

STUDIO DI ARCHITETTURA **LPG**  
DI LORIS GIACOMO ARCH. PARINI  
VIA SPORTING MIRASOLE N. 22 - NOVERASCO DI OPERA (MI)  
TEL. 02-57603590 - FAX 02-40044758  
PARINI.LORIS@GMAIL.COM PEC: PARINI.10322@OAMILANO.IT  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI MILANO, N. 10322  
CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI MILANO, C.T.U. N. 10580  
PREVENZIONE INCENDI - COD. MI-10322-A-N. 661

**TRIBUNALE DI MILANO**

Sezione III civile Esecuzioni

Giudice: dott.ssa Scirpo Simonetta

Esecuzione immobiliare n. **3704/2013**

**Perito:** arch. Loris Giacomo Parini, con studio in Opera (MI), via Sporting  
Mirasole n. 22, fax 0240044758; tel.3334639827; parini.loris@gmail.com;  
pec: parini.10322@oamilano.it

**Debitori Esecutati:** sig. \_\_\_\_\_ (C.F. \_\_\_\_\_),  
nato a \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ ) e \_\_\_\_\_

residente in \_\_\_\_\_

\*

**Creditore procedente: UniCredit S.p.A.**, con sede a Roma in Via Ales-  
sandro Specchi n°16, Codice Fiscale 00348170101 e per essa **UNICREDIT**

**CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A.** con sede in Verona, Piazzetta  
Monte n. 1, codice fiscale, partita IVA n. 02659940239, rappresentata e di-  
fesa, dall'avv. Roberto Pietro Sidoti, con studio in Milano, Piazza Velasca,  
8 - cap 20122 - Telefono 024657501 - Fax 0246575050  
g.riviezzo@fivesixty.it

\*\*\*

**Premessa.**

Il sottoscritto arch. Loris Giacomo Parini è stato nominato perito nella pro-  
cedura in epigrafe descritta.

STUDIO DI ARCHITETTURA LPG  
DI LORIS GIACOMO ARCH. PARINI  
VIA SPORTING MIRASOLE N. 22 - NOVERASCO DI OPERA (MI)  
TEL. 02-57603590 - FAX 02-40044758  
PARINI.LORIS@GMAIL.COM PEC: PARINI.10322@OAMILANO.IT  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI MILANO, N. 10322  
CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI MILANO, C.T.U. N. 10580  
PREVENZIONE INCENDI - COD. MI-10322-A-N. 661

L'ill.mo Giudice ha sottoposto il seguente Quesito: "PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;

PROVVEDA quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto) al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari a consentire la visita dell'immobile.

1. ad avvertire questo Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;

2. a identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

3. a fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;

4. a riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, verificando in ogni caso l'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli

STUDIO DI ARCHITETTURA LPG  
DI LORIS GIACOMO ARCH, PARINI  
VIA SPORTING MIRASOLE N. 22 - NOVERASCO DI OPERA (MI)  
TEL. 02-57603590 - FAX 02-40044758  
PARINI.LORIS@GMAIL.COM PEC: PARINI.10322@OAMILANO.IT  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI MILANO, N. 10322  
CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI MILANO, C.T.U. N. 10580  
PREVENZIONE INCENDI - COD. MI-10322-A-N. 661

*dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto,*

*la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fis-*

*sata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;*

*5. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura con-*  
*dominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovve-*  
*ro, in particolare:*

- domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni*
- atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione*
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione*
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione)*

*6. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura con-*  
*dominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascri-*  
*zioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno op-*  
*ponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di can-*  
*cellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.*

*7. a verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esi-*  
*stenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali*  
*difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere*  
*abusivo, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e*  
*n. 724/94 e sui relativi costi.*

*Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. n. 47/85 e all'articolo 46 del*  
*D.L.vo n. 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessio-*

STUDIO DI ARCHITETTURA **LPG**  
DI LORIS GIACOMO ARCH. PARINI  
VIA SPORTING MIRASOLE N. 22 – NOVERASCO DI OPERA (MI)  
TEL. 02-57603590 - FAX 02-40044758  
PARINI.LORIS@GMAIL.COM PEC: PARINI.10322@OAMILANO.IT  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI MILANO, N. 10322  
CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI MILANO, C.T.U. N. 10580  
PREVENZIONE INCENDI – COD. MI-10322-A-N. 661

*ne/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.*

*8. a fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:*

*a) della certificazione energetica di cui al D. L.vo n. 192/05 attuativo della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/06 come modificata dalla legge regionale n. 10/09, acquisendola ove mancante, anche avvalendosi di un professionista di fiducia;*

*b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37 acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.*

*9. ad indicare il valore dell'immobile sia libero sia occupato.*

*Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.*

*10. Inserisca nella prima pagina della relazione l'indice degli argomenti trattati ed un riepilogo contenente i seguenti dati:*

*- dati catastali dell'immobile;*

*- se trattasi di proprietà esclusiva o di quota indivisa;*

*- se l'immobile debba ritenersi libero od occupato;*

*- valore dell'immobile libero ed occupato;*

*- ogni altro elemento che possa costituire un impedimento alla vendita.*

*ALLEGHI inoltre alla relazione:*

*a) l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservative,*

STUDIO DI ARCHITETTURA **LPG**  
DI LORIS GIACOMO ARCH. PARINI  
VIA SPORTING MIRASOLE N. 22 – NOVERASCO DI OPERA (MI)  
TEL. 02-57603590 - FAX 02-40044758  
PARINI.LORIS@GMAIL.COM PEC: PARINI.10322@OAMILANO.IT  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI MILANO, N. 10322  
CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI MILANO, C.T.U. N. 10580  
PREVENZIONE INCENDI – COD. MI-10322-A-N. 661

*nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;*

*b) la descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato;*

*c) fotografie esterne ed interne dell/i bene/i, nonché la relativa planimetria.*

*Provveda almeno 45 giorni prima dell'udienza a depositare, oltre all'elaborato in via telematica, una copia semplice non protocollata e provveda, inoltre, ad inviarne copia ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti, qualora non abbiano accesso a Polis e al debitore, anche se non costituito, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.*

*Alleggi all'originale della perizia l'attestazione di avere proceduto ai suddetti invii.*

*Formuli tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.*

*Si autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti mancanti necessari ed utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e ai contratti di locazione o affitto registrati.*

*Avverte l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare note alla relazione inviandogliene copia almeno 15 giorni prima dell'udienza, nel qual caso egli dovrà intervenire all'udienza stessa per fornire i chiarimenti necessari.”*

\* \* \*

**1.) Dal Quesito: “10. Inserisca nella prima pagina della relazione l'indice degli argomenti trattati ed un riepilogo contenente i seguenti dati:**

**- dati catastali dell'immobile;**

**- se trattasi di proprietà esclusiva o di quota indivisa;**

STUDIO DI ARCHITETTURA LPG  
DI LORIS GIACOMO ARCH. PARINI  
VIA SPORTING MIRASOLE N. 22 – NOVERASCO DI OPERA (MI)  
TEL. 02-57603590 - FAX 02-40044758  
PARINI.LORIS@GMAIL.COM PEC: PARINI.10322@OAMILANO.IT  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI MILANO, N. 10322  
CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI MILANO, C.T.U. N. 10580  
PREVENZIONE INCENDI – COD. MI-10322-A-N. 661

*- se l'immobile debba ritenersi libero od occupato;*

*- valore dell'immobile libero ed occupato;*

*- ogni altro elemento che possa costituire un impedimento alla vendita.”*

**1.1) Indice degli argomenti trattati**

1.) Indice degli argomenti trattati e riepilogo

2.) Atto di provenienza

3.) L'accesso all'immobile

4.) I beni oggetto del pignoramento

5.- 6.) Estremi dell'atto di pignoramento

7.) Altri diritti reali

8.) Estremi dell'atto di provenienza

9.) Acquisti mortis causa non trascritti

10.) Sommara descrizione del bene

11.) Stato di possesso dell'immobile

12.) Formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

13.) Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione.

14.) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale

15.) Altri pesi o limitazioni d'uso

16.) Formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene

17.) Regolarità edilizia e urbanistica dei beni

18.) Dichiarazione di agibilità

19.) Difformità urbanistiche, edilizie e catastali.

20.) Sanabilità

21.) Notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 378/01

22.) Estremi della concessione/licenza ad edificare

23.-24.) Certificazione energetica e documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti

25.) Valore dell'immobile sia libero che occupato

26.) Allegati alla relazione.

27.) Conclusioni

\*

### 1.) Riepilogo

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà dell'immobile sito in area semi-periferica del Comune di Corbetta (Provincia di Milano), a parte del fabbricato condominiale avente accesso da Via Trento N. 30 (già n 24), e precisamente: un'**abitazione** di tipo economico (abitazione non di lusso, secondo i criteri di cui al D.M. 2 agosto 1969), sita al piano primo del fabbricato condominiale, censita **erroneamente** al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio: **8** - Particella: **322** - Sub.: **4** - Categoria **A/3** - Classe **5** - Consistenza 5 vani – Rendita Euro 322,79.

Sussiste un **errore** di identificativo catastale all'impianto: il mappale corretto è il **321**.

Pertanto, **i corretti dati catastali identificativi dell'immobile dovrebbero essere:**

Comune di Corbetta – Catasto fabbricati - foglio **8**, mappale **321**, sub, **4**, Via Trento n°30, piano 1-S1, cat. A/3, CL.5, vani 5 - rendita euro 322,79

Indirizzo: VIA TRENTO n. 30 piano: 1-S1;



STUDIO DI ARCHITETTURA **LPG**  
 DI LORIS GIACOMO ARCH. PARINI  
 VIA SPORTING MIRASOLE N. 22 - NOVERASCO DI OPERA (MI)  
 TEL. 02-57603590 - FAX 02-40044758  
 PARINI.LORIS@GMAIL.COM PEC: PARINI.10322@OAMILANO.IT  
 ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI MILANO, N. 10322  
 CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI MILANO, C.T.U. N. 10580  
 PREVENZIONE INCENDI - COD. MI-10322-A-N. 661

*La corte è censita al N.C.T. del Comune di CORBETTA (MI) come segue:*

*Catasto Terreni: Foglio: 8 - Particella: 321*

\*

**1.1.c) Difformità catastali**

Sussiste un errore di identificativo catastale all'impianto: il mappale corretto è il 321.

