

Ns.Rif. 40/16

**COPIA DI CORTESIA**  
**Deposito telematico del**

14 / 04 / 2017

**TRIBUNALE DI  
MILANO  
SEZIONE IV<sup>a</sup> CIVILE**

Proc. Civile n. RG 18795/2013  
**Giudice Dott. Alessandro Petrucci**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
CTU  
Damiano Giuseppe VATICANO  
Architetto**

03 Marzo 2017

**INDICE**

- A. Generalità.....3

- B. Considerazioni generali .....5

- C. Analisi del quesito formulato dal Giudice .....7

- D. Documentazione di riferimento ..... 10

- E. Risposte al quesito ..... 11

- *Tentativo di conciliazione*.....13-14
- *Svolgimento operazioni peritali*.....15
- *Parte I° quesito*.....16-33
- *Parte II° quesito*.....34-50
- *Parte III° e IV° quesito*..... 51-88
- *Parte V° quesito*.....89-90
- *Parte VI° quesito*.....91-145
  - *Via Domenico Balestrieri n. 4 Milano – appartamento sub 22*... 104-105
  - *Via Quadronno n. 24 Milano – appartamento sub 15*..... 112-113
  - *Via Quadronno n. 24 Milano – appartamento sub 16*..... 119-120
  - *Via Quadronno n. 24 Milano – box sub 24*..... 126-127
  - *Via Quadronno n. 24 Milano – box sub 25*..... 126-127
  - *Via Al Golf - Carbonate (CO) – appartamento sub 0*..... 139-140
  - *Via Al Golf - Carbonate (CO) – box sub 21*..... 144-145
  - *Tabella riepilogativi valori di stima*..... 146
- *Parte VIII° quesito*.....147-149
- *Parte IX° quesito*.....150

- F. Allegati.....151

- Risposte alle osservazioni dei CTP del 14.04.2017 .....1-12.

**A. Generalità**

Parte attrice

→ Sig.ra [REDACTED]  
con Avv.to Giovanni Baldini  
con studio in Via Cerva n. 20, 20122, Milano  
segreteria@studio-baldini.it

Parte convenuta

→ Sig.ra [REDACTED]  
con Studio Legale Slm & Partners  
con studio in Via Giovan Battista Martiri n. 2,  
00198, Roma  
info@slmlegal.it

Consulente tecnico  
parte attrice

→ Ing. Michele Casale  
con studio in Via Cadamosto n. 6, 20129, Milano  
ing.casale@tin.it

Consulente tecnico  
parte attrice

→ Ing. Carlo Gallina  
con studio in Via Marco Fabio Quintilliano n.46,  
20138, Milano  
cmgallina@gmail.com

Consulente tecnico  
Parte convenuta

→ Ing. Alessandro Pisoni  
con studio in Via Giovanni Pascoli n. 3, 24121,  
Bergamo  
[ingegneria@pisonistrutture.it](mailto:ingegneria@pisonistrutture.it)

Coadiuvatore CTP → Dott. Stefano Ricci  
Ing. Pisoni con studio in Via Bertini n. 21, 20154, Milano  
[info@bertini21.it](mailto:info@bertini21.it)

Consulente tecnico → Dott. Giuseppe Mancini  
Parte convenuta con studio in Via A. Saffi n. 34, 20123, Milano  
[g.mancini@studiobucciarelli.it](mailto:g.mancini@studiobucciarelli.it)

Località della perizia → Appartamento Piano VII° Via Balestrieri n. 4, Milano;  
n. 2 Appartamenti Piano VII° Via Quadronno n.24  
Milano – sub 15 e sub 16;  
Boxes Via Quadronno n.24 Milano – sub 24 e sub 25;  
Appartamento c/o località “La Pinetina” Via Al Golf  
Carbonate (CO)  
box c/o località “La Pinetina” Via Al Golf Carbonate  
(CO)

Data sopralluoghi → 25 Maggio 2016, 09 giugno 2016, 16 Giugno 2016,  
e incontri 30 Giugno 2016, 11 Luglio 2016, 15 Febbraio 2017.

## B. Considerazioni generali

Il CTU riporta di seguito alcune estrapolazioni significative della vicenda, così come riportate dagli atti di causa prodotti dai Legali delle parti.

*“In data 29.12.2012 è deceduto, senza testamento, il sig. [REDACTED]. lasciando come uniche eredi legittime le due figlie...”*: la Sig.ra P. [REDACTED] Pinciara parte attrice nel presente procedimento e la Sig.ra [REDACTED] che si costituisce quale parte convenuta (vedi atto di citazione del 01.02.2013).

*“...Il defunto, al momento della morte era titolare di un patrimonio costituito da: denaro liquido... titoli azionari e obbligazioni di società quotate in borsa...partecipazione azionaria nella Società [REDACTED] in liquidazione... immobile costituito da appartamento sito in Milano, via Domenico Balestrieri 4 piano 7-S1 individuato nel NCEU del Comune di Milano come segue: foglio 310 – particella 354 – sub 22... beni mobili di arredo e vari ... crediti verso la (figlia e coerede) Pinciara Alessandra ... crediti verso terzi...”* (vedi atto di citazione del 01.02.2013).

*“... Che in sua vita durante il de cuius ha donato alla figlia Alessandra: Appartamento in milano via quadronno 24 piano 7 int. 16 individuato al NCEU del Comune di Milano come segue: foglio 477, particella 54 sub 16 ... box in milano via Quadronno n. 24 piano S2 identificato al NCEU del comune di Milano foglio 477 particella 54 sub 24 ... vano ad uso cantina in Milano via Quadronno 24 piano sotterraneo 2 censito al NCEU del Comune di Milano a foglio 477 particella 54 sub 16..”*(vedi atto di citazione del 01.02.2013).

La sig.ra Barbara Pinciara chiede che venga *“...disposta la collazione del patrimonio ereditario in quanto alcuni beni ed altro non meglio individuato con esattezza sarebbe stato oggetto di donazione in vita da parte del de cuius alla figlia [REDACTED] ...”* (Vedi comparsa di costituzione del 08.09.2013).

*“La sig.ra [REDACTED] nega ... di aver mai ricevuto una donazione dal defunto padre... e che gli immobili “...di via Quadronno n. 24 sono stati acquisiti dalla convenuta mediante atto di riparto di mutui, frazionamento di ipoteche e contestuale assegnazione di alloggi cooperativi del 05.11.1980...” (Vedi comparsa di costituzione del 08.09.2013).*

*Parte convenuta richiede inoltre che “... Tutti i conti correnti e i fondi di gestione patrimoniale debbono rientrare nell’asse ereditario ed essere equamente ripartiti tra gli eredi legittimi...” così come anche “... tutte le quote societarie ed i relativi guadagni ottenuti dopo l’apertura della successione, in termini di compensi per cariche societarie, distribuzione di dividendi ed in generale qualunque vantaggio economico ad esse collegato...” (Vedi comparsa di costituzione del 08.09.2013).*

A seguito di quanto su esposto il Giudice ha indicato al CTU di esprimersi nel merito del quesito posto nell'udienza del 04.05.2016 a cui di seguito si darà risposta.

### C. Analisi del quesito formulato dal Giudice

Il Giudice Istruttore, Dott. Petrucci, nel quesito disposto il 04.05.2016 richiede al CTU di rispondere a domande precise e circostanziate, come di seguito indicate:

*“Il C.T.U., esaminati gli atti ed i documenti di causa, visitati gli immobili e compiuti gli opportuni accertamenti, eventualmente anche presso le Pubbliche Amministrazioni (cui sin d’ora si ordina ex art. 213 c.p.c. di consentire al C.T.U. di prendere visione ed estrarre copia di tutta la documentazione in relazione alla quale formuli richiesta, salvo obbligo di corresponsione degli oneri relativi alle spese di estrazione copia), sentite le parti ed i loro C.T.P., esperito un tentativo di conciliazione,*

1. *descriva gli immobili siti in Milano, via Balestrieri 4, via Quadronno 24 sub 16 (ed annesse pertinenze), in via Quadronno 24 sub 15 (ed annesse pertinenze) nonché in Carbonate, via Al Golf indicando i confini, i dati catastali e le coerenze a lotto;*
2. *verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sui beni, con indicazione dei costi necessari ai fini della relativa cancellazione;*
3. *verifichi la regolarità sia urbanistica dell'immobile, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie o catastali; ove constati l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi 47/85 e 724/94;*
4. *fornisca le notizie di cui all'art. 40 l. 47/85 ed all'art. 46 d. lgs. 378/01 ed indichi in particolare gli estremi della concessione o licenza ad edificare o del permesso di costruire e dell'eventuale concessione o permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1 settembre 1967;*

5. *fornisca indicazioni circa la presenza o meno:*
- a. *della certificazione energetica di cui al d. lgs 192/2005 nonché della legge regionale n. 24/2006;*
  - b. *della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al decreto del ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37;*
6. *determini in ogni caso il loro valore al momento dell'apertura della successione nonché l'attuale valore di mercato esponendo i criteri della stima;*
7. *quantifichi il valore monetario, per come emergente esclusivamente dagli atti già ritualmente acquisiti al processo, dei beni mobili, rapporti finanziari e quote societarie di appartenenza del de cuius al momento dell'apertura della successione nonché di quelle indicate dalla convenuta in comparsa di risposta intestate a [REDACTED] indichi distintamente nella consulenza il valore delle quote societarie, dei rapporti finanziari e dei beni mobili intestati al de cuius al momento della morte ed all'attrice [REDACTED];*
8. *dica se l'immobile sito in Milano, via Balestrieri, n. 4 sia comodamente divisibile secondo le quote di comproprietà dei dividendi (o secondo le quote dei soggetti che dichiarino di voler restare tra loro in comunione) senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, determini onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene;*
9. *in caso affermativo predisponga un progetto divisionale determinando gli eventuali conguagli ed evidenziando, anche a mezzo di planimetrie, le necessarie opere di modifica con i relativi costi, gli enti che debbano eventualmente rimanere in comune, le servitù reciproche;*



*10. indichi eventuali spese compiute dai comunisti nell'interesse della comunione se risultino da documenti giustificativi già ritualmente acquisiti agli atti e le ripartisca pro quota;*

*11. segnali ogni circostanza e fornisca ogni notizia utile ai fini del decidere”.*

#### **D. Documentazione di riferimento**

Le considerazioni esposte nella presente relazione comprendono l'analisi dei seguenti documenti tecnici agli atti:

- Atti vari del procedimento;
- Documentazione acquisita dai CTP;
- Documentazione acquisita presso i Pubblici Uffici.

