasi un laboratorio sito al piano terreno, compreso cortile di proprietà. Stato di conservazione: modesto

Attualmente non utilizzato.

Caratteristiche.

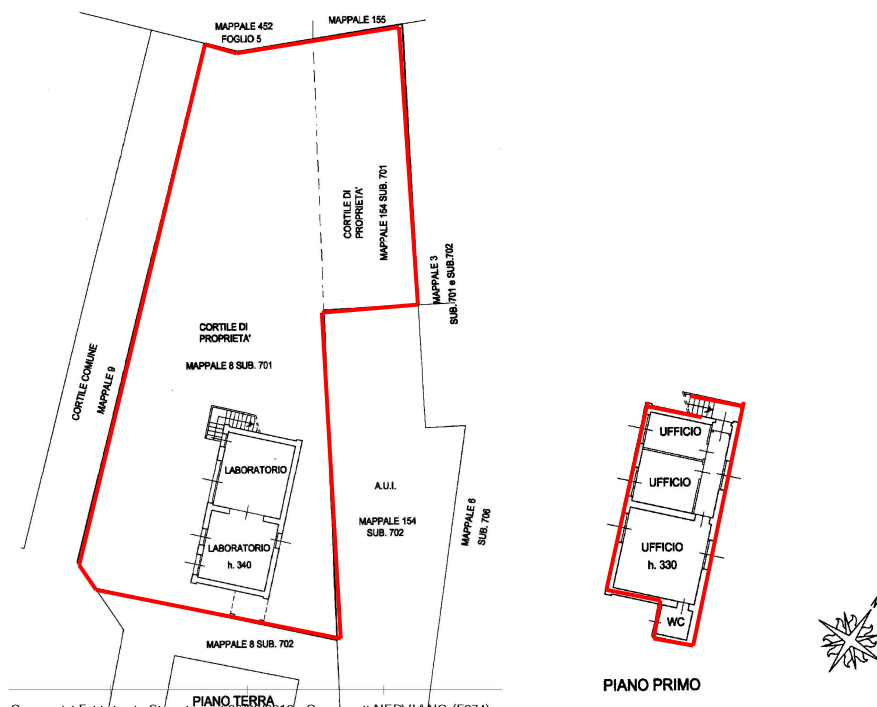
- Serramenti: ferro con singolo vetro.
- Impianto di riscaldamento: no
- Impianto elettrico: si
- Tetto: a una falda inclinata in eternit

14) - Quota di 1/1 dell'immobile ad uso laboratorio/ufficio in Nerviano – Via Guglielmo Marconi

n.12, censito al NCEU del Comune di Nerviano, F. 6, map 8 - **sub. 701**; **graffato a 154/701** Piano T-1, categoria C/3, CLASSE 3 – mq 115, rendita euro 196,00.

Regolarità catastale: SI





ESTRATTO DI PLANIMETRIA CATASTALE

DESCRIZIONE

Piccolo fabbricato indipendente, sempre nell'ambito del compendio immobiliare ex Mulino, di 2 piani fuori terra. Il piano terreno destinato a laboratorio, il piano primo ad ufficio con accesso da scala esterna. Stato di conservazione: molto modesto. Attualmente non utilizzato.

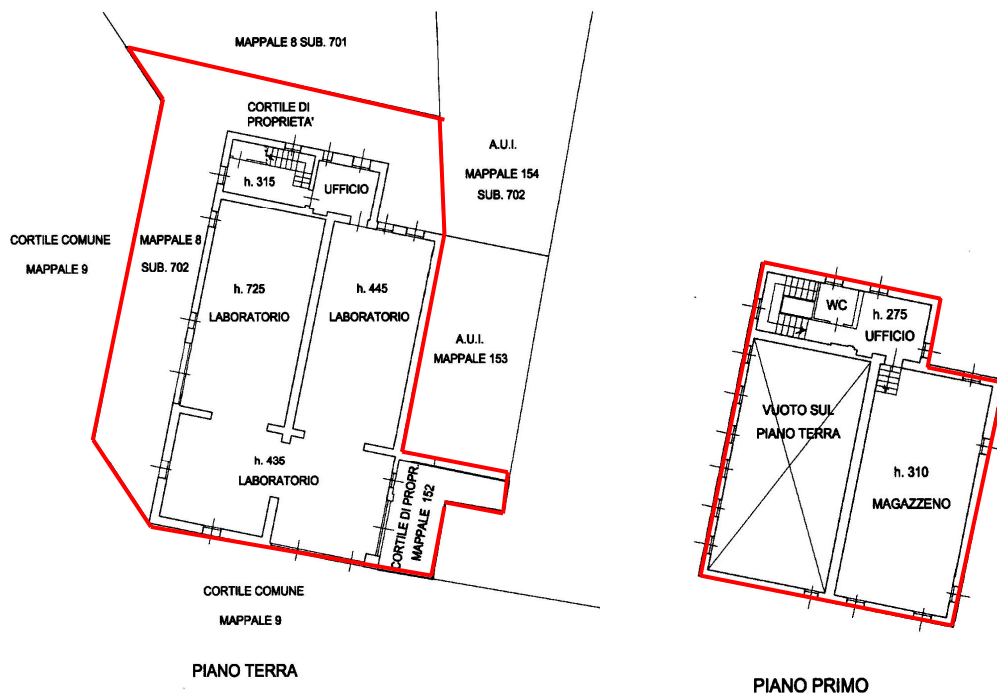
Caratteristiche.

- Serramenti: ferro e legno con singolo vetro.
- Impianto di riscaldamento: no
- Impianto elettrico: sì, fatiscente
- Tetto: a 2 falde completamente da ristrutturare.

15) Quota di 1/1 dell'immobile ad uso laboratorio/ufficio in Nerviano – Via Guglielmo Marconi

n.12, censito al NCEU del Comune di Nerviano, F. 6, map 8 - **sub. 702**; **graffato a 152** Piano T-1, categoria C/3, CLASSE 3 – mq 340, rendita euro 479,47.

Regolarità catastale: SI



ESTRATTO DI PLANIMETRIA CATASTALE

DESCRIZIONE

Fabbricato indipendente, sempre nell'ambito del compendio immobiliare ex Mulino, di 2 piani fuori terra. Il piano terreno destinato a laboratorio, il piano primo ad ufficio e magazzino. Stato di conservazione: modesto
Attualmente non utilizzato.

Caratteristiche.

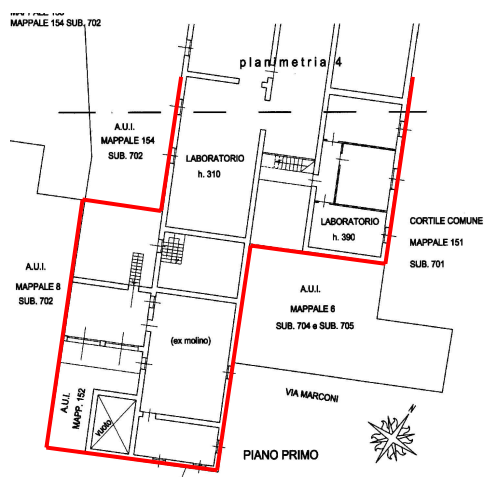
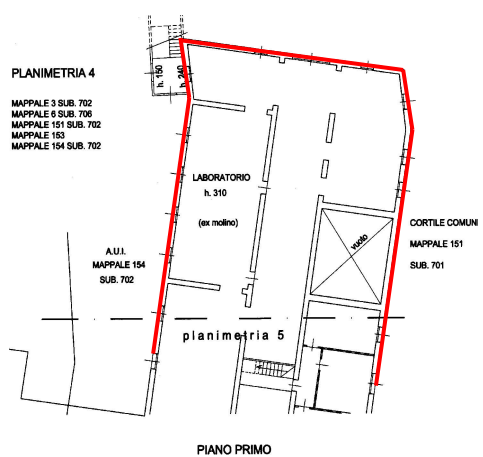
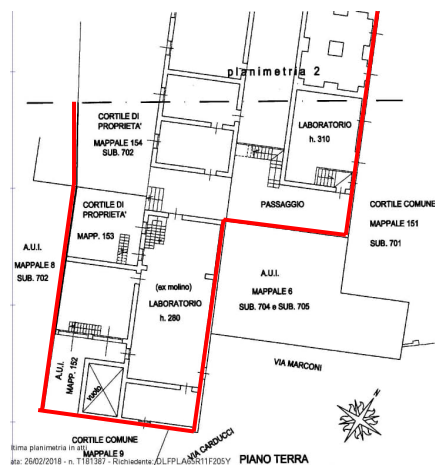
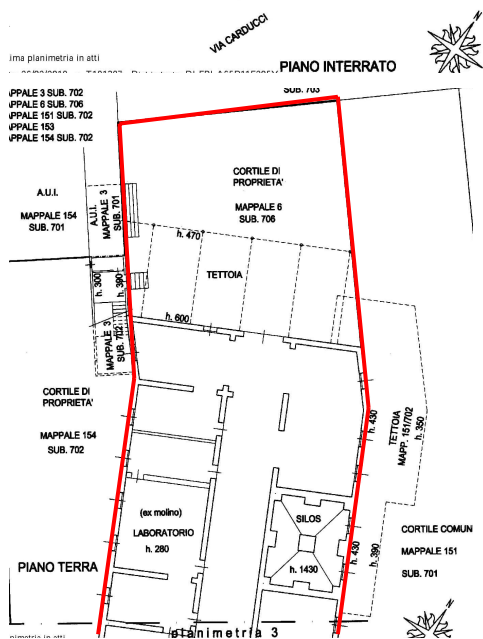
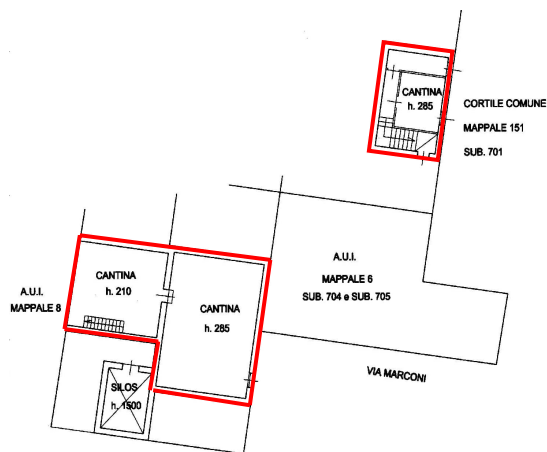
- Serramenti: ferro con singolo vetro.
- Impianto di riscaldamento: no
- Impianto elettrico: si, da verificare
- Tetto: a 2 falde, in buona parte in eternit.