\*\*

**1.2) "se trattasi di proprietà esclusiva o di quota indivisa"**

Trattasi di proprietà esclusiva per 1000/1000, così composta:

a) **quota 1/2 indivisa:** Proprietà per 1/2, in regime di separazione dei beni:

b) **quota 1/2 indivisa:** - Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

\*

**1.3) "se l'immobile debba ritenersi libero od occupato"**

Ritengo che l'immobile debba ritenersi libero.

\*

**1.4) "valore dell'immobile libero ed occupato"**

Ritengo che:

**Valore dell'immobile libero** (stimato per 1000/1000) **(A):**

Euro **103.000,00** (diconsi Euro centotremila/00);

**Valore dell'immobile occupato** (stimato per 1000/1000) **(B):**

Euro **72.100,00** (diconsi Euro settantaduemilacenti/00);

\*\*\*

**2) Dal Quesito: "Provveda l'esperto, esaminati gli Atti del procedimento"**

STUDIO DI ARCHITETTURA **LPG**  
DI LORIS GIACOMO ARCH. PARINI  
VIA SPORTING MIRASOLE N. 22 – NOVERASCO DI OPERA (MI)  
TEL. 02-57603590 - FAX 02-40044758  
PARINI.LORIS@GMAIL.COM PEC: PARINI.10322@OAMILANO.IT  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI MILANO, N. 10322  
CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI MILANO, C.T.U. N. 10580  
PREVENZIONE INCENDI – COD. MI-10322-A-N. 661

*ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza dell/i bene/i al/i debitore/i”.*

Ho acquisito copia del titolo di provenienza: vedasi l'allegato n. 707

\* \* \*

**3.) Dal Quesito:** *“Provveda quindi, previa comunicazione scritta dell’incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all’indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell’immobile.*

*1) ad avvertire questo Giudice in caso di impossibilità di accesso all’immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;*

Con raccomandata del 20/05/2015 avvisavo i Debitori esecutati del previsto sopralluogo del 10 Giugno 2015.

In data 10 Giugno 2015 ho effettuato il sopralluogo presso l’immobile oggetto del pignoramento: ho avuto accesso all’immobile.

\* \* \*

**4.) Dal Quesito:** *“2) a identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali”.*

**4.1) Dall’Atto di pignoramento**

Dall’Atto di pignoramento immobiliare: *“..Immobile sito in Corbetta (MI)*

STUDIO DI ARCHITETTURA **LPG**  
DI LORIS GIACOMO ARCH. PARINI  
VIA SPORTING MIRASOLE N. 22 - NOVERASCO DI OPERA (MI)  
TEL. 02-57603590 - FAX 02-40044758  
PARINI.LORIS@GMAIL.COM PEC: PARINI.10322@OAMILANO.IT  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI MILANO, N. 10322  
CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI MILANO, C.T.U. N. 10580  
PREVENZIONE INCENDI - COD. MI-10322-A-N. 661

*nel fabbricato avente accesso da Trento n° 30 (già n°24) per 1/2 di proprietà*

*· 1/2 di proprietà del*

*consistente in: appartamento posto al piano primo composto da tre locali oltre servizi, con annesso un vano di cantina al piano seminterrato; il tutto distinto al N.C.E.U. come segue:*

*a. foglio 8, mappale 322, sub, 4, Via Trento n°30, piano 1-S1, cat. A/3, CL.5, vani 5 - rendita euro 322,79"*

\* \*

#### **4.2) Dall'atto di compravendita del 29.06.2006**

Si legge: "In Comune di Corbetta, via Trento n: 30 già n 24) appartamento posto al piano primo composto da tre locali oltre servizi, con annesso un vano di cantina al piano seminterrato, il tutto censito nel N.C.E.U. di detto Comune come segue: Foglio 8 (otto), mappale 322 (trecentoventidue), subalterno 4 (quattro), via Trento n. 30; piano 1-S1, categoria A/3, classe 5, vani 5, R.C. Euro 322,79."

\* \*

#### **4.3) Dati catastali**

Sussiste un errore di identificativo catastale all'impianto: il mappale corretto è il **321**.

Pertanto, i corretti dati catastali identificativi dell'immobile dovrebbero essere: Comune di Corbetta - Catasto Fabbricati - foglio 8, mappale **321**, sub, 4, Via Trento n°30, piano 1-S1, cat. A/3, CL.5, vani 5 - rendita euro 322,79

\*

#### **Coerenze in contorno:**

- **dell'appartamento:** cortile comune su tre lati; appartamento di proprietà

STUDIO DI ARCHITETTURA **LPG**  
DI LORIS GIACOMO ARCH. PARINI  
VIA SPORTING MIRASOLE N. 22 – NOVERASCO DI OPERA (MI)  
TEL. 02-57603590 - FAX 02-40044758  
PARINI.LORIS@GMAIL.COM PEC: PARINI.10322@OAMILANO.IT  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI MILANO, N. 10322  
CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI MILANO, C.T.U. N. 10580  
PREVENZIONE INCENDI – COD. MI-10322-A-N. 661

di terzi, enti comuni (vano scala);

- **della cantina:** disimpegno comune; cantina di proprietà di terzi, cortile comune, cantina di proprietà di terzi.