### E. Risposte al quesito

Il CTU risponde alle varie domande contenute nel quesito formulato dal Giudice, tenendo conto di tutta la documentazione di riferimento sopra descritta, di quanto emerso e rilevato durante i sopralluoghi effettuati nelle date del 25 Maggio 2016, 09 giugno 2016, 16 Giugno 2016, 30 Giugno 2016, 11 Luglio 2016, 15 Febbraio 2017 e di quanto discusso con gli intervenuti nell'incontro del 26 Ottobre 2016 e 22 Dicembre 2016, facendo riferimento al repertorio di normative vigenti e di soluzioni tecniche conformi alla regola dell'arte. In assenza delle stesse, al tradizionale principio del buon senso.

Per quanto concerne la risposta al quesito di cui punti n.7 e 10, considerata la natura delle tematiche richiamate ai suddetti punti, il CTU, previa disamina degli atti di causa, ha formulato precisa istanza al Giudice in data 24.05.2016, evidenziando l'opportunità di nominare *“altro CTU ... aventi specifiche competenze al fine di rispondere al succitati punti del quesito.”*

A seguito di ciò il Giudice in data 26.05.2016, ha ritenuto di *“... nominare quale ulteriore CTU il Dott. Simone Bottero con studio in Milano via Ronchi n.43...”* fissando per il conferimento dell'incarico l'udienza del 28.06.2016.

In tale occasione il Giudice assegna al CTU Dott. Simone Bottero, il seguente quesito:

*“Il C.T.U., esaminati gli atti ed i documenti di causa, sentite le parti ed i loro eventuali C.T.P., esperito un tentativo di conciliazione,*

*1. quantifichi il valore monetario, per come emergente esclusivamente dagli atti già ritualmente acquisiti al processo, dei beni mobili, rapporti finanziari e quote societarie di appartenenza del de cuius al momento dell'apertura della successione nonché di quelle indicate dalla convenuta in comparsa di risposta come intestate a [REDACTED]; indichi distintamente nella consulenza il*

*valore delle quote societarie, dei rapporti finanziari e dei beni mobili intestati al de cuius al momento della morte ed all'attrice [REDACTED]*

*2. indichi eventuali spese compiute dai comunisti nell'interesse della comunione se risultino da documenti giustificativi già ritualmente acquisiti agli atti e le ripartisca pro quota;*

*3. segnali ogni circostanza e fornisca ogni notizia utile ai fini del decidere”.*

Il Giudice ha autorizzato altresì il C.T.U. Dott. Simone Bottero a “...consultare, esaminare ed acquisire i documenti di causa dei quali è stata autorizzata la detenzione all'altro C.T.U. Vaticano concordando con il medesimo tempi e modalità di consultazione e riconsegna.”

Pertanto a seguito di quanto sopra, lo scrivente CTU ha messo a disposizione del CTU, Dott. Simone Bottero, i fascicoli di parte contenenti i documenti di causa e in data 19.07.2016 sono stati consegnati allo stesso presso l'ufficio dello scrivente (vedi allegato n.02).

## TENTATIVO DI CONCILIAZIONE

Il CTU, prima di redigere la bozza di memoria tecnica, ha proceduto ad espletare un tentativo di conciliazione tra le parti in causa, così come richiesto dal quesito posto dal Giudice.

A tal fine, durante il sopralluogo del 11.07.2016, il CTU ha richiesto ai CTP delle parti di redigere "*... una memoria preventiva alla luce del quesito posto dal Giudice*" (vedi verbale del 11.07.2016 – allegato n.01e).

Pertanto, dopo aver ultimato l'acquisizione della documentazione richiesta dal CTU presso i pubblici uffici, la quale è stata condivisa con le parti, i CTP hanno inviato al CTU in data 29.11.2016 le proprie memorie preliminari (vedi allegati n.04-05) che sono state condivise con il collegio peritale.

Contestualmente il CTU ha proceduto ad effettuare una stima preliminare degli immobili oggetto di ricorso al fine di poterne discutere con le parti nell'incontro tenutosi in data 22.12.2016 volto a valutare un possibile accordo conciliativo.

In tale sede il CTU, dopo aver indicato alle parti i "*...valori preliminari di mercato degli immobili oggetto di causa ...*" da Egli stimati, e dopo ampia discussione nel merito di una possibilità di un accordo transattivo, ha invitato le parti "*...a valutare, sulla base degli importi...*" esposti dal CTU "*...se vi fossero i presupposti per addivenire ad una conciliazione e di comunicarlo ....entro e non oltre il 18.01.2017.*" Contestualmente, parte attrice a tal proposito ha precisato di riconfermare "*... lo schema conciliativo già proposto in sede di mediazioni davanti all'organismo di conciliazione del Gennaio 2016.*" (vedi verbale del 22.12.2016 – allegato n. 01g).

A seguito di quanto sopra il CTP Ing. Alessandro Pisoni in data 17.01.2016, comunicava "*la disponibilità di parte convenuta a partecipare al tentativo di conciliazione...in presenza oltre che del sottoscritto CTP, anche del Dott. Giuseppe*

Mancini, della Sig.ra ██████████.”. (vedi allegato n.05).

L’Ing. Gallina, in data 18.01.2017 confermava al CTU “... *l’interesse e la disponibilità della Parte Attrice per la ricerca di una possibile intesa sulla causa in oggetto...*” precisando di “...*riconfermare il contenuto della proposta presentata da parte attrice in sede di Organismo di conciliazione nel mese di Gennaio 2016 ... ipotizzando una revisione basata sullo schema di tale proposta, adattandola alle realtà meglio definite ed aggiornate dei beni mobili ed immobili...*”. (vedi allegato n.06).

A tal proposito, l’Ing. Michele Casale inviava la proposta conciliativa così come riportata nel documento da Egli redatto (vedi allegato n.07).

Alla luce di quanto sopra il CTU procedeva ad inoltrare la proposta pervenuta dalla parte attrice alla parte convenuta chiedendo a quest’ultima di esprimersi nel merito entro la data del 01.02.2017 (vedi allegato n.08).

In data 02.02.2017 il CTP Ing. Alessandro Pisoni, inviava una controproposta ai fini conciliativi che veniva inoltrata dal CTU alla parte attrice (vedi allegato n.09).

Successivamente l’Avv. Giovanni Baldini, per conto della parte attrice, rispondeva alla controproposta della parte convenuta con la sua missiva del 02.02.2017 (vedi allegato n. n.10), alla quale seguiva in data 06.02.2017, la comunicazione mail dell’Avv. Stefano Genovese, Legale della parte convenuta (vedi allegato n. 11).

Il CTU, preso atto delle oggettive divergenze così come esposte nelle reciproche posizioni inoltrate dalle parti e considerata l’impossibilità di addivenire ad una soluzione bonaria della vertenza, ha proceduto con la ripresa delle operazioni peritali e stesura del proprio elaborato peritale dando risposta di seguito al quesito posto dal Giudice (vedi allegato n. 12).

## SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Per poter acquisire le necessarie informazioni sullo stato degli immobili oggetto di ricorso, il CTU, previo esame preventivo della documentazione in atti consegnata in occasione del conferimento dell'incarico, ha svolto gli opportuni sopralluoghi effettuando rilievi metrici e fotografici, rilevando le caratteristiche morfologiche nonché lo stato di manutenzione dei fabbricati oggetto di ricorso.

Si sono acquisite altresì presso i Pubblici Uffici le visure nonché le planimetrie catastali degli immobili oggetto di ricorso necessarie per l'attività da svolgersi, nonché è stata acquisita, dalle parti, ulteriore documentazione di supporto all'attività peritale da svolgersi, previo confronto e condivisione della stessa.

Il CTU ha proceduto inoltre ad effettuare un accesso atti presso gli uffici del Comune di Milano e gli Uffici del Comune di Carbonate, nonché presso la Conservatoria acquisendo la documentazione necessaria al fine di rispondere ai diversi punti del quesito posto dal Giudice.

È stata richiesta inoltre la specifica documentazione agli Amministratori degli stabili oggetto di ricorso, per quanto concerne lo stato degli oneri e/o vincoli di tipo condominiale.

**NB: Tutta la documentazione tecnica acquisita nell'ambito delle operazioni peritali è stata condivisa dal CTU con le parti.**

Per quanto concerne invece la stima del valore degli immobili verrà indicata successivamente la metodologia estimativa utilizzata dal CTU al fine di far comprendere quali sono stati i parametri e le fonti di stima utilizzati per il calcolo del valore di mercato degli stessi.