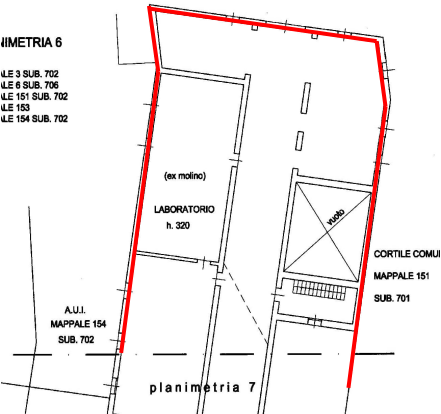
16) Quota di 1/1 dell'immobile ad uso industriale in Nerviano – Via Guglielmo Marconi n.8.

Censito al NCEU del Comune di Nerviano, F. 6, map3 - **sub. 702; graffato a 6/706, 151/702, 153/702, 154/702** Piano T-1, categoria D/7, rendita euro 5708,00.

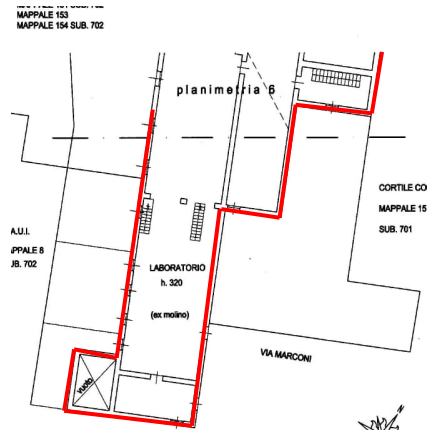
Regolarità catastale: SI



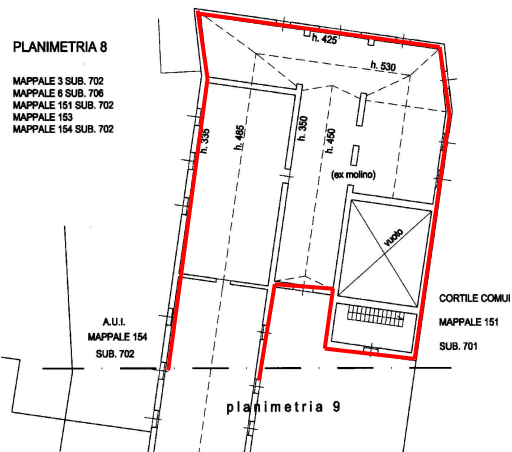




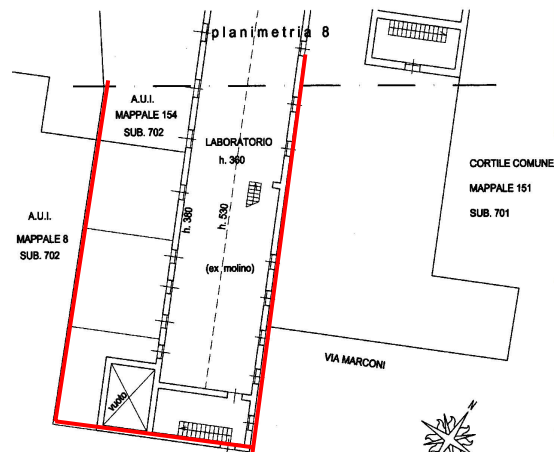
PIANO SECONDO



PIANO SECONDO



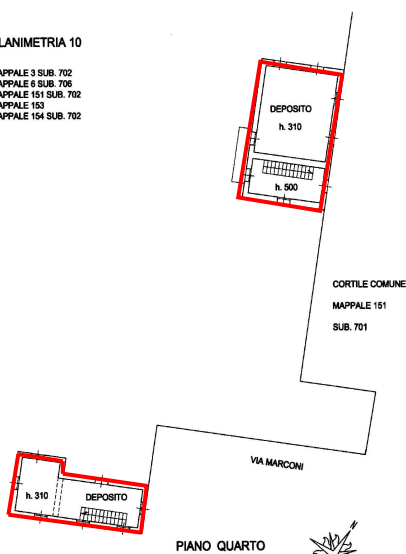
PIANO TERZO



PIANO TERZO

PLANIMETRIA 10

MAPPALE 3 SUB. 702
MAPPALE 6 SUB. 706
MAPPALE 151 SUB. 702
MAPPALE 153
MAPPALE 154 SUB. 702



ESTRATTO DI PLANIMETRIA CATASTALE

DESCRIZIONE

Costituisce il fabbricato principale dell'intero compendio immobiliare, sede delle lavorazioni principali del mulino, in aderenza all'ex corso d'acqua deviato dal fiume Olona che alimentava la ruota che agiva come propulsore delle macchine, di 4 piani fuori terra. Trattasi di un edificio costruito per la destinazione d'uso prevista (appunto il mulino), i vari piani sono collegati da scale in legno quasi verticali. Stato di conservazione: modesto, attualmente non utilizzato

Caratteristiche.

- Serramenti: parte infero e parte in legno, con singolo vetro, fatiscenti.
- Impianto di riscaldamento: no
- Impianto elettrico: dismesso
- Solai in legno parzialmente rinforzati, pavimenti in assi di legno.
- Tetto: a 2 falde.

TERRENI IN NERVIANO



17) Quota di 1/1 del terreno, censito al Catasto Terreni del Comune di Nerviano, **F.5, map 148**, di ettari

0.05.00 bosco ceduo di classe unica, rendita 1.03 euro.



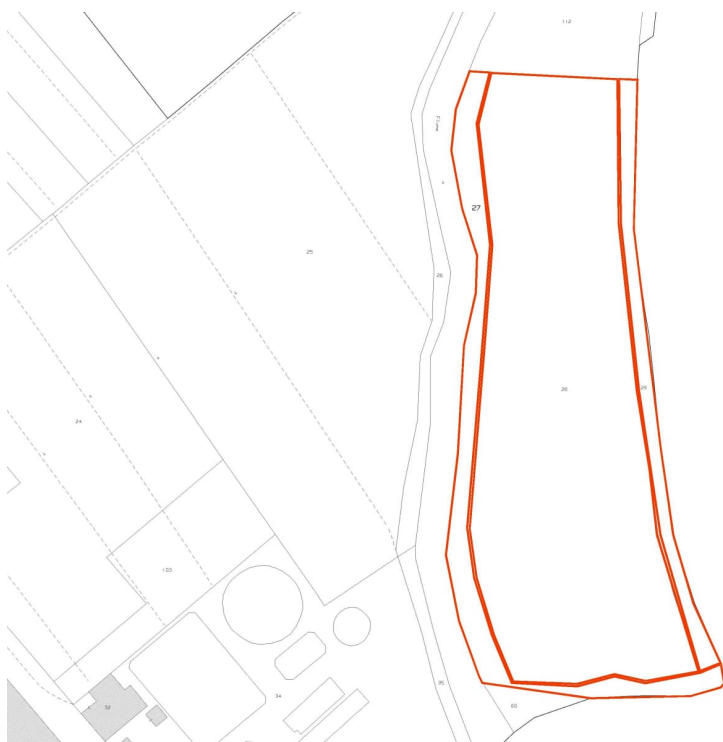
18) Quota di 1/1 del terreno, censito al Catasto Terreni del Comune di Nerviano, **F.5, map 149** di ettari
0.02.30 bosco ceduo di classe unica, rendita 0.48 euro.

19) Quota di 1/1 del Terreno, censito al Catasto Terreni del Comune di Nerviano, **F.5, map 150** di ettari
0.00.78 fabbricato rurale, categoria FUA.

20) Quota di 1/1 del Terreni, censito al Catasto Terreni del Comune di Nerviano, **F.5, map 151** di ettari
0.60.40 terreno seminativo di classe 2. Rendita 31.19 euro.

21) Quota di 1/1 del Terreni, censito al Catasto Terreni del Comune di Nerviano, **F.5, map 152** di ettari
0.08.20 bosco ceduo di classe unica, Rendita 1.69 euro.

22) Quota di 1/1 del Terreni, censito al Catasto Terreni del Comune di Nerviano **F.5, map 153** di ettari
0.40.10 bosco ceduo di classe unica, Rendita 8.28 euro.



23) Quota di 1/1 del terreno, censito al Catasto Terreni del Comune di Nerviano, **F.6, map 27** di ettari
0.18.60 bosco ceduo di classe unica, Rendita 3.84 euro.



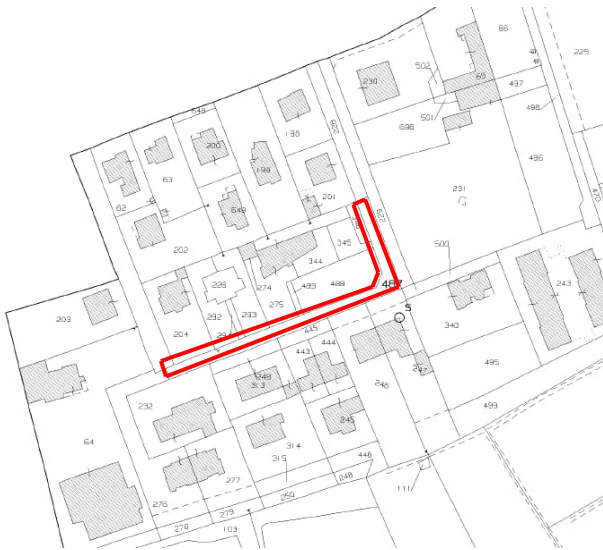
24) Quota di 1/1 del Terreno, censito al Catasto Terreni del Comune di Nerviano, **F.6, map 28** di ettari
1.02.75 prato marcita di classe unica, Rendita 105.60 euro.

25) Quota di 1/1 del Terreno, censito al Catasto Terreni del Comune di Nerviano, **F.6, map 29** di ettari
0.10.80 bosco ceduo di classe unica, Rendita 2.23 euro.

26) Quota di 1/1 del Terreno, censito al Catasto Terreni del Comune di Nerviano, **F.5, map 452** di ettari
0.18.45 bosco ceduo di classe unica, Rendita 3.81 euro.

27) Quota di 1/1 del Terreno, censito al Catasto Terreni del Comune di Nerviano, **F.5, map 453** di ettari
0.05.45 bosco ceduo di classe unica, Rendita 1.13 euro.

28) Quota di 1/1 del Terreno, censito al Catasto Terreni del Comune di Parabiago, **F27, map 487** di ettari
0.06.80 seminativo, Rendita 3,25 euro.



3. Dica se gli immobili siano in regola con la normativa urbanistica ed edilizia; in caso negativo, dica quali pratiche siano necessarie per la loro regolarizzazione, indicandone i costi:

In ottemperanza al quesito, è stata presentata istanza di accesso atti ed eseguito sopralluogo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nerviano, alla presenza dello scrivente CTU e del solo CTP di parte Convenuta.