\* \*

#### 4.4) Sintesi: il bene oggetto del pignoramento

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà dell'immobile sito in area semi-periferica del Comune di Corbetta (Provincia di Milano), a parte del fabbricato condominiale avente accesso da Via Trento N. 30 (già n 24), e precisamente:

a) un'**Abitazione** di tipo economico (abitazione non di lusso, secondo i criteri di cui al D.M. 2 agosto 1969) sita al piano primo del fabbricato condominiale, censita **erroneamente** al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio: **8** - Particella: **322** - Sub.: **4** - Categoria **A/3** - Classe **5** – Consistenza 5 vani – Rendita Euro 322,79

Indirizzo: VIA TRENTO n. 30 piano: 1-S1;

Trattasi di un appartamento posto al piano primo composto da: cucina, soggiorno, due camere, un bagno, disimpegno, con annesso un vano di cantina al piano seminterrato.

Sussiste un errore di identificativo catastale all'impianto: il mappale corretto è il **321**.

Pertanto, i **corretti dati catastali identificativi dell'immobile dovrebbero essere:** Comune di Corbetta – Catasto fabbricati - foglio **8**, mappale **321**, sub, **4**, Via Trento n°30, piano 1-S1, cat. A/3, CL.5, vani 5 - rendita euro 322,79

\* \* \*

**5.) Dal Quesito: “riporti gli estremi dell’atto di pignoramento”.**

Pignoramento trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Pavia in data 6 Novembre 2013 ai n.15134/10580, notificato in data 9 Agosto 2013.

\* \* \*

**6.) Dal Quesito: “e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell’intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari)”.**

Il pignoramento riguarda la proprietà dell’intero bene, che risulta intestato ai Debitori Esecutati, come segue:

a) **quota di proprietà 1/2 indivisa.** - in regime di separazione dei beni;

b) **quota di proprietà 1/2 indivisa** i regime di separazione dei beni.

\* \* \*

**7.) Dal Quesito: “o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto)”.**

Dall’analisi della documentazione a mani dello scrivente, non risultano altri diritti reali, oltre a quelli indicati nella presente.

\* \* \*

**8.) Dal Quesito: “indichi inoltre quali siano gli estremi dell’atto di provenienza”.**

Atto di compravendita a rogito Notaio Francesca Gasparro di Corsico (MI), in data 29 Giugno 2006 - repertorio n. 13436/8908, trascritto a Pavia in data 13 luglio 2006 ai nn.17786/10049.

\* \* \*

**9.) Dal Quesito: “segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascrit-**

STUDIO DI ARCHITETTURA LPG  
DI LORIS GIACOMO ARCH. PARINI  
VIA SPORTING MIRASOLE N. 22 – NOVERASCO DI OPERA (MI)  
TEL. 02-57603590 - FAX 02-40044758  
PARINI.LORIS@GMAIL.COM PEC: PARINI.10322@OAMILANO.IT  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI MILANO, N. 10322  
CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI MILANO, C.T.U. N. 10580  
PREVENZIONE INCENDI – COD. MI-10322-A-N. 661

ti”.

Dall’analisi della documentazione pervenuta a mani dello scrivente, nulla è emerso nel merito a eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

\* \* \*

**10.) Dal Quesito: “3) a fornire una sommaria descrizione del/i beni”.**

**10.1) Il Condominio**

L’Amministratore del Condominio è l’avv. Alessandro Garavaglia - Via Don Pompeo Beretta 32 – Magenta- Tel. 0297020041

**Caratteristiche del Condominio:**

- l’impianto di riscaldamento è centralizzato, i corpi radianti sono in ghisa;
- non è presente l’ascensore interno;
- le facciate del condominio, ed in genere le parti comuni condominiali, necessitano di manutenzione.

\*

**10.2) Le caratteristiche dell’appartamento**

L’abitazione è posta al piano primo.

All’interno dell’abitazione sono presenti dei mobili, non oggetto della presente procedura.

L’appartamento presenta finiture risalenti all’epoca della costruzione del fabbricato: complessivamente in **scadente** stato di conservazione;

- ad eccezione del bagno, i pavimenti interni sono in palladiana di marmo, localmente ammalorati;
- il pavimento del bagno è in ceramica, localmente ammalorato;
- il rivestimento del bagno è in ceramica, localmente ammalorato;
- i serramenti esterni sono in legno a vetro semplice, in scadente stato di

STUDIO DI ARCHITETTURA **LPG**  
DI LORIS GIACOMO ARCH. PARINI  
VIA SPORTING MIRASOLE N. 22 - NOVERASCO DI OPERA (MI)  
TEL. 02-57603590 - FAX 02-40044758  
PARINI.LORIS@GMAIL.COM PEC: PARINI.10322@OAMILANO.IT  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI MILANO, N. 10322  
CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI MILANO, C.T.U. N. 10580  
PREVENZIONE INCENDI - COD. MI-10322-A-N. 661

conservazione;

- le porte interne sono in legno con inserti in vetro: localmente ammalorate;

- l'impianto elettrico è privo di certificazione ed è da rifare;

- l'impianto del gas della cucina è privo di certificazione;

- gli intonaci interni sono localmente da ripristinare;

- le pitturazioni interne sono da rifare;

- la porta di primo ingresso non è blindata;

- sono visibili **segni di formazione di condensa** sulle pareti e a soffitto, con  
formazione di **muffa**.

\*

### 10.3) Le caratteristiche della cantina

La cantina è la quarta da Sx, posta frontalmente al corridoio che conduce  
all'uscita su corte.