**Parte I quesito:** "... descriva gli immobili siti in Milano, via Balestrieri 4, Via Quadronno 24 sub 16 (ed annesse pertinenze), in via Quadronno 24 sub 15 (ed annesse pertinenze) nonché in Carbonate via al Golf indicando i confini, i dati catastali e le coerenze a lotto...;"

Il CTU, previa attenta disamina di tutta la documentazione presente in atti, ha rilevato che gli immobili oggetto di ricorso ed annesse pertinenze sono i seguenti:

Comune di Milano – Via Domenico Balestrieri n. 4					
RIFERIMENTI CATASTALI				PIANO	TIPOLOGIA DI IMMOBILE
FOGLIO	MAPPALE	SUB	CATEGORIA		
310	354	22	A/2	settimo	Abitazione e cantina
Comune di Milano – Via Quadronno n. 24					
RIFERIMENTI CATASTALI				PIANO	TIPOLOGIA DI IMMOBILE
FOGLIO	MAPPALE	SUB	CATEGORIA		
477	54	15	A/2	settimo	Abitazione e cantina
477	54	16	A/2	settimo	Abitazione e cantina
477	54	24	C/6	-1	Box *
477	54	25	C/6	-1	Box*
Comune di Carbonate – Via Al Golf					
RIFERIMENTI CATASTALI				PIANO	TIPOLOGIA DI IMMOBILE
FOGLIO	MAPPALE	SUB	CATEGORIA		
1	2740	0	A/2	terra	Abitazione e cantina
5	2759	21	C/6	-1	Box

(\*)NB: Si precisa che i box siti in Via Quadronno n.24 Milano si costituiscono quali unità immobiliari a sé, associate rispettivamente agli appartamenti come segue:

- box sub 25 associato all'appartamento identificato al sub 15;
- box sub 24 associato all'appartamento identificato al sub 16.



## IMMOBILE SITO A MILANO - VIA BALESTRIERI N. 4

L'unità immobiliare oggetto di ricorso è sita al piano settimo del Condominio di Via Domenico Balestrieri n.4.

Il fabbricato rientra nella zona 1 del Comune di Milano nel quartiere denominato *"sempione"* (identificato al n.108) e si inserisce in un contesto di edifici simili allo stesso, con ambito prevalentemente residenziale e unità commerciali ubicate al piano terra.

L'edificio confina ad Ovest con la Via Balestrieri ad Est con la corte interna, mentre a Nord ed a Sud con proprietà di terzi (vedi foto n.01).



Foto 01 – Condominio di Via Balestrieri n.4 Milano



Foto 02 - Condominio di Via Balestrieri n.4 Milano

L'edificio si compone di n.7 piani fuori terra, dove al piano terra sono ubicati esercizi commerciali mentre sui restanti piani si distribuiscono appartamenti con destinazione funzionale prevalentemente residenziale (vedi foto n.02).

Le facciate si presentano intonacate, e sul fronte strada sono presenti balconate che si interpongono ad una porzione di prospetto in aggetto rispetto alla parte basamentale. In sommità al fabbricato è presente l'immobile oggetto di perizia.

Il fronte del fabbricato, per quanto visibile, presenta puntuali ammaloramenti, conseguenti al normale deterioramento nel tempo, di cui si necessiterà intervenire nell'ambito di lavori di caratteri straordinario.

#### APPARTAMENTO SUB 22

L'ingresso all'unità immobiliare avviene mediante accesso diretto dal vano ascensore con sbarco interno all'appartamento stesso, oppure dalla porta di ingresso prospiciente il vano scala condominiale.

L'appartamento è composto da n. 02 bagni, n. 1 locale lavanderia, cucina, soggiorno/pranzo e n. 02 camera da letto + locali di servizio. L'unità immobiliare ha come annessa pertinenza una cantina ubicata al piano S1.

È presente un terrazzo che perimetra l'appartamento sul fronte esposto a Nord e ad Ovest mentre sul fronte esposto a Est sono presenti due balconi.

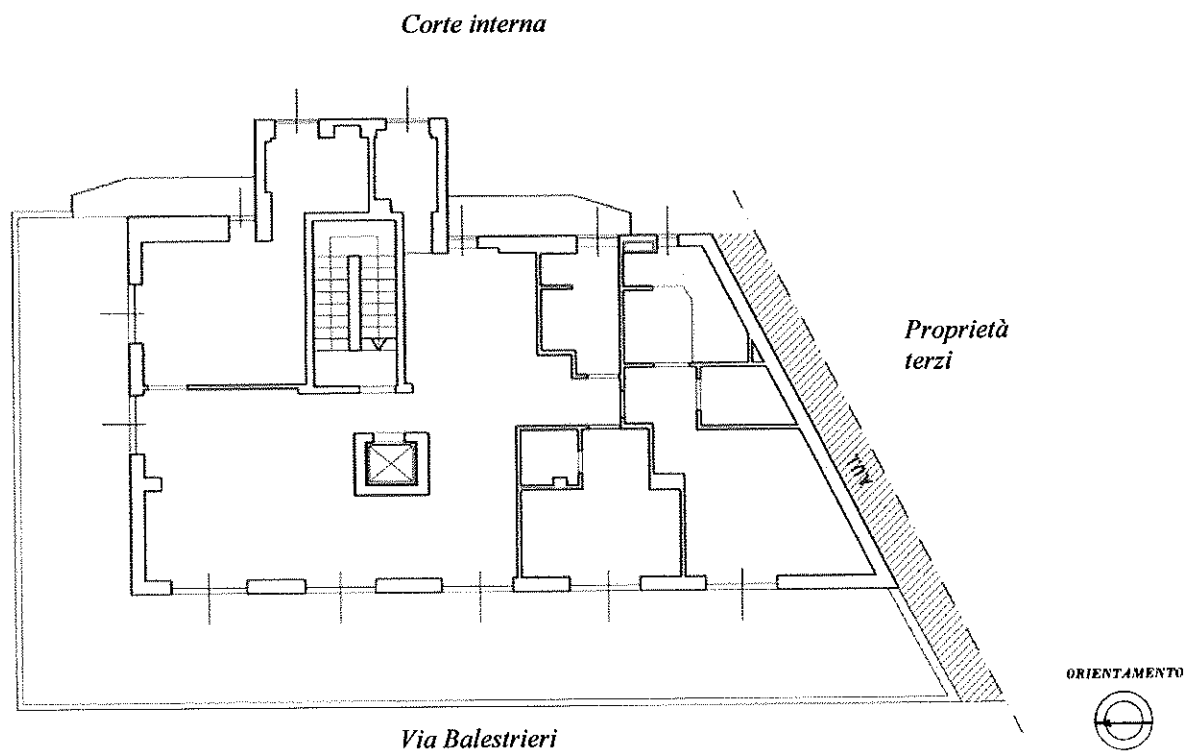
L'immobile allo stato risulta abitato e risulta dotato dei seguenti impianti: elettrico, gas, acqua calda e condizionamento e da quanto indicato dai residenti l'ultimo intervento di sistemazione dell'appartamento è stato eseguito nei primi degli anni '80 (vedi allegati al verbale del 25.05.2016 – allegato n.1a). Allo stato si rileva essere in buone condizione manutentive.

*Identificazione catastale:* **Foglio 310 mappale 354 sub 22** piano settimo categoria A/2 classe 3 consistenza 9 vani rendita catastale 2.138,13 (vedi allegato n. 14a).

Sono annesse all'unità immobiliare le seguenti pertinenze:

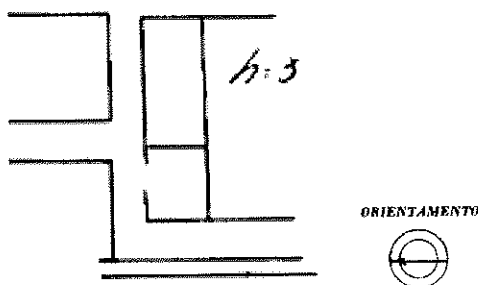
- cantina.

*Confini e Coerenze a lotto* Appartamento (da Nord in senso orario): proprietà terzi; parti comuni cortile condominiale; proprietà terzi; Via Balestrieri (vedi immagine n.01).



*Immagine 01 – Planimetria immobile di Via Balestrieri n. 4 – Piano VII° - rilievo stato di fatto*

*Confini e Coerenze a lotto* Cantina (da Nord in senso orario): corridoio comune; proprietà terzi altra cantina; parti comuni corridoio comune; proprietà terzi altra cantina (vedi immagine n.02).



*Immagine 02 – Planimetria cantina annessa all'immobile di Via Balestrieri n. 4 – Piano VII°*

## IMMOBILI SITI A MILANO - VIA QUADRONNO N. 24

Le unità immobiliari oggetto di ricorso (appartamenti sub 15 e sub 16) sono site al piano settimo del Condominio di Via Quadronno n.24 mentre i box (sub 24 e sub 25) si trovano al piano seminterrato del medesimo stabile.

Il fabbricato rientra nella zona 1 del Comune di Milano nel quartiere denominato “*ticinese*” (identificato al n.105) e si inserisce in un contesto di edifici simili allo stesso, in ambito prevalentemente residenziale.

L’edificio è prospiciente a Nord con la Via Quadronno, ad Est è prospiciente il giardino comunale Oriana Fallaci, mentre a Sud e ad Ovest è prospiciente la proprietà di terzi (vedi foto n.03-04).



Foto 03 – Condominio di Via Quadronno n.24 Milano



Foto 04 - Condominio di Via Quadronno n.24 Milano

L'edificio è stato realizzato tra il 1959 e il 1960 dagli Architetti Angelo Magiarotti e Bruno Morassutti ed è considerato un esempio di *“architettura moderna milanese in ambito residenziale.”*

La peculiarità principale dell'edificio è data dal progetto dell'involucro: *“...su una struttura tradizionale di solette in cemento armato rette da pilastri arretrati rispetto al filo esterno, è stato concepito un sistema completamente flessibile, che ha generato la possibilità di personalizzare la distribuzione interna agli appartamenti e di scegliere tre diverse soluzioni per l'involucro esterno, avvicinando pannelli ciechi in legno, serramenti o loggiati metallici.”*

Difatti la pianta del complesso condominiale è asimmetrica: a partire da un unico corpo-scala posto al centro sviluppa due ali di diversa configurazione, a seguire l'orientamento del sole e l'affaccio sul verde antistante la casa.

Conseguentemente, mentre le zone meglio esposte hanno pareti esterne prevalentemente vetrate, l'area dei servizi è connotata dall'alternanza tra setti ciechi, montanti in cemento e pannellature in doghe di legno o vetrate.