Dalla ricerca della documentazione nei fascicoli messi a disposizione dall'amministrazione comunale è emerso SOLO quanto segue:

Concessione in Sanatoria n. 410 del 17 Marzo 1997 relativamente agli immobili attualmente identificati catastalmente come segue:

Corpo indicato con lettera A nella planimetria comunale: Foglio 6 – Mappale 8 – Sub. 701 – destinazione d'uso Laboratorio al piano terreno ed ufficio al piano 1°;

Corpo indicato con lettera B nella planimetria comunale: Foglio 6 – Mappale 8 – Sub. 702 – destinazione d'uso Laboratorio con piccolo locale ufficio;

Corpo indicato con lettera C nella planimetria comunale: Foglio 6 – Mappale 10 – Sub. 703 – destinazione d'uso Laboratorio con piccolo locale ufficio;

Richiesto Certificato di Abitabilità per quanto realizzato con Concessione in Sanatoria n. 410/1997. Si ritiene ottenuto per silenzio assenso.



Con richiesta n. prot. 7674 del 30 Luglio 1969 il [REDACTED] otteneva l'autorizzazione all'apertura di una nuova porta-finestra al piano 1° dell'immobile ora accatastato al Foglio 6 Mapp.6 Sub. 705.

Con riferimento alla domanda del 19 Aprile 1979 il [REDACTED] otteneva l'autorizzazione alla sostituzione del manto di copertura dell'immobile ora accatastato al Foglio 6 Mapp. 6 Sub. 705.

Con richiesta n. prot. 7563 del 9 Giugno 1987 [REDACTED] e [REDACTED] ottenevano l'autorizzazione alla trasformazione di una porta in finestra al piano terra dell'immobile ora accatastato al Foglio 6 Mapp. 7 Sub. 706.

Relativamente all'edificio "MULINO" sono state recuperate solo le seguenti pratiche:

In 30 Agosto 1949 il [REDACTED] presente pratica edilizia per ampliamento del MULINO ESISTENTE con nuovi fabbricati.

Non vi sono irregolarità edilizie. Tuttavia, il mancato ritrovamento della documentazione probatoria, potrà essere superato e regolarizzato mediante pratica edilizia in sanatoria dell'intero compendio immobiliare e successivo aggiornamento catastale generale, in modo tale da ricostruire il fascicolo edilizio complessivo dell'intero compendio.

Spese tecniche indicative, per ciascun lotto, ad assegnazione avvenuta:

Cila in Sanatoria: € 1.000,00 per sanzioni + diritti di segreteria + Compenso professionale: € 4.000,00 + iva

Aggiornamento catastale: Diritti catastali € 50,00 per ogni scheda + Compenso professionale €/scheda 350,00

4. determini in ogni caso il valore attuale di mercato dei beni in oggetto, esponendo i criteri della stima;

Sulla base di quanto sopra emerso a seguito delle ispezioni e dei rilievi eseguiti, nonché dalle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali ed alla consultazione del bollettino sulla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sia sulla piazza di Milano e Provincia ", edito dalla Camera di Commercio nell'anno 2017, sulla piazza di Nerviano e Provincia, nonché da conoscenze personali nel settore, considerato:

- Nel corso delle operazioni peritali, in contraddittorio con i colleghi CTP, si è addivenuti, dopo diversi incontri, alla determinazione delle consistenze degli immobili (confermate solo dal CTP di parte resistente arch. Pennella) ed valorizzazione di massima dei beni oggetto dell'asse ereditario e delle rispettive quote;
- La determinazione delle superfici degli immobili come di seguito riportata, ha tenuto conto di quanto previsto dalle normative vigenti (NORMA UNI 10750 – D.P.R. 23 Marzo 1998 n. 138) per le superfici principali e quelle secondarie;
- Nella valorizzazione dei terreni si è tenuto conto che gli stessi si trovano, di fatto, in continuità con alcuni degli immobili;
- che nel caso dei beni in Nerviano trattasi complessivamente di compendio immobiliare che gode di **SCARSA** appetibilità per il contesto urbano in cui sono inseriti, in **MODESTO** stato di conservazione generale, nonché per alcuni beni in stato di abbandono (ex Mulino e qualche laboratorio), DISCRETO per abitazione e ufficio, in parte utilizzato da alcuni eredi come propria abitazione e ufficio.
- che il perdurare della crisi economica-finanziaria globale continua a produrre sul mercato immobiliare una stasi delle transazioni. Il protrarsi dell'incertezza, nonostante la minor difficoltà d'accesso al credito e l'estrema selettività della liquidità disponibile, determinano la limitata mobilità degli operatori attivi, da cui deriva la carenza di concreti elementi di misurazione per stimare un reale livello di allineamento dei valori di



mercato. Tale situazione condiziona il mercato immobiliare che risente di tale momento di difficoltà economica con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattativa.

- Nella fattispecie il compendio immobiliare (ex produttivo) non riscontra sul mercato particolare appetibilità per eventuali operatori immobiliare interessati ad una possibile valorizzazione, sia per gli elevati costi di trasformazione che supererebbero quelli di realizzo, per le costose indagini e bonifiche necessarie (trattandosi di ex sito produttivo), tenuto conto della posizione adiacente ad un corso d'acqua soggetto a possibili esondazioni (come avvenuto nel corso degli anni); il criterio estimativo adottato per la valutazione della proprietà esaminata è stato quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" come in precedenza determinata, per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili;

VALORI DEGLI IMMOBILI

1)- Valore di stima del locale adibito a cabina elettrica – F. 6 - M.1

Destinazione	Parametro	Superficie reale potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
PIANO T -1°	sup lorda di pavimento	36,00	1,00	36,00
TOTALE				36,00

VALORE Euro 1.620,00, con un'incidenza di circa 45,00 Euro/mq per 36,00 mq.

Quota caduta in successione 1/1 – pari ad Euro 1.620,00

2)- Valore di stima del unità immobiliare ad uso laboratorio - F.6 - M.2 - Sub.701 graf. M.7 - Sub.705

Destinazione	Parametro	Superficie reale potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
LABORATORIO	sup lorda di pavimento	197,00	1,00	197,00
PORTICATO	Superficie	36,00	0,10	3,60
CORTILE	Superficie	502,00	0,10	50,2
TOTALE				250,80

VALORE Euro 37.620,00, con un'incidenza di circa 150,00 Euro/mq per 250,80 mq

Quota caduta in successione 1/1 – pari ad Euro 37.620,00

3)- Valore di stima del unità immobiliare ad uso laboratorio - F.6 - M.2 - Sub.702

Destinazione	Parametro	Superficie reale potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
LABORATORIO	sup lorda di pavimento	288,00	1,00	288,00
CORTILE	Superficie	439,00	0,10	43,90
TOTALE				331,90

VALORE Euro 79.656,00, con un'incidenza di circa 240,00 Euro/mq per 331,90 mq

Quota caduta in successione 1/1 – pari ad Euro 79.656,00

4)- Valore di stima del unità immobiliare ad uso laboratorio - F.6 - M.2 - Sub.703

Destinazione	Parametro	Superficie reale potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
LABORATORIO	sup lorda di pavimento	428,00	1,00	428,00
CORTILE	Superficie	710,00	0,10	70,10
TOTALE				499,00



VALORE Euro 119.760,00, con un'incidenza di circa 240,00 Euro/mq per 499,00 mq

Quota caduta in successione 1/1 – pari ad Euro 119.760,00

5)- Valore di stima del unità immobiliare ad uso magazzino - F.6 - M.3 - Sub.701 graf. M.155

Destinazione	Parametro	Superficie reale potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
LABORATORIO				
LABORATORIO	sup lorda di pavimento	119,00	1,00	119,00
CORTILE	Superficie	241,00	0,10	24,10
TOTALE				143,10

VALORE Euro 12.879,00, con un'incidenza di circa 90,00 Euro/mq per 143,10 mq

Quota caduta in successione 1/1 – pari ad Euro 12.879,00

6)- Valore di stima del unità immobiliare ad uso abitazione - F.6 - M.4 - Sub.703

Destinazione	Parametro	Superficie reale potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE				
ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	128,00	1,00	128,00
TOTALE				128,00

VALORE Euro 89.600,00, con un'incidenza di circa 700,00 Euro/mq per 128,00 mq

Quota caduta in successione 1/1 – pari ad Euro 89.600,00

7)- Valore di stima del unità immobiliare ad uso box - F.6 - M.4 - Sub.704

Destinazione	Parametro	Superficie reale potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
BOX	sup lorda di pavimento	45,00	1,00	45,00
TOTALE				45,00

VALORE Euro 12.150,00, con un'incidenza di circa 270,00 Euro/mq per 45,00 mq

Quota caduta in successione 1/1 – pari ad Euro 12.150,00

8)- Valore di stima del unità immobiliare ad uso abitazione - F.6 - M.6 - Sub.705

Destinazione	Parametro	Superficie reale potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE				
ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	135,00	1,00	135,00
TOTALE				135,00

VALORE Euro 85.050,00, con un'incidenza di circa 630,00 Euro/mq per 135,00 mq

Quota caduta in successione 1/1 – pari ad Euro 85.050,00

9)- Valore di stima del unità immobiliare ad uso ufficio - F.6 - M.6 - Sub.704

Destinazione	Parametro	Superficie reale potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
UFFICIO				
UFFICIO	sup lorda di pavimento	134,00	1,00	134,00



TOTALE				134,00
---------------	--	--	--	---------------

VALORE Euro 138.020,00, con un'incidenza di circa 1.030,00 Euro/mq per 134,00 mq

Quota caduta in successione 1/1 – pari ad Euro 138.020,00

10)- Valore di stima del unità immobiliare ad uso ufficio - F.6 - M.7 - Sub.706

Destinazione	Parametro	Superficie reale potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
UFFICIO				
UFFICIO	sup lorda di pavimento	76,00	1,00	76,00
TOTALE				76,00

VALORE Euro 51.300,00, con un'incidenza di circa 675,00 Euro/mq per 76,00 mq

Quota caduta in successione 1/1 – pari ad Euro 51.300,00

11)- Valore di stima del unità immobiliare ad uso abitazione - F.6 - M.7 - Sub.704 graf. M.150

Destinazione	Parametro	Superficie reale potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE				
ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	319,00	1,00	319,00
CORTILE	Superficie	614,00	0,10	61,00
TOTALE				380,00

VALORE Euro 380.400,00, con un'incidenza di circa 1.000,00 Euro/mq per 380,00 mq

Quota caduta in successione 1/1 – pari ad Euro 380.400,00

12)- Valore di stima del unità immobiliare ad uso laboratorio - F.6 - M.10 - Sub.703

Destinazione	Parametro	Superficie reale potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
LABORATORIO				
LABORATORIO	sup lorda di pavimento	299,00	1,00	299,00
TOTALE				299,00