\* \* \*

11.) Dal Quesito: *"4. a riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i,  
verificando in ogni caso l'esistenza di contratti aventi data certa anteriore  
al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi ri-  
spetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di  
scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'even-  
tuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso  
per il rilascio;*

In data 10 Giugno 2015 ho effettuato il sopralluogo presso l'immobile ogget-  
to del pignoramento.

L'immobile è risultato essere abitato dai Debitori Esecutati e dai familiari.

\* \* \*

STUDIO DI ARCHITETTURA **LPG**  
DI LORIS GIACOMO ARCH. PARINI  
VIA SPORTING MIRASOLE N. 22 – NOVERASCO DI OPERA (MI)  
TEL. 02-57603590 - FAX 02-40044758  
PARINI.LORIS@GMAIL.COM PEC: PARINI.10322@OAMILANO.IT  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI MILANO, N. 10322  
CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI MILANO, C.T.U. N. 10580  
PREVENZIONE INCENDI – COD. MI-10322-A-N. 661

**12.) Dal Quesito: “5) a verificare l’esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ovvero, in particolare: - domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni”.**

**12.1) Dall’ispezione ipocatastale**

A seguito dell’ispezione ipotecaria del 11/05/2015, effettuata presso il Servizio di Pubblicità immobiliare, ordinaria, è risultato:

*“Immobile: Comune di Corbetta (MI) - Tipo catasto: Fabbricati*

*Foglio: 8 - Particella 322 - Subalterno 4 - Periodo informatizzato dal 01/09/1987 al 08/05/2015 - Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente l’immobile richiesto*

*1. trascrizione del 13/07/2006 - Registro Particolare 10049 Registro Generale 17786 Pubblico ufficiale Gasparro Francesca Repertorio 13436/8908 del 29/06/2006 atto tra vivi - compravendita*

*2. iscrizione del 13/07/2006 - Registro Particolare 3959 Registro Generale 17787 Pubblico ufficiale Gasparro Francesca Repertorio 13437/8909 del 29/06/2006 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo*

*3. trascrizione del 06/11/2013 - Registro Particolare 10580 Registro Generale 15134 Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Di Milano Repertorio 14872 del 09/08/2013 - verbale di pignoramento immobili”*

\* \*

**12.2) Dalle lettere inviate dallo scrivente all’Amministratore del condominio**

Con lettera del 19/06/2015 e successiva pec del 25/08/2015, chiedo

STUDIO DI ARCHITETTURA **LPG**  
DI LORIS GIACOMO ARCH. PARINI  
VIA SPORTING MIRASOLE N. 22 – NOVERASCO DI OPERA (MI)  
TEL. 02-57603590 - FAX 02-40044758  
PARINI.LORIS@GMAIL.COM PEC: PARINI.10322@OAMILANO.IT  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI MILANO, N. 10322  
CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI MILANO, C.T.U. N. 10580  
PREVENZIONE INCENDI – COD. MI-10322-A-N. 661

all'amministratore del Condominio, avv. Alessandro Garavaglia: "...chiedo

la produzione della seguente documentazione:

- il prospetto relativo alle tabelle millesimali di proprietà e di gestione, relativi alle unità immobiliare in oggetto;
- copia del Regolamento Contrattuale;
- copia di eventuale documentazione relativa agli Atti di Fabbrica del Condominio e della dichiarazione di Agibilità dello stesso;
- copia di eventuale documentazione attestante la data di inizio della costruzione del con-dominio;
- copia di eventuale documentazione attestante l'eventuale esistenza di formalità, vincoli e oneri di natura condominiale gravanti sul bene;
- eventuale documentazione relativa a spese di manutenzione straordinaria approvate dall'Assemblea Condominiale da realizzarsi e/o in fase di realizzazione;
- documentazione aggiornata relativa alle spese condominiali:
  - l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;
  - l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso;
  - l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno solare precedente;
- Copia del Certificato Energetico dell'immobile ove esistente.
- ogni altro elemento utile ai fini della presente procedura."

\* \*

**12.3) Dalla lettera inviata dall'Amministratore del condominio allo scrivente del 26 Agosto 2015**

Si legge: "... trasmettere la sola documentazione disponibile negli archivi

STUDIO DI ARCHITETTURA LPG  
DI LORIS GIACOMO ARCH. PARINI  
VIA SPORTING MIRASOLE N. 22 – NOVERASCO DI OPERA (MI)  
TEL. 02-57603590 - FAX 02-40044758  
PARINI.LORIS@GMAIL.COM PEC: PARINI.10322@OAMILANO.IT  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI MILANO, N. 10322  
CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI MILANO, C.T.U. N. 10580  
PREVENZIONE INCENDI – COD. MI-10322-A-N. 661

*del Condominio da me amministrato, vale a dire:*

1) *Copia rendiconto consuntivo gestione 2013/2014*

2) *Copia riparto preventivo 2014/2015*

3) *Elenco delle unità immobiliari ed i relativi millesimi di proprietà.*

*Per quanto riguarda invece la morosità dell'unità in essere, la stessa viene riportata come ammontante ad euro 12.422,74 per la gestione scorsa, mentre per la gestione in corso, avente scadenza il prossimo 30/9/15, al momento non è stata pagata alcuna rata, per cui il totale della morosità per la gestione in corso è di euro 2.039,99.*

*La media spese/anno è all'incirca di euro 2.000,00.*

*Non esistono, ad oggi, opere di straordinaria manutenzione né in corso, né approvate.”*

\* \*

**13.) Dal Quesito: “atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione”.**

Vedasi l'allegato N. 529.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, è stato edificato in forza di Licenza Edilizia N. 1741 del 14/02/1962.