Anche il sistema dei parcheggi, ha una propria importante connotazione architettonica essendo scavati non sotto l'edificio ma ai suoi lati. I garages sono infatti ricoperti da prato calpestabile, inseriti all'interno di un sistema che, a partire dalla recinzione metallica, segna un percorso attraverso elementi progettati quali la pensilina in metallo e legno, la rampa in travertino accompagnata dalla discesa di verde, la portineria vetrata con il tavolo in pietra grigia e le caselle postali; infine il ponte sospeso e trasparente che conduce all'edificio residenziale vero e proprio.

## APPARTAMENTO SUB 15

L'ingresso all'unità immobiliare avviene sia dall'ascensore con sbarco al pianerottolo condominiale nonchè mediante scala condominiale.

L'appartamento è composto da n. 02 bagni, cucina, soggiorno/pranzo, studio e n. 01 camera da letto + locali di servizio. L'unità immobiliare ha come annessa pertinenza una cantina ubicata al piano S1.

È presente un balcone sul fronte esposto a Nord-Ovest prospettante il cortile comune condominiale.

L'immobile allo stato risulta abitato e dotato di impianti: elettrico, gas, acqua calda e condizionamento e da quando indicato dai residenti l'ultimo intervento di sistemazione dell'appartamento è stato eseguito negli anni 2013 (vedi allegati al verbale del 11.07.2016 – allegato n.01e).

Allo stato si rileva che l'immobile è in ottime condizioni manutentive.

*Identificazione catastale:* **Foglio 477 mappale 54 sub 15** piano settimo categoria A/2 classe 5 consistenza 7,5 vani rendita catastale 2.440,26 (vedi allegato n.14b).

Sono annesse all'unità immobiliare le seguenti pertinenze:

- cantina.

*Confini e Coerenze a lotto* Appartamento (da Nord in senso orario): distacco dalla Via Quadronno, strada pubblica e Parco Pubblico, proprietà terzi immobile sub 16 e parti comuni vano scale; parti comuni vano scale e distacco altro condominio proprietà terzi Via L. Anelli n.1 (vedi immagine n.03).

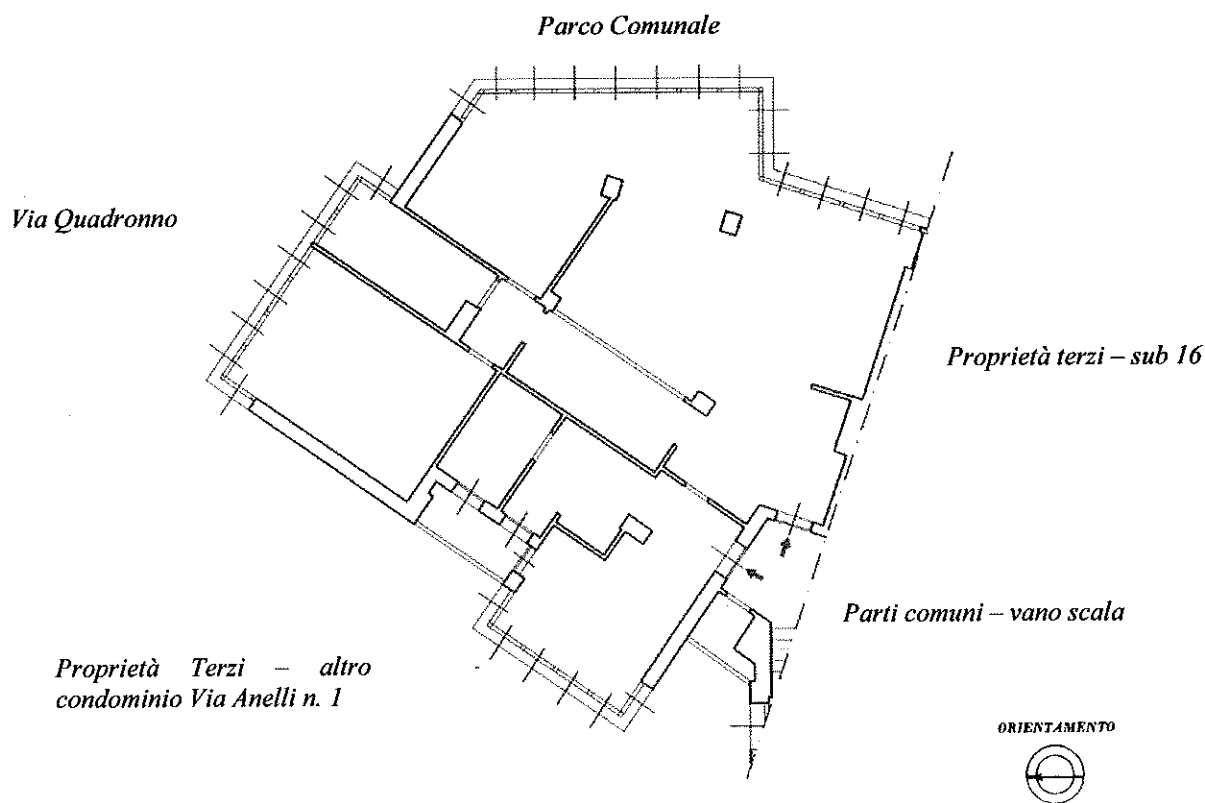


Immagine 03 – Planimetria immobile di Via Quadronno n. 24 – Piano VII° sub 15 – rilievo stato di fatto

*Confini e Coerenze a lotto Cantina (da Nord in senso orario): proprietà terzi; intercapedine contro terra; proprietà terzi; parti comuni (vedi immagine n.04).*

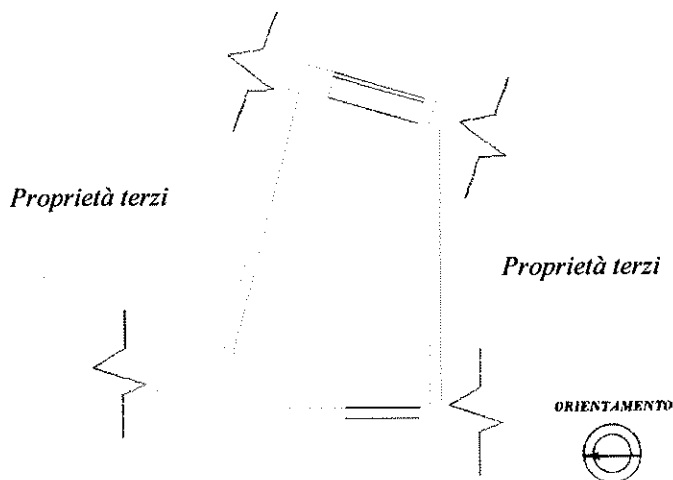


Immagine 04 – Planimetria cantina annessa all'immobile di Via Quadronno n. 24 – Piano VII° sub 15

## APPARTAMENTO SUB 16

L'ingresso all' unità immobiliare avviene sia dall'ascensore con sbarco al pianerottolo condominiale nonchè mediante scala condominiale.

L'appartamento, alla data del sopralluogo effettuato dal CTU il 30.06.2016, era in fase di ristrutturazione.

Il CTU, a seguito di indicazione da parte del CTP Ing. Alessandro Pisoni è presente un progettista che sui sta occupando della ristrutturazione interna, il quale “... risulta essere l'Arch. Niccolò Belloni...”, ha richiesto alla parte convenuta di fornire copia degli elaborati planimetrici dell'intervento in essere presso l'immobile (vedi allegato n. 01e).

In data 20.07.2016 l'Ing. Alessandro Pisoni ha inviato al collegio peritale l'elaborato grafico seguente illustrante la futura distribuzione interna dell'immobile post intervento (vedi allegato n. 16 e immagine n. 05):

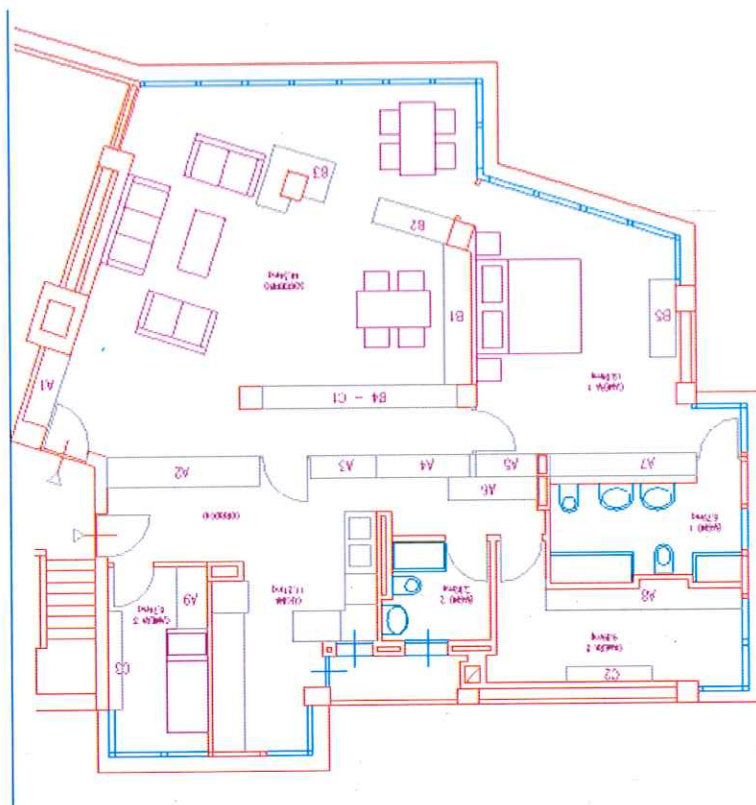


Immagine 05 - Progetto inoltrato dal CTP Ing. Pisoni in data 20.07.2016 – Appartamento sub 16



Successivamente, durante il sopralluogo effettuato dal collegio peritale in data 15.02.2017, si è constatato che i lavori di ristrutturazione, rispetto a quanto verificato alla data del 30.06.2016, hanno subito un avanzamento e nel complesso si è constatato l'esecuzione delle seguenti lavorazioni: “... *fornitura e posa di nuova pavimentazione tipo porcellanato nella zona cucina e area limitrofa, interventi di rigenerazione dei serramenti esterni e delle porte interne, esecuzione di rasatura di tutte le pareti verticali e soffitti nonché tinteggiatura, fornitura e posa di nuovi rivestimenti cucina e bagno, fornitura di parquet listone rovere da posarsi...fornitura e posa della zoccolatura zona cucina e area limitrofa*” (vedi verbale del 15.02.2017 – allegato n. 01h).