VALORE Euro 119.600,00, con un'incidenza di circa 400,00 Euro/mq per 299,00 mq

Quota caduta in successione 1/1 – pari ad Euro 119.600,00

13)- Valore di stima del unità immobiliare ad uso laboratorio - F.6 - M.10 - Sub.704

Destinazione	Parametro	Superficie reale potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
LABORATORIO				
LABORATORIO	sup lorda di pavimento	249,00	1,00	249,00
TOTALE				249,00

VALORE Euro 37.350,00, con un'incidenza di circa 150,00 Euro/mq per 249,00 mq

Quota caduta in successione 1/1 – pari ad Euro 37.350,00

14)- Valore di stima del unità immobiliare ad uso laboratorio - F.6 - M.8 - Sub.702 graf. M.154 – Sub.701

Destinazione	Parametro	Superficie reale potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
--------------	-----------	-----------------------------	--------	------------------------



LABORATORIO				
LABORATORIO PT	sup lorda di pavimento	68,44	1,00	68,44
LABORATORIO P1	sup lorda di pavimento	73,44	1,00	73,44
CORTILE	Superficie	747,00	0,10	74,7
TOTALE				216,58

VALORE Euro 51.979,20, con un'incidenza di circa 240,00 Euro/mq per 216,58 mq

Quota caduta in successione 1/1 – pari ad Euro 51.979,20

15)- Valore di stima del unità immobiliare ad uso laboratorio/ufficio - F.6 - M.8 - Sub.702 graf. M.152

Destinazione	Parametro	Superficie reale potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
LABORATORIO / UFFICIO				
LABORATORIO /UFFICIO	sup lorda di pavimento	400,00	1,00	400,00
CORTILE	Superficie	150,00	0,10	15,00
TOTALE				415,00

VALORE Euro 62.250,00, con un'incidenza di circa 150,00 Euro/mq per 415,00 mq

Quota caduta in successione 1/1 – pari ad Euro 62.250,00

16)- Valore di stima del unità immobiliare ad uso industriale (Mulino) - F.6 - M.3 - Sub.702 graf. M.6 - Sub.706, M.151- Sub.702, M.153, M.154 - Sub.702.

Destinazione	Parametro	Superficie reale potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
MOLINO				
INDUSTRIALE	sup lorda di pavimento	83,00	1,00	83,00
LAB EX MOLINO PT	sup lorda di pavimento	655,00	1,00	655,00
LAB EX MOLINO P1	sup lorda di pavimento	650,00	1,00	650,00
LAB EX MOLINO P2	sup lorda di pavimento	600,00	1,00	600,00
LAB EX MOLINO P3	sup lorda di pavimento	545,00	1,00	545,00
DEPOSITO P4	sup lorda di pavimento	117,00	0,50	58,50
CANTINA	sup lorda di pavimento	171,00	0,25	42,25
TETTOIA	Superficie	207,00	0,10	20,70
CORTILE	Superficie	597,00	0,10	59,70
TOTALE				2714,65

VALORE Euro 352.904,50, con un'incidenza di circa 130,00 Euro/mq per 2714,65 mq

Quota caduta in successione 1/1 – pari ad Euro 352.904,50

VALORI DEI TERRENI IN NERVIANO

17)- Valore di stima del TERRENO uso bosco ceduo - F.5 - M.148

Destinazione	Parametro	Superficie reale potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE				
terreno	superficie	500,00	1,00	500,00
TOTALE				500,00

VALORE Euro 2.500,00, con un'incidenza di circa 5,00 Euro/mq per 500,00 mq

Quota caduta in successione 1/1 – pari ad Euro 2.500,00

18)- Valore di stima del TERRENO uso bosco ceduo - F.5 - M.149



Destinazione	Parametro	Superficie reale potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE				
ABITAZIONE	superficie	230,00	1,00	230,00
TOTALE				230,00

VALORE Euro 1.150,00, con un'incidenza di circa 5,00 Euro/mq per 230,00 mq

Quota caduta in successione 1/1 – pari ad Euro 1.150,00

[19\)- Valore di stima del TERRENO - fabbricato rurale - F.5 - M.150](#)

Destinazione	Parametro	Superficie reale potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE				
ABITAZIONE	superficie	78,00	1,00	78,00
TOTALE				78,00

VALORE Euro 390,00, con un'incidenza di circa 5,00 Euro/mq per 78,00 mq

Quota caduta in successione 1/1 – pari ad Euro 390,00

[20\)- Valore di stima del TERRENO uso seminativo - F.5 - M.151](#)

Destinazione	Parametro	Superficie reale potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE				
ABITAZIONE	superficie	6040,00	1,00	6040,00
TOTALE				6040,00

VALORE Euro 30.200,00, con un'incidenza di circa 5,00 Euro/mq per 6040,00 mq

Quota caduta in successione 1/1 – pari ad Euro 30.200,00

[21\)- Valore di stima del TERRENO bosco ceduo - F.5 - M.152](#)

Destinazione	Parametro	Superficie reale potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE				
ABITAZIONE	superficie	820,00	1,00	820,00
TOTALE				820,00

VALORE Euro 4.100,00, con un'incidenza di circa 5,00 Euro/mq per 820,00 mq

Quota caduta in successione 1/1 – pari ad Euro 4.100,00

[22\)- Valore di stima del TERRENO bosco ceduo - F.5 - M.153](#)

Destinazione	Parametro	Superficie reale potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE				
ABITAZIONE	superficie	4010,00	1,00	4010,00
TOTALE				4010,00

VALORE Euro 20.050,00, con un'incidenza di circa 5,00 Euro/mq per 4010,00 mq

Quota caduta in successione 1/1 – pari ad Euro 20.050,00

[23\)- Valore di stima del TERRENO bosco ceduo - F.6 - M.27](#)

Destinazione	Parametro	Superficie reale potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
--------------	-----------	-----------------------------	--------	------------------------



ABITAZIONE				
ABITAZIONE	superficie	1860,00	1,00	1860,00
TOTALE				1860,00

VALORE Euro 9.300,00, con un'incidenza di circa 500 Euro/mq per 1860,00 mq

Quota caduta in successione 1/1 – pari ad Euro 9.300,00

[24\)- Valore di stima del TERRENO prato marcita - F.6 - M.28](#)

Destinazione	Parametro	Superficie reale potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE				
ABITAZIONE	superficie	10275,00	1,00	10275,00
TOTALE				10275,00

VALORE Euro 51.375,00, con un'incidenza di circa 5,00 Euro/mq per 10275,00 mq

Quota caduta in successione 1/1 – pari ad Euro 51.375,00

[25\)- Valore di stima del TERRENO bosco ceduo - F.6 - M.29](#)

Destinazione	Parametro	Superficie reale potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE				
ABITAZIONE	superficie	1080,00	1,00	1080,00
TOTALE				1080,00

VALORE Euro 5.400,00, con un'incidenza di circa 5,00 Euro/mq per 1080,00 mq

Quota caduta in successione 1/1 – pari ad Euro 5.400,00

[26\)- Valore di stima del TERRENO bosco ceduo - F.5 - M.452](#)

Destinazione	Parametro	Superficie reale potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE				
ABITAZIONE	superficie	1845,00	1,00	1845,00
TOTALE				1845,00

VALORE Euro 9.225,00, con un'incidenza di circa 5,00 Euro/mq per 1845,00 mq

Quota caduta in successione 1/1 – pari ad Euro 9.225,00

[27\)- Valore di stima del TERRENO bosco ceduo - F.5 - M.453](#)

Destinazione	Parametro	Superficie reale potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE				
ABITAZIONE	superficie	545,00	1,00	545,00
TOTALE				545,00

VALORE Euro 2.725,00, con un'incidenza di circa 5,00 Euro/mq per 545,00 mq

Quota caduta in successione 1/1 – pari ad Euro 2.725,00

TERRENO IN COMUNE DI PARABIAGO

[27\) Valore di stima del TERRENO seminativo - F.27 - M.487](#)



Di fatto, come emerso durante le operazioni peritali in contraddittorio con i CTP, trattasi di sede stradale da cedere al Comune di Parabiago. Dovrà essere aggiornata la visura catastale. **Di fatto privo di valore ai fini della presente valutazione e non compreso nei riepiloghi valutativi.**

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI BENI IMMOBILI e MOBILI IN COMPROPRIETA', VALORI IMMOBILIARI e MOBILIARI ATTUALI, QUOTE