\* \* \*

**14.) Dal Quesito: “convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione”.**

**14.1) Dall'atto di compravendita del 29.06.2006**

Si legge: “il signor

*di essere coniugati tra loro in regime di separazione dei beni.”*

STUDIO DI ARCHITETTURA **LPG**  
DI LORIS GIACOMO ARCH. PARINI  
VIA SPORTING MIRASOLE N. 22 – NOVERASCO DI OPERA (MI)  
TEL. 02-57603590 - FAX 02-40044758  
PARINI.LORIS@GMAIL.COM PEC: PARINI.10322@OAMILANO.IT  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI MILANO, N. 10322  
CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI MILANO, C.T.U. N. 10580  
PREVENZIONE INCENDI – COD. MI-10322-A-N. 661

Dall'analisi della documentazione pervenuta a mani dello scrivente, nulla è emerso nel merito a eventuali convenzioni matrimoniali, o a eventuali provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

\* \* \*

**15.) Dal Quesito: “altri pesi o limitazioni d’uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.)”.**

Dall'analisi della documentazione pervenuta a mani dello scrivente, nulla è emerso nel merito a eventuali altri pesi o limitazioni d'uso.

\* \* \*

**16.) Dal Quesito: “6. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.”**

Vedasi il capitolo 12) del presente.

\* \* \*

**17.) Dal Quesito: “7) a verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i”.**

**17.1) Dall'atto di compravendita del 29.06.2006**

Si legge: “11) **URBANISTICA:** Ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, art.76, signori Bertaglia Margherita e Cozzi Carlo da me previamente avvertiti sulle responsabilità penali conseguenti alle dichiarazioni mendaci, dichiarano ai sensi e per gli effetti della Legge 28 febbraio 1985 n.47 e dell'art. 46 del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in

STUDIO DI ARCHITETTURA **LPG**  
DI LORIS GIACOMO ARCH. PARINI  
VIA SPORTING MIRASOLE N. 22 – NOVERASCO DI OPERA (MI)  
TEL. 02-57603590 - FAX 02-40044758  
PARINI.LORIS@GMAIL.COM PEC: PARINI.10322@OAMILANO.IT  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI MILANO, N. 10322  
CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI MILANO, C.T.U. N. 10580  
PREVENZIONE INCENDI – COD. MI-10322-A-N. 661

*materia edilizia approvato con D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e successive modificazioni, che la costruzione oggetto del presente atto è iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967 e che successivamente a tale data non è stata posta in essere alcuna delle opere di cui alla tabella allegata alla Legge 28 febbraio 1985 n.47 nè comunque è intervenuta alcuna modifica o trasformazione in contrasto con le normative urbanistiche.”*

#### **17.2) Osservazioni del Ctu**

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, è stato edificato in forza di Licenza Edilizia N. 1741 del 14/02/1962.

\* \* \*

**18.) Dal Quesito: “nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso”.**

Vedasi l'allegato N. 527

Dichiarazione di abitabilità N. 1741 con decorrenza dal 27/12/1963.

\* \* \*

**19.) Dal Quesito: “segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali”.**

#### **19.1) Le difformità edilizie**

Vedasi l'allegato n. 103

Ho rilevato le seguenti difformità rispetto allo Stato Autorizzato:

1) realizzazione della finestra della camera in posizione difforme (B) rispetto a quanto autorizzato (A);

2) realizzazione del tavolato interno tra il bagno e la camera in posizione difforme (CD) rispetto a quanto autorizzato (EF);

3) diversa forma del balcone G

STUDIO DI ARCHITETTURA **LPG**  
 DI LORIS GIACOMO ARCH. PARINI  
 VIA SPORTING MIRASOLE N. 22 – NOVERASCO DI OPERA (MI)  
 TEL. 02-57603590 - FAX 02-40044758  
 PARINI.LORIS@GMAIL.COM PEC: PARINI.10322@OAMILANO.IT  
 ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI MILANO, N. 10322  
 CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI MILANO, C.T.U. N. 10580  
 PREVENZIONE INCENDI – COD. MI-10322-A-N. 661

\*

**19.2) Le difformità catastali**

1) Sussiste un errore di identificativo catastale all'impianto: il mappale corretto è il **321**.

Vedasi il paragrafo 4.2)

Di conseguenza, l'identificativo catastale dell'immobile pignorato deve essere rettificato in: Foglio **8**, mappale **321**, sub. **4**.

Necessita presentare all'Agenzia delle Entrate apposito Foglio di Osservazioni.

2) Vedasi l'allegato N. 102

La planimetria catastale presenta incongruenze rispetto allo stato dei luoghi:

a) la finestra della camera è erroneamente rappresentata;

b) la posizione del vano di cantina rispetto al corridoio condominiale è errata;

Necessita presentare una nuova planimetria catastale a miglior identificazione.