Allo stato i lavori di ristrutturazione interna sono ancora in itinere.

L'unità immobiliare ha come annessa pertinenza una cantina ubicata al piano S1.

È presente un balcone sul fronte esposto a Nord-Ovest prospettante il cortile comune condominiale.

L'immobile allo stato risulta non abitato e dotato dei seguenti impianti che in parte, da quanto indicato in sede di sopralluogo, saranno oggetto di rifacimento e/o trasformazione: elettrico, gas, acqua calda e condizionamento.

*Identificazione catastale: Foglio 477 mappale 54 sub 16 piano settimo categoria A/2 classe 5 consistenza 7 vani rendita catastale 2.277,57 (vedi allegato n.14c).*

Sono annesse all'unità immobiliare le seguenti pertinenze:

- cantina.

*Confini e Coerenze a lotto Appartamento (da Nord in senso orario): proprietà terzi immobile sub 15 e parti comuni vano scale; strada pubblica e Parco Pubblico; distacco altro condominio proprietà terzi Via Crivelli 15/1; distacco altro condominio proprietà terzi Via L. Anelli n.1 e proprietà comuni vano scale (vedi immagine n.06).*

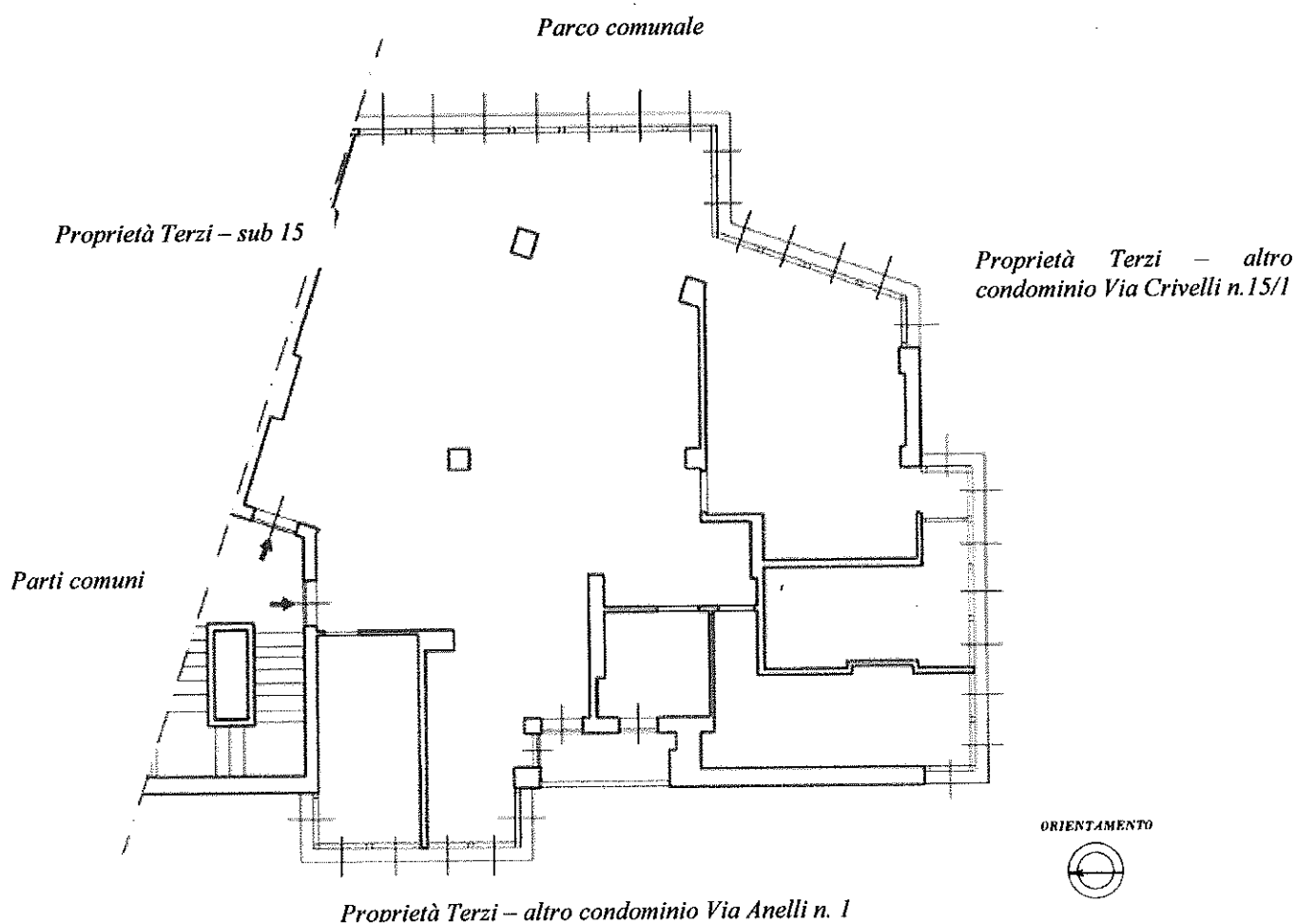


Immagine 06 - Planimetria immobile di Via Quadronno n. 24 – Piano VII° sub 16 - Rilievo stato di fatto

**Confini e Coerenze a lotto Cantina** (da Nord in senso orario): proprietà terzi, intercapedine contro terra, controterra; parti comuni (vedi immagine n.07).

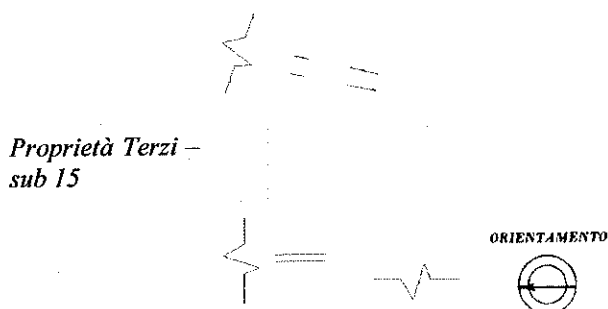


Immagine 07 - Planimetria cantina annessa all'immobile di Via Quadronno n. 24 – Piano VII° sub 16

BOX SUB 24

Il box è ubicato al piano seminterrato del Condominio di Via Quadronno n. 24.

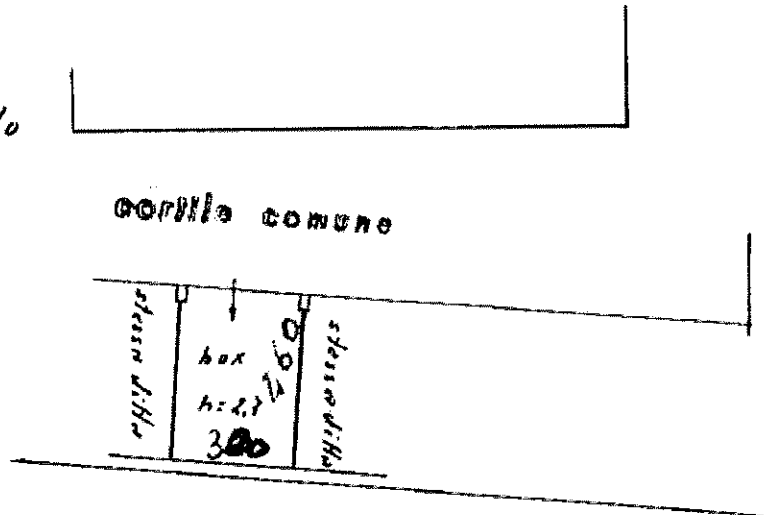
*Identificazione catastale:* Foglio 477 mappale 54 sub 24 piano seminterrato categoria C/6 classe 6 mq.14 rendita catastale 196,67 (vedi allegato n.14d).

*Confini e Coerenze a lotto* (da Nord in senso orario): box proprietà terzi sub 25; parti comuni cortile, box proprietà terzi; altro proprietà (vedi immagine n.08).

ORIENTAMENTO



*Piano Seminterrato*



*Immagine 08 - Planimetria catastale box sub 24 annesso all'immobile di Via Quadronno n. 24 sub 16*

BOX SUB 25

Il box è ubicato al piano seminterrato del Condominio di Via Quadronno n. 24.

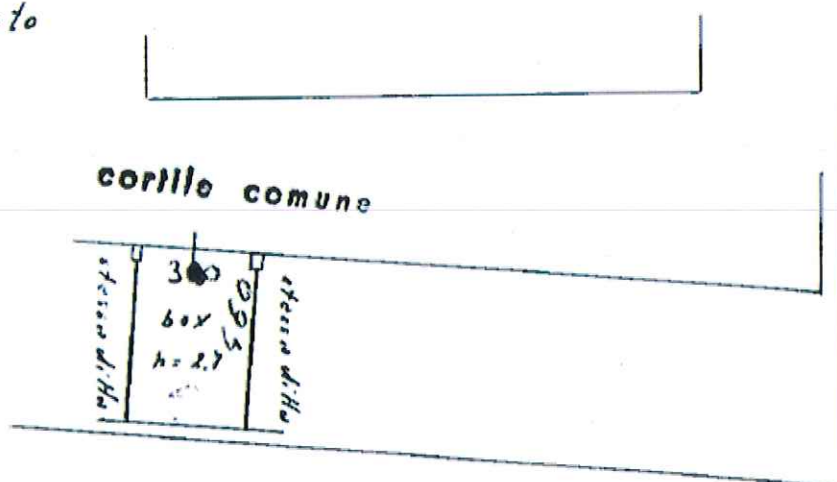
*Identificazione catastale:* **Foglio 477 mappale 54 sub 25** piano seminterrato categoria C/6 classe 6 mq.14 rendita catastale 196,67 (vedi allegato n.14e).