N° Rif	Catasto	Foglio	Mapp.	sub.	Categoria	Destinazione d'uso catastale	Destinazione d'uso urbanistica	Caratteristica	superficie comm. mq	Rapporti mercantili	Superfici ragguagliate	Superficie totale commerciale	Valore unitario al mq.	Valore fabbricato	VALORE ATTUALE		
															Quota proprietà	VALORE	
1	F	6	1		D/1	Cabina Enel	Cabina Enel		36,00	1,00	36,00	36,00	€ 45,00	€ 1.620,00	1	€ 1.620,00	
2	F	6	7	705	C/3	Laboratorio	Laboratorio	Ricamificio	197,00	1,00	197,00	250,80	€ 150,00	€ 37.620,00	1	€ 37.620,00	
			2	701	Cortile	Cortile		538,00	0,10	53,80							
3	F	6	2	702	C/3	Laboratorio	Laboratorio	Falegnameria	288,00	1,00	288,00	331,90	€ 240,00	€ 79.656,00	1	€ 79.656,00	
					cortile			439,00	0,10	43,90							
4	F	6	2	703	C/3	Laboratorio	Laboratorio	Meccanica	428,00	1,00	428,00	499,00	€ 240,00	€ 119.760,00	1	€ 119.760,00	
					cortile			710,00	0,10	71,00							
5	F	6	3	701	C/2	Magazzino	Magazzino		119,00	1,00	119,00	143,10	€ 90,00	€ 12.879,00	1	€ 12.879,00	
				155		Cortile	Cortile		241,00	0,10	24,10						
6	F	6	4	703	A/7	Abitazione	Abitazione	Adelio	128,00	1,00	128,00	128,00	€ 700,00	€ 89.600,00	1	€ 89.600,00	
7	F	6	4	704	C/6	Box	Box	Adelio	45,00	1,00	45,00	45,00	€ 270,00	€ 12.150,00	1	€ 12.150,00	
8	F	6	6	705	A/3	Abitazione	Abitazione	Fabio	135,00	1,00	135,00	135,00	€ 630,00	€ 85.050,00	1	€ 85.050,00	
9	F	6	6	704	A/10	Ufficio	Ufficio	Fabio	134,00	1,00	134,00	134,00	€ 1.030,00	€ 138.020,00	1	€ 138.020,00	
10	F	6	7	706	A/10	Ufficio	Ufficio		76,00	1,00	76,00	76,00	€ 675,00	€ 51.300,00	1	€ 51.300,00	
11	F	6	7	704	A/3	Abitazione	Abitazione	Maria Luisa	319,00	1,00	319,00	380,40	€ 1.000,00	€ 380.400,00	1	€ 380.400,00	
				150		Cortile	Cortile		614,00	0,10	61,40		€ -				
12	F	6	10	703	C/3	Laboratorio	Laboratorio	giornali	299,00	1,00	299,00	299,00	€ 400,00	€ 119.600,00	1	€ 119.600,00	
13	F	6	10	704	C/3	Laboratorio	Laboratorio	fabbro	249,00	1,00	249,00	249,00	€ 150,00	€ 37.350,00	1	€ 37.350,00	
14	F	6	8	701	C/3	Laboratorio	Laboratorio	PT	68,44	1,00	68,44	216,58	€ 240,00	€ 51.979,20	1	€ 51.979,20	
							P1*	73,44	1,00	73,44		€ -					
15	F	6	8	701		Cortile	Cortile		747,00	0,10	74,70		€ -		1	€ -	
			702	C/3	Laboratorio	Laboratorio		400,00	1,00	400,00	415,00	€ 150,00	€ 62.250,00				
16	F	6		152		Cortile	Cortile		150,00	0,10	15,00		€ -		1	€ -	
			702	D/7	Industriale	Industriale	Mulino	83,00	1,00	83,00	2.714,65	€ 130,00	€ 352.904,50				
17			6	706		cortile	cortile	P.T.	282,00	0,10	28,20		€ -		1	€ -	
				151	702	tettoia	tettoia		84,00	0,10	8,40		€ -				
18			153			cortile	cortile		35,00	0,10	3,50		€ -		1	€ -	
19			154	702		cortile	cortile		280,00	0,10	28,00		€ -		1	€ -	
17	T	5	148			Bosco ceduo			500,00	1,00	500,00	500,00	€ 5,00	€ 2.500,00	1	€ 2.500,00	
18	T	5	149			Bosco ceduo			230,00	1,00	230,00	230,00	€ 5,00	€ 1.150,00	1	€ 1.150,00	
19	T	5	150			FU d ACCERT			78,00	1,00	78,00	78,00	€ 5,00	€ 390,00	1	€ 390,00	
20	T	5	151			Seminativo			6.040,00	1,00	6.040,00	6.040,00	€ 5,00	€ 30.200,00	1	€ 30.200,00	
21	T	5	152			Bosco ceduo			820,00	1,00	820,00	820,00	€ 5,00	€ 4.100,00	1	€ 4.100,00	
22	T	5	153			Bosco ceduo			4.010,00	1,00	4.010,00	4.010,00	€ 5,00	€ 20.050,00	1	€ 20.050,00	
23	T	6	27			Bosco ceduo			1.860,00	1,00	1.860,00	1.860,00	€ 5,00	€ 9.300,00	1	€ 9.300,00	
24	T	6	28			Prato marcita			10.275,00	1,00	10.275,00	10.275,00	€ 5,00	€ 51.375,00	1	€ 51.375,00	
25	T	6	29			Bosco ceduo			1.080,00	1,00	1.080,00	1.080,00	€ 5,00	€ 5.400,00	1	€ 5.400,00	
26	T	5	452			Bosco ceduo			1.845,00	1,00	1.845,00	1.845,00	€ 5,00	€ 9.225,00	1	€ 9.225,00	
27	T	5	453			Bosco ceduo			545,00	1,00	545,00	545,00	€ 5,00	€ 2.725,00	1	€ 2.725,00	
																TOT	€ 1.768.553,70
COME DA VERBALE D'INVENTARIO MOBILI APPARTAMENTO LOMBARDI ADELIO FRANCESCO - ESCLUSA FORD FOCUS DI PROPRIETA' PERSONALE														€ 1.475,00	1	€ 1.475,00	
COME DA VERBALE D'INVENTARIO MOBILI APPARTAMENTO LOMBARDI MARIA LUISA														€ 29.200,00	1	€ 29.200,00	
VALORE COMPLESSIVO															Totale	€ 1.799.228,70	
QUOTA PARI AD 1/5															Totale	€ 359.845,74	

5- accerti la continuità delle trascrizioni e l'eventuale presenza di trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli contro i condividenti;

Note generali:

viene anche identificata erroneamente come L



- [redacted] senza modifica del codice fiscale
- Il sig. L. [redacted] viene anche identificato come L. [redacted]

Gli immobili oggetto della presente procedura sono gravati dalle seguenti formalità:

➤ **Ipoteca giudiziale (oltre il ventennio di cui non viene indicata la cancellazione)**

[redacted]
[redacted]

Derivante da: decreto ingiuntivo

- Importo ipoteca: £ 87.259.000

- Importo capitale: £ 42.570.510

Rogante: atto pubblico Tribunale di Milano in data 16/07/1981 n. rep. -

Trascritto a: Milano 2 in data 18/07/1981 ai nn. 45309/5668

➤ **Pignoramento**

[redacted]
[redacted]

(C.F. LMBDLA37M31F874U) **deceduto il 22/11/2015** e per la spettante **quota di 1/5**

Derivante da: Verbale di pignoramento

Rogante: Atto giudiziario del Tribunale di Milano in data 02/04/1998 n. rep. 5230

Trascritto a: Milano 2 in data 08/05/1998 ai nn 35538/25969

Note: si segnala che il sig. [redacted] viene indicato in trascrizione solo con il nome [redacted] modificando, di fatto, il codice fiscale assegnato. Si precisa che il corretto codice fiscale è [redacted]

➤ **Ipoteca legale**

[redacted]
[redacted]

[redacted] **quota di 1/5**

Derivante da: ipoteca legale a norma dell'art. 77 D.P.R. 29/09/1973 n.602

- Importo ipoteca: € 603.643,90

- Importo capitale: € 301.821,95

Rogante: atto pubblico dell'ufficio Esatri Esazione Tributi Spa in data 01/03/2005 n. rep. 3304/68

Trascritto a: Milano 2 in data 24/03/2005 ai nn. 42075/9566

➤ **Ipoteca legale**

[redacted]
[redacted]

[redacted] **quota di 1/5**

Derivante da: ipoteca legale a norma dell'art. 77 D.P.R. 29/09/1973 n.602

- Importo ipoteca: € 167.780,74

- Importo capitale: € 83.890,37

Rogante: atto pubblico dell'ufficio Equitalia Esatri Spa in data 08/07/2009 n. rep. 9696/68

Trascritto a: Milano 2 in data 16/07/2009 ai nn. 89333/18989

➤ **Costituzione di fondo patrimoniale**

[redacted]
[redacted]

Contro:

✓ [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted] **quota di 1/10**

Derivante da: costituzione di fondo patrimoniale

Rogante: atto notarile pubblico a rogito del dott. Carugati Davide in data 04/02/2015 n. rep. 107261/18314

Trascritto a: Milano 2 in data 11/02/2015 ai nn. 11746/7892

➤ **Domanda giudiziale**

A favore di:

✓ [redacted]



Contro:

✓

Derivante da: divisione giudiziale

Rogante: atto del tribunale di Milano in data 19/01/2016 n. rep. 77384

Trascritto a: Milano 2 in data 07/03/2016 ai nn. 23066/14655

6- predisponga un progetto divisionale, secondo le quote di comproprietà dei condividenti (di 1/5 per gli attori/eredi di [REDACTED] 1/5 per i convenuti/eredi di A [REDACTED] i, 1/5 per F [REDACTED] , 1/5 per [REDACTED] i, 1/5 per M [REDACTED] tenendo conto dei criteri di cui agli artt. 720 e 727 c.c ;

7- comprenda, se è possibile sulla base dei criteri suindicati, in una porzione l'immobile sito in Nerviano identificato al NCEU al foglio 6, Mapp. 7, sub 704 graffato mapp.150 e map 7. Sub706 ed in un'altra porzione l'immobile sito in Nerviano Via Marconi 8 Identificato al NCEU al foglio 6 MAPP. 6 sub 704 e foglio 6 mapp. 6 sub 705;

8- determini gli eventuali conguagli, evidenziando inoltre, anche a mezzo di planimetrie, i vari lotti, gli enti che eventualmente debbano rimanere comuni, le opere di modifiche, con i relativi costi e le eventuali servitù reciproche."

FORMAZIONE DEI LOTTI

Premesse: per ridurre il peso del file della presente relazione, fotografie e planimetrie dei rispettivi lotti sono state riportate negli allegati alla relazione, cui si rimanda.

Sulla scorta della valutazioni cui il sottoscritto è pervenuto, tenuto conto delle caratteristiche degli immobili, la loro posizione, il loro attuale utilizzo, tenuto conto dei beni mobili (esclusa macchina Ford Focus di proprietà personale di [REDACTED]), con riferimento al quesito e nell'intenzione di ridurre al minimo il valore del conguaglio in denaro e le servitù reciproche, il sottoscritto ha ritenuto costituire i seguenti lotti:

VALORE COMPLESSIVO BENI IMMOBILI IN COMPROPRIETA': EURO 1.768.553,70

VALORE COMPLESSIVO BENI MOBILI COME DA INVENTARIO (esclusa Ford Focus): EURO 30.675,00

QUOTA PARI AD 1/5: EURO 359.845,74

LOTTO 1

Quanto ai beni immobili:

Nerviano – Intera proprietà dell'abitazione Via Guglielmo Marconi n.12 – F.6 - M.4 - sub. **703 - Euro 89.600,00**

Nerviano – Intera proprietà del Box Via Guglielmo Marconi n.12 – F.6 - M.4 - sub. **704 - Euro 12.150,00**

Nerviano – Intera proprietà del Laboratorio Via Guglielmo Marconi n.12 – F.6 - M.8 - sub. **701** Graffato M. 154 sub. **701 - Euro 51.979,20**

Nerviano – Intera proprietà del Laboratorio Via Guglielmo Marconi n.12 – F.6 - M.8 - sub. **702** Graffato M. **152 – Euro 62.250,00**

Nerviano – Intera proprietà del Terreno (Bosco ceduo) – F.5 - M.148 - **Euro 2.500,00**

Nerviano – Intera proprietà del Terreno (Bosco ceduo) – F.5 - M.149 - **Euro 1.150,00**

Nerviano – Intera proprietà del Terreno (Bosco ceduo) – F.5 - M.150 - **Euro 390,00**



Nerviano – Intera proprietà del Terreno (Seminativo) – F.5 - M.151 - Euro 30.200,00

Nerviano – Intera proprietà del Terreno (Bosco ceduo) – F.5 - M.152 - Euro 4.100,00

Nerviano – Intera proprietà del Terreno (Bosco ceduo) – F.5 - M.153 - Euro 20.050,00

Nerviano – Intera proprietà del Terreno (Bosco ceduo) – F.5 - M.452 - Euro 9.225,00