\* \* \*

**20.) Dal Quesito: "Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi".**

**20.1) Le difformità edilizie**

**1) realizzazione della finestra della camera in posizione difforme (B) rispetto a quanto autorizzato (A)**

Visti i luoghi, ritengo che trattasi di una difformità riconducibile all'epoca della realizzazione del condominio; la difformità è sanabile a mezzo di pre-

STUDIO DI ARCHITETTURA **LPG**  
DI LORIS GIACOMO ARCH. PARINI  
VIA SPORTING MIRASOLE N. 22 – NOVERASCO DI OPERA (MI)  
TEL. 02-57603590 - FAX 02-40044758  
PARINI.LORIS@GMAIL.COM PEC: PARINI.10322@OAMILANO.IT  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI MILANO, N. 10322  
CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI MILANO, C.T.U. N. 10580  
PREVENZIONE INCENDI – COD. MI-10322-A-N. 661

sentazione di apposita pratica edilizia: **alla condizione del rilascio**

**dell'eventuale preventivo assenso da parte del Condominio:** poiché trattasi di difformità che coinvolge le parti comuni;

**2) realizzazione del tavolato interno tra il bagno e la camera, in posizione difforme (CD) rispetto a quanto autorizzato (EF);**

Superficie attuale della camera: ml 3,66 x 3,67 = mq **13,43**

Ai sensi del regolamento edilizio, la superficie minima delle camere doppie è pari a mq. **14.00.**

Sussistono i presupposti per la sanabilità: **alla condizione che la camera oggi esistente venga utilizzata da una persona.**

**3) diversa forma del balcone G**

Visti i luoghi, ritengo trattasi di una difformità riconducibile all'epoca della realizzazione del condominio.

Sussistono i presupposti per la sanabilità: **alla condizione del rilascio dell'eventuale preventivo assenso da parte del Condominio:** poiché trattasi di difformità che coinvolge le parti comuni.

Ritengo che il costo complessivo della sanatoria, comprendente: oneri professionali per la redazione della pratica, oneri da versare alla Pubblica Amministrazione, Iva, sia complessivamente pari a **Euro 4.000,00 (X)**

\*

**20.2) Le difformità catastali**

Necessita procedere alla redazione di due distinte pratiche:

1) presentazione all'Agenzia delle Entrate di apposito Foglio di Osservazioni per la rettifica dell'errore di identificativo catastale all'impianto;

2) presentazione di una nuova planimetria catastale a miglior identificazio-

STUDIO DI ARCHITETTURA **LPG**  
DI LORIS GIACOMO ARCH. PARINI  
VIA SPORTING MIRASOLE N. 22 – NOVERASCO DI OPERA (MI)  
TEL. 02-57603590 - FAX 02-40044758  
PARINI.LORIS@GMAIL.COM PEC: PARINI.10322@OAMILANO.IT  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI MILANO, N. 10322  
CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI MILANO, C.T.U. N. 10580  
PREVENZIONE INCENDI – COD. MI-10322-A-N. 661

ne.

Ritengo che il costo complessivo delle pratiche catastali, comprendente: oneri professionali per la redazione delle pratiche, oneri da versare alla Pubblica Amministrazione, Iva, sia complessivamente pari a **Euro 500,34 (Y)**

\*

### **20.3) Sintesi**

Il costo complessivo delle pratiche urbanistiche + catastali, comprendenti: oneri professionali per la redazione delle pratiche, oneri da versare alla Pubblica Amministrazione, Iva, sia complessivamente pari a **Euro 4.500,34**

(Z=X+Y)

\* \* \*

**21.) Dal Quesito: “Fornisca le notizie di cui all’art. 40 della L. 47/85 ed all’art. 46 del D.Lvo 378/01”.**

**21.1) Legge 28-02-1985, n. 47 – Norme in materia di controllo dell’attività urbanistico - edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive (G.U. n. 53 del 2-03-1985 ) Art. 40 - Mancata presentazione dell’istanza**

Vedasi quanto indicato al capitolo 19) del presente.

\* \*

**21.2) Decreto legislativo, 6 giugno 2001, n. 378 – “Disposizioni legislative in materia edilizia. (in Gazz. Uff., 20 ottobre 2001, n. 245 - Suppl. Ord. n. 239) Art. 46 (L) - Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985 (legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 17; decreto-legge 23 aprile 1985, n. 146, art. 8)”.**

**Dall’atto di compravendita del 28 Novembre 2002 - N.85712 del Reper-**

STUDIO DI ARCHITETTURA LPG  
DI LORIS GIACOMO ARCH. PARINI  
VIA SPORTING MIRASOLE N. 22 – NOVERASCO DI OPERA (MI)  
TEL. 02-57603590 - FAX 02-40044758  
PARINI.LORIS@GMAIL.COM PEC: PARINI.10322@OAMILANO.IT  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI MILANO, N. 10322  
CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI MILANO, C.T.U. N. 10580  
PREVENZIONE INCENDI – COD. MI-10322-A-N. 661

**torio, n. 9385 della Raccolta.**

Vedasi quanto indicato al capitolo 19) del presente.

\* \* \*

**22.) Dal Quesito: “indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° Settembre 1967”.**

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, è stato edificato in forza di Licenza Edilizia N. 1741 del 14/02/1962.

La costruzione è iniziata prima del 1° Settembre 1967.