*Confini e Coerenze a lotto* (da Nord in senso orario): box proprietà terzi; parti comuni cortile, box proprietà terzi sub 24; altro proprietà (vedi immagine n.09).

ORIENTAMENTO



*Piano Seminterrato*



*Immagine 09 - Planimetria catastale box sub 24 annesso all'immobile di Via Quadronno n. 24 sub 15*

## IMMOBILI SITI A CARBONATE - VIA AL GOLF

L'unità immobiliare oggetto di causa è costituita da un appartamento sito al piano terra con giardino di pertinenza e un piano seminterrato.

L'immobile fa parte di un complesso edilizio denominato Condominio "Il Bosco" ed è situato in Carbonate in Via Privata al Golf snc, realizzato all'interno del parco della Pineta di Appiano Gentile – Tradate (vedi foto 05).

L'edificio di cui l'unità oggetto di causa è parte, risulta posizionato all'interno di un'area composta da n.6 edifici che compongono il Condominio *il Bosco* (vedi foto n.06).

Lo stabile in cui si inserisce l'appartamento in esame, contraddistinto come B4, fa parte degli edifici che compongono il "comparto B" ed è costituito in totale da n. 6 fabbricati ad uso residenziale (vedi immagine n.10).

Il complesso edificato è dotato di struttura ad uso di autorimessa al piano interrato.



Foto n. 05 – Comparto B Condominio "Il Bosco"- via Privata al Golf località La Pinetina



Foto n.06 – Edificio B4

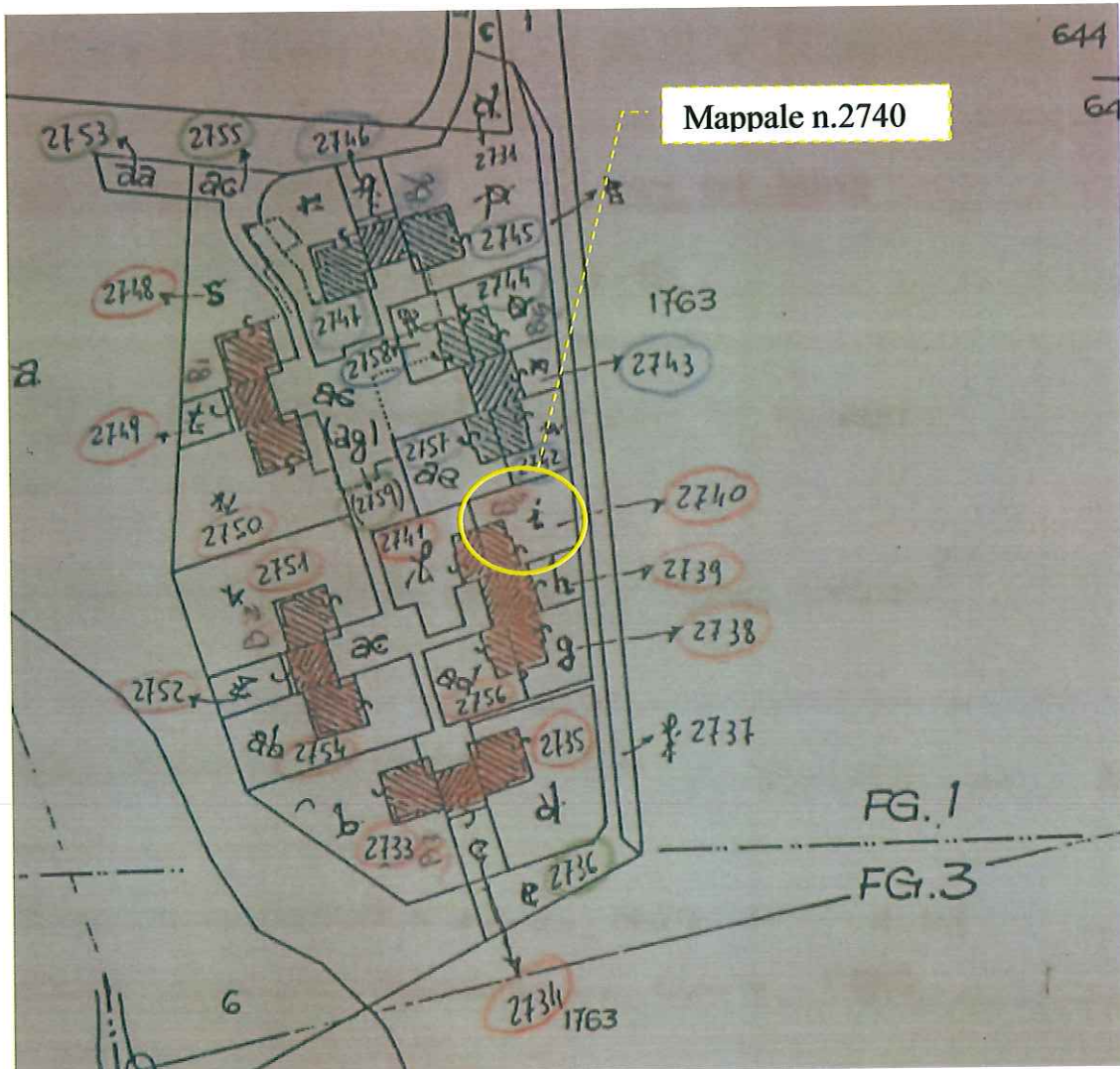


Immagine n. 10 – Comparto B Condominio “Il Bosco”- via Privata al Golf località La Pinetina con individuato l’immobile oggetto di ricorso di cui al mappale 2740

## APPARTAMENTO SUB 0

L'ingresso alla proprietà è garantito da un vialetto pedonale condominiale.

L'appartamento, oggetto di ricorso, è stato interessato da un intervento di accorpamento con l'immobile adiacente, costituito da aree funzionali ben distinte (come meglio descritto successivamente) ed è composto da disimpegno, soggiorno e cucina.

Al piano interrato si rileva che l'immobile, non collegato direttamente con il piano superiore, presenta una distribuzione interna composta da un bagno, n.2 camere nonché è presente, in adiacenza l'ingresso sempre al piano interrato, un locale ospitante la caldaia.

Annessa alla proprietà è presente una area a verde circoscritta da arbusti, che perimetra in parte l'appartamento stesso sul fronte esposto a Nord e ad Est.

L'immobile allo stato risulta arredato e dotato di impianti: elettrico, gas, acqua calda e condizionamento.

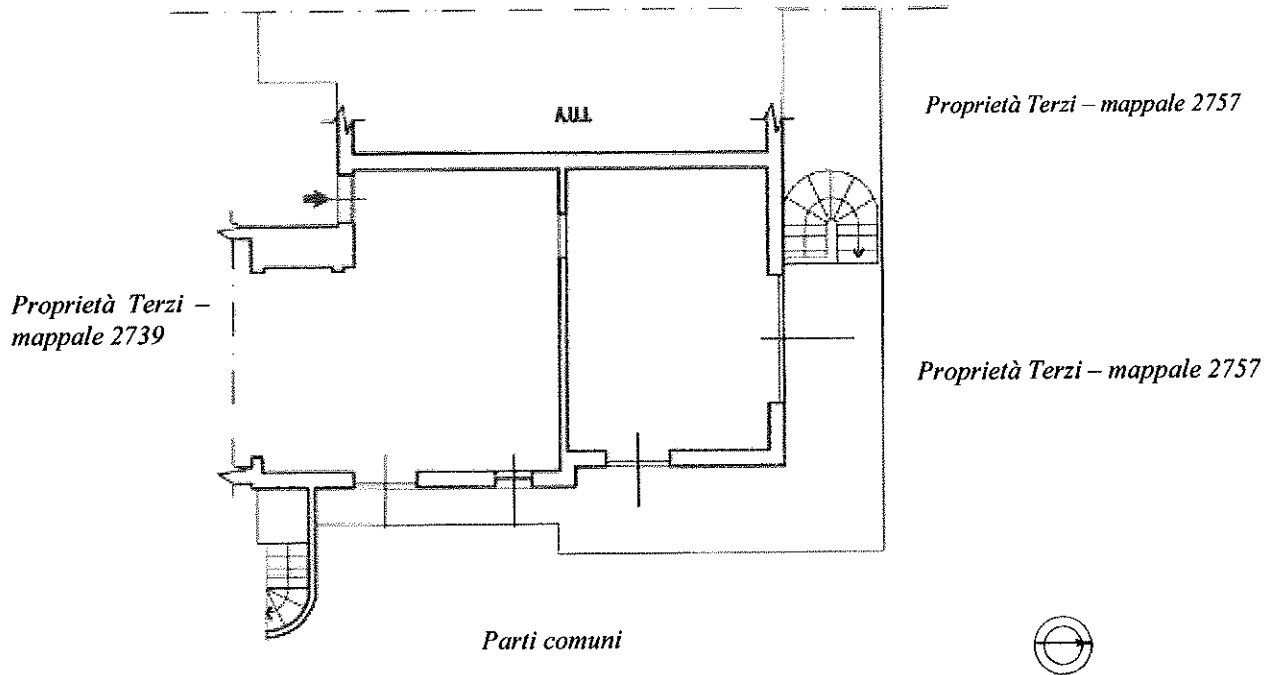
*Identificazione catastale:* **Foglio 1 mappale 2740 sub 0** piano terra categoria A/2 classe 3 consistenza 4 vani rendita catastale 330,53 (vedi allegato n.14f).