Nerviano – Intera proprietà del Terreno (Bosco ceduo) – F.5 - M.453 - Euro 2.725,00

COMPLESSIVAMENTE VALORE BENI IMMOBILI **Euro 286.319, 20**

Quanto ai beni mobili:

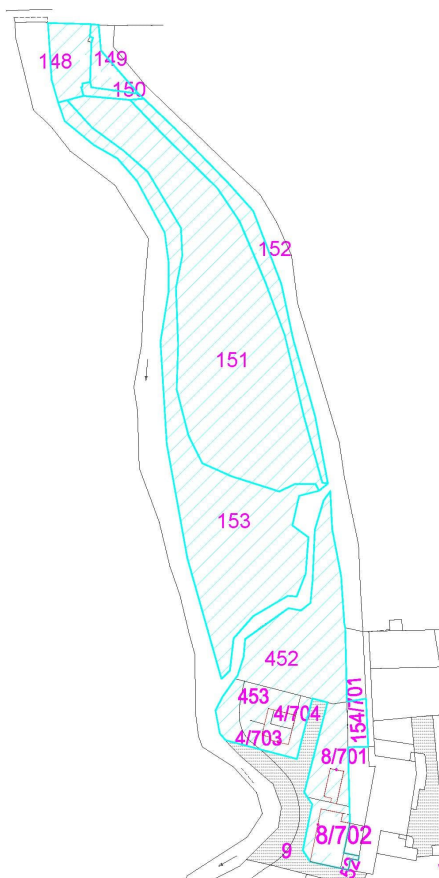
Beni mobili attualmente presso ex abitazione [REDACTED]: Euro 1.475,00

COMPLESSIVAMENTE VALORE BENI MOBILI **Euro 1.475,00**

Quota di comproprietà	Euro 359.845,74
Valore beni Immobili	Euro 286.319, 20
Valore beni mobili	Euro 1.475,00
Conguaglio	Euro 72.051,54 (a credito)

ENTI COMUNI e SERVITU' APPARENTI

Foglio 6 – Mappale 9 comune anche ai beni del LOTTO 5



LOTTO 2

Quanto ai beni immobili:

Nerviano – Intera proprietà dell'abitazione Via Guglielmo Marconi n.8 – F.6 - M.3 - sub. **702 Graffato** M.6 - sub. **706, Graffato M.151- sub. 702, Graffato M.153, Graffato M.154 - sub. 702** - Euro 352.904,50

COMPLESSIVAMENTE VALORE BENI IMMOBILI Euro 352.904,50

Quota di comproprietà Euro 359.845,74

Valore beni Immobili Euro 352.904,50

Conguaglio Euro 6.941,24 (a credito)

ENTI COMUNI e SERVITU' APPARENTI

Foglio 6 – Mappale 151 comune anche ai beni del LOTTO 3 – LOTTO 4 e LOTTO 5



LOTTO 3

Quanto ai beni immobili:

Nerviano – Intera proprietà dell'Ufficio Via Guglielmo Marconi n.8 – F.6 - M.7 - sub. **706** - **Euro 51.300,00**

Nerviano – Intera proprietà dell'abitazione Via Guglielmo Marconi n.8 – F.6 - M.7 - sub. **704** Graffato M. **150** –
Euro 380.400,00

COMPLESSIVAMENTE VALORE BENI IMMOBILI Euro 431.700,00

Quanto ai beni mobili attualmente presso abitazione di LOMBARDI MARIA LUISA: Euro 29.200,00

COMPLESSIVAMENTE VALORE BENI MOBILI Euro 29.200,00

Quota di comproprietà Euro 359.845,74

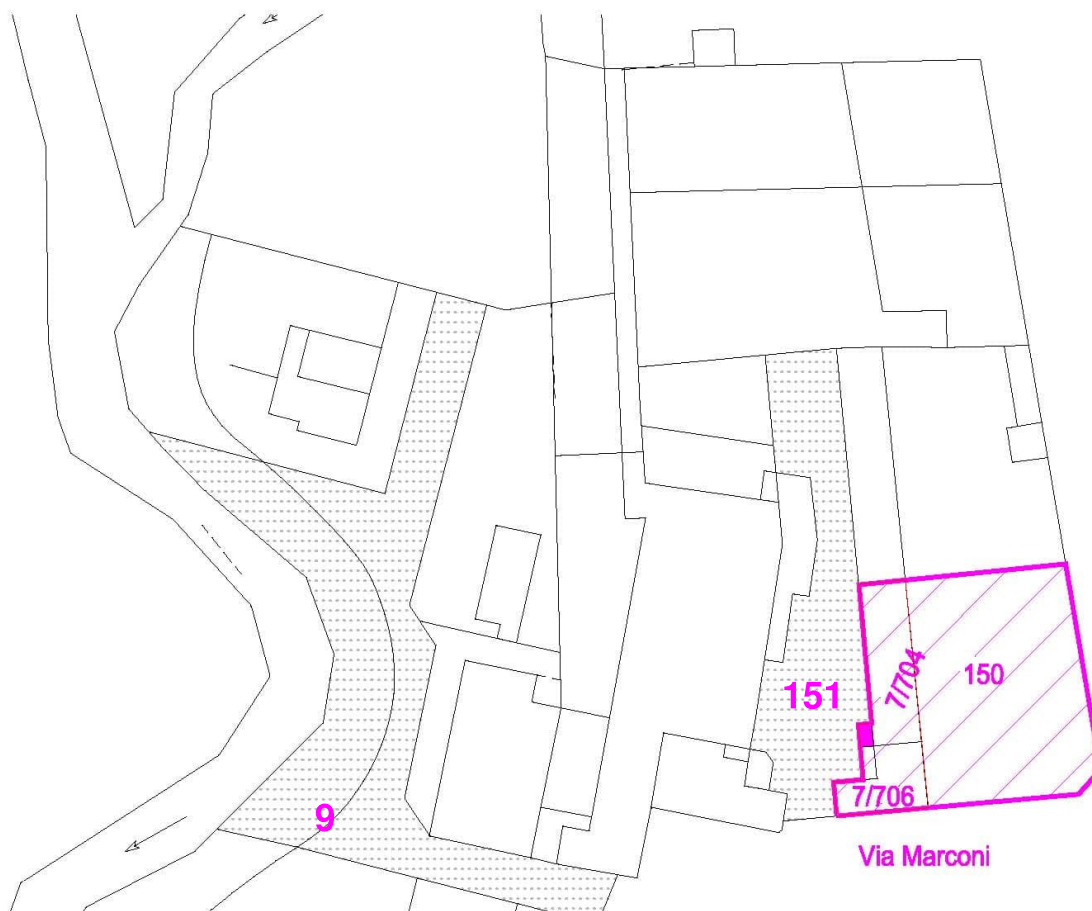
Valore beni Immobili Euro 460.900,00

Valore beni mobili Euro 29.200,00

Conguaglio Euro 100.054,26 (a debito)

ENTI COMUNI e SERVITU' APPARENTI

Foglio 6 – Mappale 151 comune anche ai beni del LOTTO 2 – LOTTO 4 e LOTTO 5



LOTTO 4

Quanto ai beni immobili:

Nerviano – Intera proprietà della cabina ENEL Via Guglielmo Marconi n.8 – F.6 - M.1 - **Euro 1.620,00**

Nerviano – Intera proprietà Laboratorio del Via Guglielmo Marconi n.8 – F.6 - M.7 - sub. 705 Graffato M. 2 sub. 701 – **Euro 37.620,00**

Nerviano – Intera proprietà del Laboratorio Via Guglielmo Marconi n.8 – F.6 - M.7 - sub. 702– **Euro 79.656,00**

Nerviano – Intera proprietà dell’abitazione Via Guglielmo Marconi n.8 – F.6 - M.2 - sub. 703– **Euro 119.760,00**

Nerviano – Intera proprietà Magazzino del Via Guglielmo Marconi n.8 – F.6 - M.3 - sub. 701 Graffato M. 155 _ **Euro 12.879,00**

Nerviano – Intera proprietà del Terreno (Bosco Ceduo) 8 – F.6 - M.27 – **Euro 9.300,00**

Nerviano – Intera proprietà del Terreno (Prato Marcita) 8 – F.6 - M.28 – **Euro 51.375,00**

Nerviano – Intera proprietà del Terreno (Bosco Ceduo) 8 – F.6 - M.28 – **Euro 5.400,00**