\* \* \*

**23.) Dal Quesito: “8) a fornire indicazioni con riferimento dall'immobile pignorato circa la presenza o meno:**

**a) della certificazione energetica di cui al D. L.vo n. 192/05 attuativo della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/06 come modificata dalla legge regionale n. 10/09, acquisendola ove mancante, anche avvalendosi di un professionista di fiducia;**

**a.1) L'impianto di riscaldamento è centralizzato;**

**a.2) il Debitore Esecutato non ha prodotto allo scrivente l'APE;**

**a.3) Con lettera del 19/06/2015 e successiva pec del 25/08/2015 chiedevo all'amministratore del Condominio, avv. Alessandro Garavaglia: “...chiedo la produzione della seguente documentazione:**

**• Copia del Certificato Energetico dell'immobile ove esistente.”**

**a.4) L'Amministratore del Condominio non ha prodotto allo scrivente l'APE;**

STUDIO DI ARCHITETTURA **LPG**  
DI LORIS GIACOMO ARCH. PARINI  
VIA SPORTING MIRASOLE N. 22 – NOVERASCO DI OPERA (MI)  
TEL. 02-57603590 - FAX 02-40044758  
PARINI.LORIS@GMAIL.COM PEC: PARINI.10322@OAMILANO.IT  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI MILANO, N. 10322  
CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI MILANO, C.T.U. N. 10580  
PREVENZIONE INCENDI – COD. MI-10322-A-N. 661

a.5) ho incaricato il geom. Massimiliano Cannilla per la redazione dell'APE;

a.6) il geom. Massimiliano Cannilla ha certificato che la classe energetica dell'abitazione è: **G - EPh 186.07 kWh/m2a**

\* \* \*

**24.) Dal Quesito: “b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui alla D.M. Ministro sviluppo economico del 22/01/2008 n. 37 acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente”**

A mani dello scrivente non è stata prodotta la documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui alla D.M. Ministro sviluppo economico del 22/01/2008 n. 37.

\* \* \*

**25.) Dal Quesito: “9) ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota”.**

La determinazione del valore del bene, è stata effettuata con procedimento analitico.

I fattori che hanno determinato la stima sono: la superficie, l'estetica, le rifiniture generali dell'immobile, lo stato di conservazione, la salubrità del luogo, lo stato degli impianti e tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, sia quelle che incidono positivamente che negativamente.

Il mercato immobiliare consente la valutazione del bene oggetto della perizia, utilizzando quale parametro la media delle compravendite di beni simili.

Assunte le informazioni sul mercato immobiliare nella zona,

STUDIO DI ARCHITETTURA **LPG**  
 DI LORIS GIACOMO ARCH. PARINI  
 VIA SPORTING MIRASOLE N. 22 – NOVERASCO DI OPERA (MI)  
 TEL. 02-57603590 - FAX 02-40044758  
 PARINI.LORIS@GMAIL.COM PEC: PARINI.10322@OAMILANO.IT  
 ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI MILANO, N. 10322  
 CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI MILANO, C.T.U. N. 10580  
 PREVENZIONE INCENDI – COD. MI-10322-A-N. 661

tenuto conto dell'ubicazione degli immobili in area semi-periferica del Comune di Corbetta,

tenuto conto che l'abitazione è in **scadente** stato di conservazione,

eseguito altresì l'esame comparativo con unità immobiliari simili a quella oggetto di stima di recente compravendita,

espletata la verifica dei valori minimo e massimo indicati sul Borsino Immobiliare edito dalla Camera di Commercio di Milano in collaborazione con il CAAM,

espletata la verifica sulla Banca dati dell'Agenzia del Territorio relativa alle quotazioni immobiliari;

ritengo che il più probabile valore di mercato al metro quadro commerciale (mqe) sia pari a Euro/mqe **1.050,00**.

La superficie commerciale si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altre unità immobiliari o edificio o parti comuni, e al 50% nel caso contrario.

I balconi sono stati computati al 25%.

La cantina è stata computata al 30%.

L'incidenza delle parti comuni sul valore del bene è complessivamente calcolata nella misura del 15%.

Ho provveduto a detrarre il costo delle pratiche per la regolarizzazione edilizia e catastale, stimato in complessive Euro **4.500,34** Iva compresa.

Vedasi la Tabella A (Allegato N. 105).

**Conclusioni:** sulla base delle considerazioni che precedono, ritengo che:

**Valore dell'immobile libero** (stimato per 1000/1000) **(A):**

STUDIO DI ARCHITETTURA **LPG**  
DI LORIS GIACOMO ARCH. PARINI  
VIA SPORTING MIRASOLE N. 22 – NOVERASCO DI OPERA (MI)  
TEL. 02-57603590 - FAX 02-40044758  
PARINI.LORIS@GMAIL.COM PEC: PARINI.10322@OAMILANO.IT  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI MILANO, N. 10322  
CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI MILANO, C.T.U. N. 10580  
PREVENZIONE INCENDI – COD. MI-10322-A-N, 661

Euro **103.000,00** (diconsi Euro centotremila/00);

**Valore dell'immobile occupato** (stimato per 1000/1000) **(B):**

Euro **72.100,00** (diconsi Euro settantaduemilacento/00);

\* \* \*

**26.) Allegati alla relazione.**

a) elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, e delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;

b) identificazione catastale e coerenze su foglio separato;

c) fotografie esterne ed interne del bene;

d) planimetria catastale;

e) le ricevute di trasmissione delle raccomandate e dei fax.

\* \* \*

**27.) Conclusioni**

Il sottoscritto perito, avendo eseguito le operazioni di cui in premessa, ritiene di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto e pertanto rassegna la presente relazione.

Opera, 04 Settembre 2015

arch. Loris Giacomo Parini