Annessa alla proprietà ci sono le seguenti pertinenze:

- area a verde
- cantina

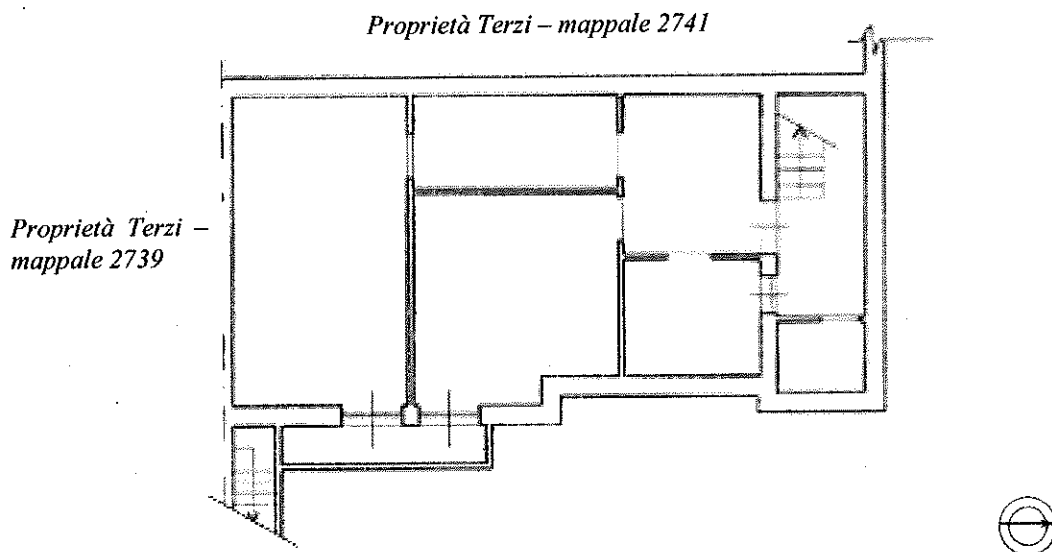
*Confini e Coerenze a lotto* Appartamento (da Nord in senso orario): proprietà terzi mappale 2757 e mappale 2742; parti comuni, proprietà terzi mappale 2739, proprietà terzi mappale 2741 (vedi immagine n.11).

*Proprietà Terzi – mappale 2741*



*Immagine n. 11 Planimetria appartamento Via Privata Al Golf – fg 1 mappale 2740 – rilievo stato di fatto*

**Confini e Coerenze a lotto Cantina (da Nord in senso orario): contro terra, contro terra, proprietà terzi mappale 2739, proprietà terzi mappale 2741 (vedi immagine n.12).**



*Immagine n. 12 - Planimetria cantina Via Privata Al Golf – fg 1 mappale 2740 – rilievo stato di fatto*

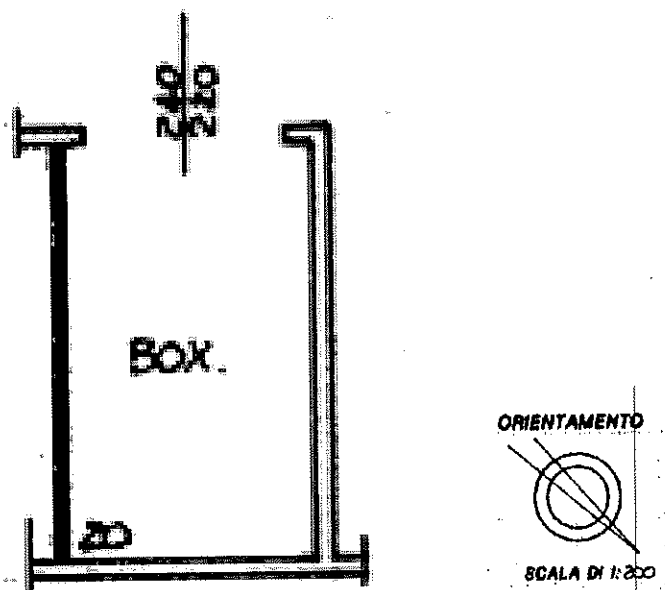


## BOX SUB 21

Il box, ubicato al piano seminterrato dell'autorimessa che si inserisce all'interno dell'area individuata "comparto "B".

*Identificazione catastale: Foglio 1 mappale 2759 sub 21 piano seminterrato categoria C/6 classe U mq.17 rendita catastale 70,24 (vedi allegato n.14g).*

*Confini e Coerenze a lotto (da Nord in senso orario): box proprietà terzi; box proprietà terzi, parti comuni; parti comuni (vedi immagine n. 13)*



*Immagine n. 13 - Planimetria catastale box Via Privata Al Golf - fg 1 mappale 2759 sub 21*

**Parte II quesito:** *verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sui beni, con indicazione dei costi necessari ai fini della relativa cancellazione;*

**IMMOBILE SITO A MILANO - VIA BALESTRIERI N.4**

**APPARTAMENTO SUB 22**

Per quanto concerne la presenza di formalità, lo scrivente CTU ha effettuato una visura sull'unità immobiliare rilevando quanto segue (vedi allegato n. 15a):

1. TRASCRIZIONE del 07/07/1983 a favore del Sig. [REDACTED]

Atto tra vivi: Compravendita del 08/06/1983 tra il Sig. Guido Frigessi Di Rattalma (parte venditrice) e il Sig. [REDACTED] (parte acquirente) trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Milano 1 in data 07/07/1983 - Registro Particolare 18368 Registro Generale 23971 (vedi allegato n.15a).

ONERI CONDOMINIALI:

Al fine di definire se gravano sull' unità immobiliare oggetto di ricorso, oneri di natura condominiale, lo scrivente ha proceduto a richiedere formalmente all'Amministratore dello stabile, Studio Amministrativo Belli, il prospetto della situazione contabile relativa alla suddetta unità immobiliare alla data del 21.06.2016 (vedi allegato n. 17).

Dopo la prima comunicazione, a cui non ha fatto seguito alcun riscontro, il CTU ha proceduto a sollecitare quanto richiesto sia telefonicamente che mediante l'invio di comunicazioni mediante posta certificata (vedi allegato n. 18 - pec del 26.07.2016 e 07.02.2017).

Tuttavia nulla è pervenuto allo scrivente, pertanto non ci si può esprimere sulla presenza o meno di oneri di natura condominiali gravanti sull'unità immobiliare in oggetto.



**IMMOBILI SITI A MILANO - VIA QUADRONNO N.24**

APPARTAMENTO SUB 15 e BOX SUB 25

Gli immobili sono pervenuti alla proprietà della Sig.ra [REDACTED] tramite l' "assegnazione di alloggi cooperativi a rogito del Dr. Roberto Janiri, Notaio in Roma in data 05 novembre 1980 mediante il quale la Cooperativa Edilizia Milano –Corvetto-Società a r.l. ha assegnato in proprietà ai soci gli appartamenti facenti parte di porzione del fabbricato, ai quali sono annesse otto cantine al piano cantinato, nonchè box auto su area contigua al fabbricato stesso, di proprietà esclusiva della Cooperativa medesima.... Alla Sig.ra [REDACTED] appartamento interno nr. 15...all'appartamento sono annessi terrazza mq2,50 – cantina di mq 4,00- box auto di mq 14,75... L'appartamento e la cantina sono censiti al N.C.E.U. rispettivamente alla partita n. 171245, foglio n. 477, particella n. 54 sub 15... Il box auto è censito al N.C.E.U. rispettivamente alla partita n. 171245, foglio n. 477, particella n. 54 sub 25..." (cfr. doc n. 4 fascicolo atti di parte attrice).

L'atto di "assegnazione di alloggi cooperativi" è stato trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Milano 1 in data 04/12/1980 - Registro Particolare 37188 Registro Generale 45402.

Per quanto concerne la presenza di formalità gravanti sull'unità immobiliare appartamento (sub 15), lo scrivente CTU ha effettuato una visura delle Formalità rilevando quanto segue (vedi allegati n. 15b e 15c):

1. TRASCRIZIONE del 20/11/2013 a favore della Sig.ra [REDACTED] contro la Sig.ra [REDACTED]

Domanda Giudiziale: Impugnazione di Acquisti per causa di morte del 18/09/2013 richiesta dalla Sig.ra [REDACTED] Repertorio 18795 – trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Milano 1 in data 20/11/2013 - Registro Particolare 42158 Registro Generale 57017.

Relativamente alla presenza di formalità gravanti sull'unità immobiliare box (sub 25), lo scrivente CTU ha effettuato una visura delle Formalità, tuttavia presso la Conservatoria dei registri immobiliari risulta quanto segue: "non è stato reperito nessun immobile a fronte dei dati della richiesta".

ONERI CONDOMINIALI:

Al fine di definire se gravano sull'unità immobiliare oggetto di ricorso, oneri di natura condominiale, lo scrivente ha proceduto a richiedere formalmente all'Amministrazione dello stabile, Studio Falaguerra-Meucci, il prospetto della situazione contabile relative alla suddetta unità immobiliare alla data del 02.09.2016.

Successivamente, su richiesta del CTU del 06.02.2017, l'amministrazione ha inviato la situazione aggiornata al 16.02.2017, indicando che ad oggi non sono presenti spese rimaste insolte a carico della proprietà (vedi allegato n. 19).

I millesimi di proprietà riferiti alla Sig.ra [REDACTED] corrispondono ad 1/16 in quanto tale valore, così come indicato dall'Amministrazione è stato espresso come rapporto fra il valore di ciascuna unità e il valore dell'intero edificio considerato pari a 16.

Le spese ordinarie annue del fabbricato, tenuto conto dei millesimi su indicati, (periodo compreso tra il 01/07/2016 e il 30/06/2017) ammontano ad € 5.131,00.