COMPLESSIVAMENTE VALORE BENI IMMOBILI Euro 317.610,00

Quota di comproprietà Euro 359.845,74

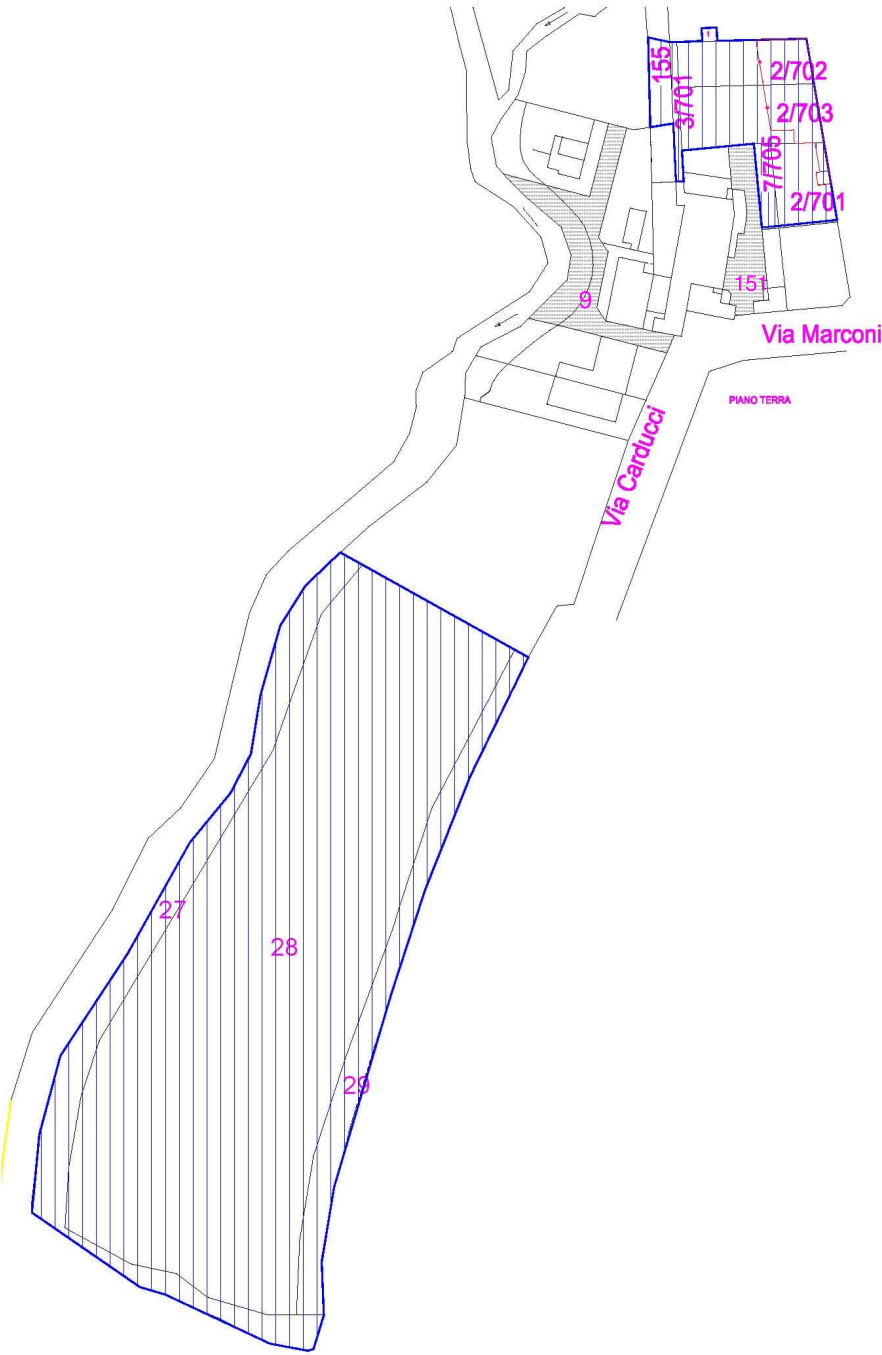
Valore beni Immobili Euro 317.610,00

Conguaglio Euro 42.235,74 (a credito)

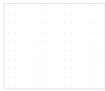
ENTI COMUNI e SERVITU' APPARENTI

Foglio 6 – Mappale 151 comune anche ai beni del LOTTO 2 – LOTTO 3 e LOTTO 5





LOTTO 4



PARTI COMUNI



LOTTO 5

Quanto ai beni immobili:

Nerviano – Intera proprietà dell'abitazione Via Guglielmo Marconi n.8 – F.6 - M.6 - sub. **705**– Euro **85.050,00**

Nerviano – Intera proprietà dell'ufficio Via Guglielmo Marconi n.8 – F.6 - M.6 - sub. **704**– Euro **138.020,00**

Nerviano – Intera proprietà del Laboratorio Via Guglielmo Marconi n.12 – F.6 - M.10 - sub. **703**– Euro **119.600,00**

Nerviano – Intera proprietà del Laboratorio Via Guglielmo Marconi n.12 – F.6 - M.10 - sub. **704** – Euro **37.350,00**

COMPLESSIVAMENTE VALORE BENI IMMOBILI Euro 380.020,00

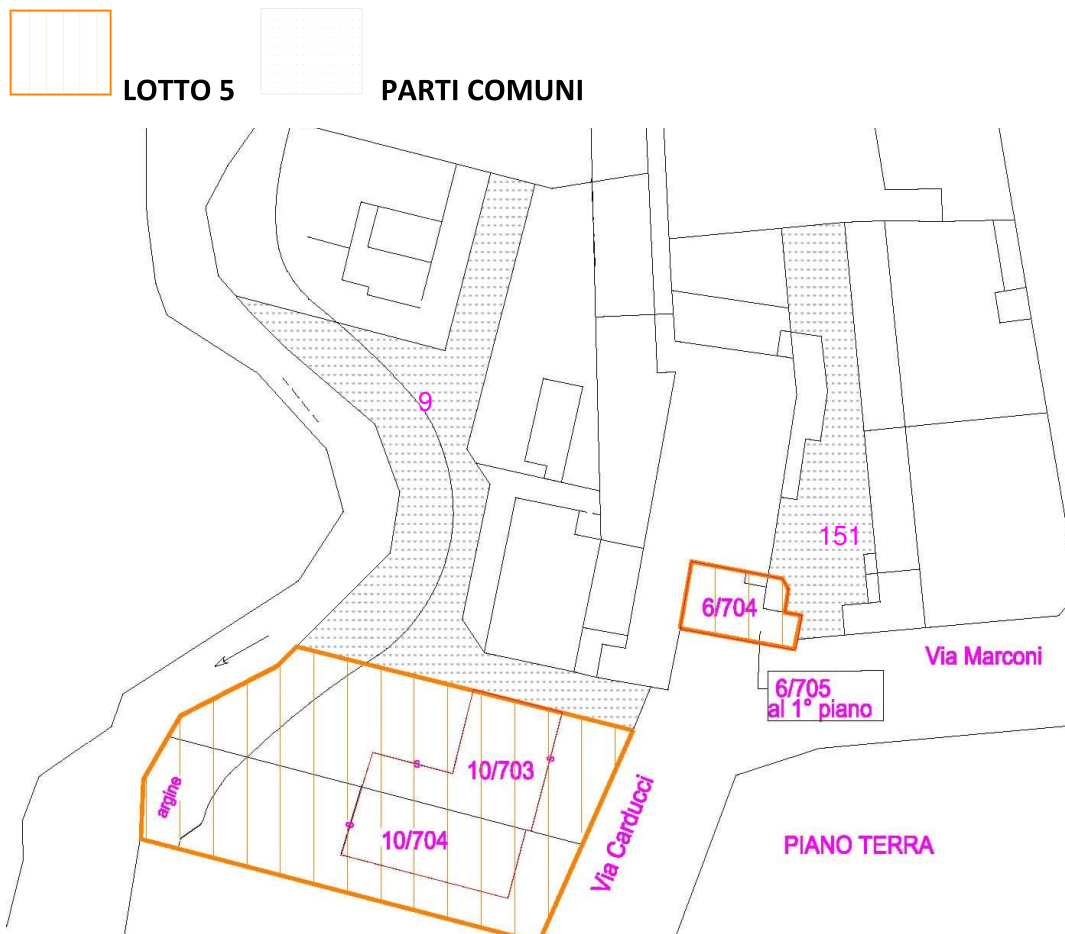
Quota di comproprietà Euro 359.845,74

Valore beni Immobili Euro 380.020,00

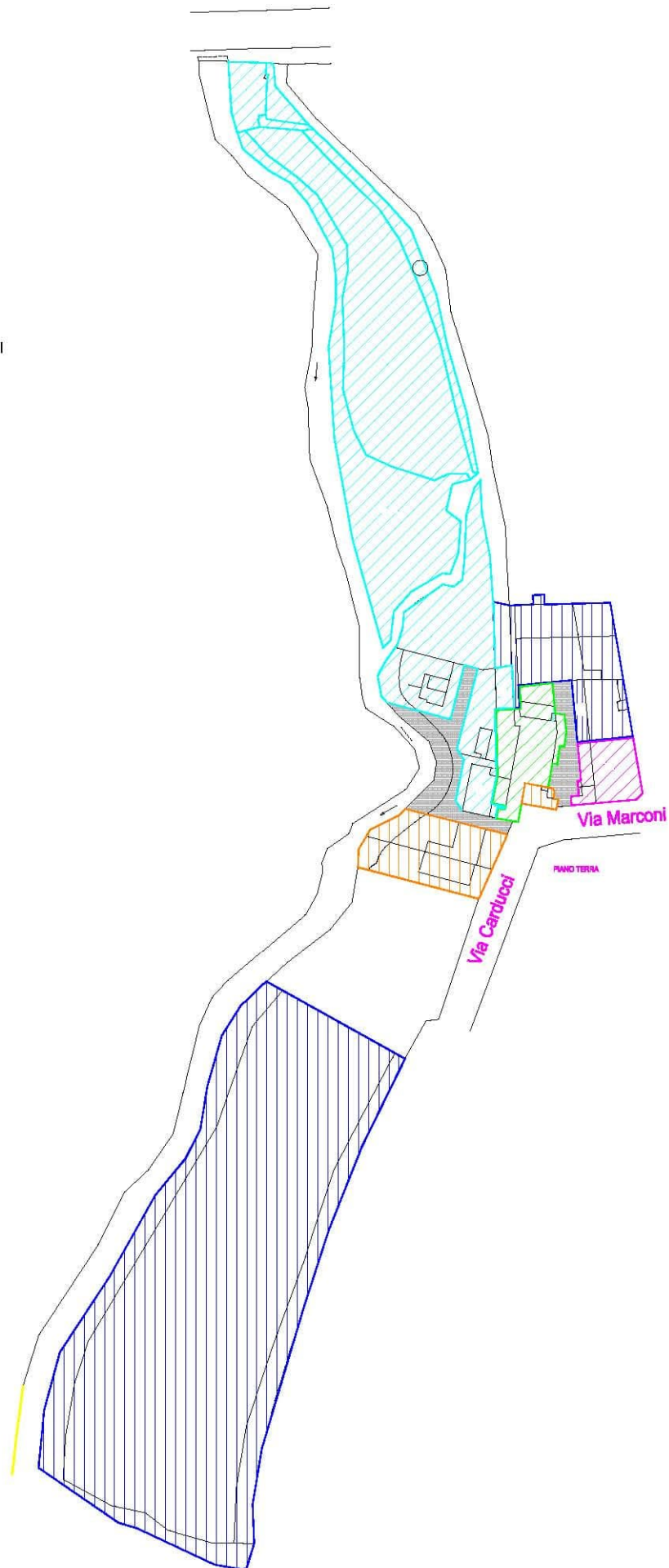
Conguaglio Euro 20.174,26 (a debito)

ENTI COMUNI e SERVITU' APPARENTI

Foglio 6 – Mappale 9 (comune anche al LOTTO 1) e Foglio 6 -Mappale 151 (comune anche ai LOTTI 2, 3 e 4)



-  LOTTO 1
-  LOTTO 2
-  LOTTO 3
-  LOTTO 4
-  LOTTO 5
-  PARTI COMUNI



N° Rif	Catasto	Foglio	Mapp.	sub.	VALORE ATTUALE		LOTTO 1		LOTTO 2		LOTTO 3		LOTTO 4		LOTTO 5	
					Quota proprietà	VALORE	Valore		Valore		Valore		Valore		Valore	
1	F	6	1		1	€ 1.620,00							€ 1.620,00			
2	F	6	7	705	1	€ 37.620,00							€ 37.620,00			
3	F	6	2	702	1	€ 79.656,00							€ 79.656,00			
4	F	6	2	703	1	€ 119.760,00							€ 119.760,00			
5	F	6	3	701	1	€ 12.879,00							€ 12.879,00			
6	F	6	4	703	1	€ 89.600,00		€ 89.600,00								
7	F	6	4	704	1	€ 12.150,00		€ 12.150,00								
8	F	6	6	705	1	€ 85.050,00									€ 85.050,00	
9	F	6	6	704	1	€ 138.020,00									€ 138.020,00	
10	F	6	7	706	1	€ 51.300,00					€ 51.300,00					
11	F	6	7	704	1	€ 380.400,00					€ 380.400,00					
12	F	6	10	703	1	€ 119.600,00									€ 119.600,00	
13	F	6	10	704	1	€ 37.350,00									€ 37.350,00	
14	F	6	8	701	1	€ 51.979,20		€ 51.979,20								
15	F	6	8	702	1	€ 62.250,00		€ 62.250,00								
16	F	6	3	702	1	€ 352.904,50			€ 352.904,50							
17	T	5	148		1	€ 2.500,00		€ 2.500,00								
18	T	5	149		1	€ 1.150,00		€ 1.150,00								
19	T	5	150		1	€ 390,00		€ 390,00								
20	T	5	151		1	€ 30.200,00		€ 30.200,00								
21	T	5	152		1	€ 4.100,00		€ 4.100,00								
22	T	5	153		1	€ 20.050,00		€ 20.050,00								
23	T	6	27		1	€ 9.300,00							€ 9.300,00			
24	T	6	28		1	€ 51.375,00							€ 51.375,00			
25	T	6	29		1	€ 5.400,00							€ 5.400,00			
26	T	5	452		1	€ 9.225,00		€ 9.225,00								
27	T	5	453		1	€ 2.725,00		€ 2.725,00								
IMMOBILI						TOT	€	286.319,20	€	352.904,50	€	431.700,00	€	317.610,00	€	380.020,00
MOBILI						1	€	€			€ 29.200,00					
MOBILI						TOT	€	287.794,20	€	352.904,50	€	460.900,00	€	317.610,00	€	380.020,00
CONGUAGLI							€	359.845,74	€	359.845,74	€	359.845,74	€	359.845,74	€	359.845,74
							-€	72.051,54	-€	6.941,24	€	101.054,26	-€	42.235,74	€	20.174,26



Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto ed al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Milano – 30 Luglio 2018

Il CTU

Arch. Paolo Delfino



ALLEGATI:



Brevi osservazioni alla memoria di parte attrice, redatta dal CTP nominato arch. CONTI, pervenuta entro i termini.

Premesse:

Lo scrivente si limita a commentare le sole argomentazioni del collega CTP ritenute determinanti della espletata CTU (aggiornando pertanto, se necessario la relazione). Per tutto il resto si conferma quanto contenuto nella bozza di relazione inviata.

Quale ulteriore chiarimento si premette che, lo scrivente, (correttamente), ha provveduto a formare n° 5 Lotti con i vincoli indicati nel quesito, cercando, ove possibile, di limitare al massimo passaggi di denaro tra le parti e servitù reciproche. Trattandosi di beni mobili ed immobili MOLTO particolari, si ritiene di aver lavorato con le migliori intenzioni nel rispetto del contraddittorio, non escludendo che vi siano anche soluzioni diverse da quelle prospettate.

L'attribuzione dei lotti, in caso di mancato accordo tra le parti, si ritiene verrà assegnata per estrazione dal giudice della procedura.

Risposte alla memoria

Con riferimento ai valori indicati nelle prime tabelle riepilogative inviate dal CTU durante le operazioni peritali, si ricorda che, come indicato nei verbali, sin dall'inizio, tale attività è stata fatta facendo riferimento alle prime indicazioni relative alla consistenza e alle prime valutazioni degli immobili, nella speranza di poter addivenire ad una soluzione stragiudiziale.

Lo scrivente, suo malgrado, vuole evidenziare che l'attività del collega arch. Conti, CTP di parte attrice, svolta durante le operazioni peritali, NON ha contribuito al possibile raggiungimento di un accordo transattivo.

In nessun incontro ha mai formulato alcuna proposta concreta relativa alla posizione sua e della parte che rappresentava, riguardo alle consistenze ed ai valori degli immobili, tesa ad aiutare la complessa attività del CTU per raggiungere un accordo più volte proposto.

Nel verbale n. 4 il CTU prospettava una nuova soluzione di formazione dei lotti (vedi planimetrie allegate controfirmate dal CTP); anche in quella circostanza il CTP di parte attrice, dopo 3 mesi di operazioni peritali, non confermava valutazioni e consistenze.

E' pertanto ingannevole scrivere *"Il CTU non ha esperito un tentativo di conciliazione"!!!!.*

Le valutazioni hanno tenuto conto dei valori indicati sia dall'Agenzia delle Entrate che dai Valori Camera di Commercio nell'ultimo anno disponibile.

Tutte le tabelle inviate nel corso delle operazioni peritali, come detto, avevano carattere provvisorio sia in termini di consistenza che di valorizzazione, finalizzate a dare solo indicazioni comunque utili per valutare un eventuale accordo stragiudiziale tra le parti.



Le posizioni delle parti sono sempre state distanti tra loro e nel rispetto del contraddittorio vanno analizzate entrambe con lo stesso peso.

L'unica tabella ufficiale è quella allegata alla bozza di relazione che diversamente da quanto sostenuto dal CTP arch. Conti nella sua memoria ... *alla data del 25 giugno viene inviata la **seconda bozza*** ... NON si tratta di una seconda bozza, bensì come già detto, della bozza ufficiale come previsto dal quesito.

Non si condivide pertanto l'affermazione del CTP *"la situazione diventa gravemente lesiva (nell'ottica di assegnazione agli attori) del Lotto 1,* perché lo scrivente ha, in linea con il quesito e le domande delle parti, provveduto alla sola formazione e non assegnazione dei lotti, cui provvederà successivamente il giudice della procedura.

Il CTP arch. Conti, sicuramente per una svista, riferisce che lo scrivente ha inserito nel Lotto 1 l'immobile al Foglio 6 – Mappale 10 – sub. 704 – box, invece come correttamente indicato dallo scrivente trattasi di Foglio 6, Mappale 4 – Sub. 704.

L'assegnazione dell'unità individuata al Foglio 6 – Mapp. 10 – Sub. 704 **NON è scomparsa**. Per cercare di uniformare i Lotti e ridurre le future servitù, la si è attribuita al **Lotto 5**

Quanto all'assegnazione dei beni mobili, lo scrivente ha semplicemente provveduto a rispondere al quesito, essendo tutti i beni mobili inclusi nell'inventario cui il sottoscritto doveva riferirsi.

Tuttavia si accoglie l'indicazione che la macchina Ford Focus, come indicato nell'inventario, fosse di proprietà del de cuius, escludendola pertanto dai lotti. E' stata aggiornata la relazione, le tabelle allegate ed i relativi conguagli.

I 2 quadri per un valore di Euro 5.500,00, sono compresi nella valutazione per un importo complessivo pari ad Euro 29.200,00.

Si accoglie l'osservazione di includere nel **Lotto n. 3** tutti i mobili per un valore di Euro 29.200,00 essendo parte integrante dell'unità abitativa in cui si trovano, oltre che per aspetti affettivi. In questo caso il valore del conguaglio aumenta. Tuttavia potranno essere eventualmente assegnati anche separatamente ai 5 lotti.

Relativamente ai terreni si conferma quanto indicato nella relazione, specificando che di fatto trattasi di terreni in continuità con le abitazioni e non di veri e propri terreni agricoli (indipendentemente dalla destinazione catastale). Non si tratta a giudizio dello scrivente di una proprietà agricola e non risultano coltivatori diretti.

Si accoglie l'osservazione relativa alla consistenza della Cabina Elettrica, aggiornando pertanto la relazione. Relativamente al quesito N. 2 lo scrivente ritiene di aver risposto al quesito (dati catastali e coerenze degli immobili). Si conferma pertanto quanto indicato nella relazione.

Relativamente al quesito N. 4 lo scrivente ritiene di aver ampiamente motivato il criterio di stima utilizzato e pertanto conferma quanto indicato nella relazione (vedi anche osservazioni alla memoria di parte convenuta)



Relativamente al quesito N. 5 si precisa che il **pignoramento** trascritto a Milano 2 in data 08/05/1998 ai nn. 35538/25969, derivante da verbale di pignoramento dell'Ufficio Giudiziario di Milano in data 02/04/1998 ai n. 5230, a favore di [REDACTED], è soggetto a **cancellazione** come da richiesta di rinuncia da parte della precedente e disposizioni del Giudice delle Esecuzioni in data 08/10/2001 (vedi allegati alla procedura). Credo sia opportuno sollecitare gli allora precedenti. Sulla scorta di quanto sopra il sottoscritto non aveva indicato tale trascrizione come gravante sugli immobili.

I costi di cancellazione non sono richiesti nel quesito.

Relativamente ai beni che resteranno in comunione, gli impianti e le servitù, lo scrivente ha aggiornato la relazione al capitolo formazione dei Lotti.

Relativamente agli impianti di fognatura e acqua non è stato possibile, nel corso delle operazioni peritali, valutare il loro tracciato.

Al momento gli impianti esistenti, laddove esistenti, resteranno comuni a tutti gli immobili, indipendentemente dai Lotti.

Dopo l'assegnazione dei Lotti potranno essere installati sub-contatori per la lettura.

Brevi osservazioni alla memoria di parte convenuta, redatta dal CTP nominato arch. PENNELLA, pervenuta entro i termini.

Nella prima parte della memoria il CTP di parte convenuta, di fatto, concorda con quanto indicato dallo scrivente relativamente alle superfici degli immobili, la ripartizione del compendio immobiliare in lotti da assegnare alle parti del processo, ribadendo che le porzioni individuate seguono una logica corretta.

Con riferimento invece all'analisi svolta dal CTP circa le motivazioni che lo portano ad individuare valori immobiliari diversi da quelli proposti dallo scrivente, si osserva:

- L'analisi svolta, se pur condivisibile, non tiene conto che la valorizzazione richiesta (valore di mercato) è riferita all'attuale destinazione d'uso (il giudizio di stima è ordinario e riguarda tutti i metodi estimativi) e non tiene conto dei possibili valori di trasformazione quante sono le destinazioni potenziali alternative a quella attuale o valore di sostituzione;
- Sono stati presi in considerazione i valori espressi dal mercato immobiliare per immobili con destinazioni d'uso simili a quelle in oggetto, decurtate tenuto conto dell'effettivo stato di conservazione e manutenzione degli immobili, non dimenticando che, vista la natura e caratteristica del compendio immobiliare in oggetto, non esistono campi statistici significativi ed i dati di mercato sono poco numerosi;

Per le ragioni di cui sopra non si accolgono le osservazioni del collega CTP e si conferma, in generale, il contenuto della relazione, tenuto conto delle modifiche apportate per le osservazioni del collega CTP di parte attrice (consistenza cabina Enel ed esclusione valore Ford Focus di proprietà)



Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto ed al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Milano – 30 Luglio 2018

Il CTU

Arch. Paolo Delfino