L'amministrazione ha altresì indicato che *"...non risultano allo stato attuale, pignoramenti, trascrizioni o iscrizioni..."* né sono state al *"...momento deliberate spese straordinarie."*

Per quanto concerne il box, lo studio amministrativo dello stabile, Amm.ne Falaguerra-Meucci, ha precisato che le *"quote relative alle spese relative ai box sono*

*omnicomprensive in quelle degli appartamenti*”; pertanto per il caso in esame si rimanda a quanto indicato per l’appartamento di cui al sub 15.

APPARTAMENTO SUB 16 e BOX SUB 24

L'immobile è pervenuto alla proprietà della Sig.ra [REDACTED] tramite l' "assegnazione di alloggi cooperativi a rogito del Dr. Roberto Janiri, Notaio in Roma in data 05 novembre 1980 mediante il quale la Cooperativa Edilizia Milano –Corvetto-Società a r.l. ha assegnato in proprietà ai soci gli appartamenti facenti parte di porzione del fabbricato, ai quali sono annesse otto cantine al piano cantinato, nonchè box auto su area contigua al fabbricato stesso, di proprietà esclusiva della Cooperativa medesima... Alla Sig.ra [REDACTED]...appartamento interno nr. 16...all'appartamento sono annessi terrazza mq2,50 – cantina di mq 3,65- box auto di mq 14,75... L'appartamento e la cantina sono censiti al N.C.E.U. rispettivamente alla partita n. 171245, foglio n. 477, particella n. 54 sub 16... Il box auto è censito al N.C.E.U. rispettivamente alla partita n. 171245, foglio n. 477, particella n. 54 sub 24..." (cfr. doc n. 4 fascicolo atti di parte attrice).

L'atto di "assegnazione di alloggi cooperativi" è stato trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Milano 1 in data 04/12/1980 - Registro Particolare 37188 Registro Generale 45402.

Per quanto concerne la presenza di formalità, lo scrivente CTU ha effettuato una visura delle Formalità gravanti sulle unità immobiliari (appartamento sub 16 e box sub 24) rilevando quanto segue (vedi allegato n. 15d):

1. TRASCRIZIONE del 04/12/1980 a favore dell'Istituto Nazionale per l'Assicurazione contro gli Infortuni sul Lavoro (INAIL) contro e favore la Cooperativa Edilizia Milano-Corvetto – società a RL a favore e contro [REDACTED] Alessandra, [REDACTED] Michele, Al [REDACTED]

Trascrizione dell'atto di "Assegnazione di alloggi cooperativi" del 14/11/1980 a rogito del Dr. Roberto Janiri – trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Milano 1 in data 14/12/1980 - Registro Particolare 37188 Registro Generale 45402.

2. ISCRIZIONE del 15/12/1992 a favore della Banca Creditwest e dei Comuni Vesuviani Spa contro la Sig.ra [REDACTED] quale soggetto debitore. ✕

DEDRETO INGIUNTIVO e Iscrizione di Ipoteca giudiziale sull'immobile sito a Milano in Via Quadronno n. 24 appartamento piano settimo con cantina e box distinti al fg 477 mappale 354 sub 16 e sub 24 - trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Milano 1 in data 15/12/1992 - Registro Particolare 9700 Registro Generale 1672.

3. ISCRIZIONE del 14/01/1993 a favore della Banca Creditwest e dei Comuni Vesuviani Spa contro la Sig.ra [REDACTED] quale soggetto debitore

DEDRETO INGIUNTIVO e Iscrizione di Ipoteca giudiziale sull'immobile sito a Milano in Via Quadronno n. 24 appartamento piano settimo con cantina e box distinti al fg 477 mappale 354 sub 16 e sub 24 - trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Milano 1 in data 14/01/1993 - Registro Particolare 231 Registro Generale 1672.

4. ISCRIZIONE del 14/01/1993 a favore della Banca Creditwest e dei Comuni Vesuviani Spa contro la Sig.ra [REDACTED] quale soggetto debitore



DEDRETO INGIUNTIVO e Iscrizione di Ipoteca giudiziale sull'immobile sito a Milano in Via Quadronno n. 24 appartamento piano settimo con cantina e box distinti al fg 477 mappale 354 sub 16 e sub 24 - trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Milano 1 in data 14/01/1993 - Registro Particolare 232 Registro Generale 1673.

5. TRASCRIZIONE del 16/06/1993 a favore del Fondo costituito dai Sig.ri [REDACTED] contro la Sig.ra [REDACTED]

COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE ai sensi degli articoli 167 e ss. del Codice civile destinato a far fronte ai bisogni della famiglia i beni immobili : immobile sito a Milano in Via Quadronno n. 24 appartamento piano settimo con cantina e box distinti al fg 477 mappale 354 sub 16 e sub 24 - trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Milano 1 in data 16/06/1993 - Registro Particolare 14551 Registro Generale 21468.


6. TRASCRIZIONE del 03/08/1995 a favore della Banca Popolare di Abbiategrasso Soc. Coop. A.R.L. contro la Sig.ra [REDACTED]


Domanda Giudiziale: Revoca atti soggetti a trascrizione del 28/01/1994 Repertorio 0/1 – trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Milano 1 in data 03/08/1995 - Registro Particolare 20712 Registro Generale 30019.


Nella Sezione D - Ulteriori informazioni si legge quanto segue: *"la citazione ha per oggetto la revocatoria in quanto in pregiudizio dei diritti del creditore procedente banca popolare di Abbiategrasso soc. coop. arl dell'atto*


*costitutivo di fondo patrimoniale a rogito notaio Bossi di Milano in data 4 giugno 1993 rep. n. 116084/5406 e trascritto a milano 1 il 16 giugno 1993 ai nn. 21468/14551 col quale atto la signora Pinciara Alessandra ha destinato a far fronte ai bisogni della famiglia i beni immobili di sua proprieta' descritti nel quadro b immobili della presente."*

7. ISCRIZIONE CONTRO del 29/07/1993 a favore del Fondo costituito dai Sig.ri

  
DEDRETO INGIUNTIVO e Iscrizione di Ipoteca giudiziale sull'immobile sito a Milano in Via Quadronno n. 24 appartamento piano settimo con cantina e box distinti al fg 477 mappale 354 sub 16 e sub 24 - trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Milano 1 - Registro Particolare 5362 Registro Generale 28398.

ANNOTAZIONE del 20/11/2008 n. 11549 a favore della Banca Popolare di Abbiategrasso Soc coop AR contro Sapi Sas di Paolo Salvan e C. e 

  
CANCELLAZIONE TOTALE dell'iscrizione n.5362 del 29/07/1993 - trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Milano 1 - Registro Particolare 5362 Registro Generale 28398.

8. ISCRIZIONE CONTRO del 29/07/1993 a favore della Banca Popolare di Abbiategrasso contro il Sig. 

DEDRETO INGIUNTIVO e Iscrizione di Ipoteca giudiziale sull'immobile sito a Milano in Via Quadronno n. 24 appartamento piano settimo con cantina e box distinti al fg 477 mappale 354 sub 16 e sub 24 - trascritto presso la Conservatoria

dei registri immobiliari di Milano 1 - Registro Particolare 5363 Registro Generale 28399.

ANNOTAZIONE del 20/11/2008 n. 11550 a favore della Banca Popolare di Abbiategrasso Soc coop AR contro [REDACTED]

CANCELLAZIONE TOTALE dell'iscrizione n.5363 del 29/07/1993 trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Milano 1 in data 20/11/2008 - Registro Particolare 11550 Registro Generale 84360.

9. ISCRIZIONE CONTRO del 29/07/1993 a favore della Banca Popolare di Abbiategrasso contro il Sig. [REDACTED]

DEDRETO INGIUNTIVO e Iscrizione di Ipoteca giudiziale sull'immobile sito a Milano in Via Quadronno n. 24 appartamento piano settimo con cantina e box distinti al fg 477 mappale 354 sub 16 e sub 24 - trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Milano 1 - Registro Particolare 5364 Registro Generale 28400.

ANNOTAZIONE del 20/11/2008 n. 11551 a favore della Banca Popolare di Abbiategrasso Soc coop AR contro [REDACTED]

CANCELLAZIONE TOTALE dell'iscrizione n.5364 del 29/07/1993 trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Milano 1 in data 20/11/2008 - Registro Particolare 11551 Registro Generale 84361.

10. ISCRIZIONE CONTRO del 04/06/1994 a favore della Cariplo – Cassa di risparmio delle Province Lombarde spa contro la Sig.ra [REDACTED]

DEDRETO INGIUNTIVO e Iscrizione di Ipoteca giudiziale sull' immobile sito a Milano in Via Quadronno n. 24 appartamento piano settimo con cantina e box distinti al fg 477 mappale 354 sub 16 e sub 24, Repertorio n. 192222/23701 - trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Milano 1 in data 04/06/1994 - Registro Particolare 4288 Registro Generale 20921.

11. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/06/1994 a favore della Banca Creditwest e dei Comuni Vesuviani Spa di Milano contro la Sig. [REDACTED]

Pignoramento immobiliare sull' immobile sito a Milano in Via Quadronno n. 24 appartamento piano settimo con cantina e box distinti al fg 477 mappale 354 sub 16 e sub 24 - trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Milano 1 in data 29/06/1994 - Registro Particolare 15867 Registro Generale 24611.

12. TRASCRIZIONE del 12/03/2013 a favore della Sig.ra [REDACTED]

Domanda Giudiziale: Impugnazione di acquisti per causa morte del 07/03/2013 Repertorio 2207 - trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Milano 1 in data 12/03/2013 - Registro Particolare 9578 Registro Generale 13072.

13. TRASCRIZIONE del 20/11/2013 a favore della Sig.ra [REDACTED] contro la Sig.ra [REDACTED]

Domanda Giudiziale: Impugnazione di Acquisti per causa di morte del 18/09/2013 richiesta dalla Sig.ra [REDACTED] repertorio 18795 - trascritto

presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Milano 1 in data 20/11/2013 -  
Registro Particolare 42158 Registro Generale 57017.

**NOTA:** Per le trascrizioni di cui ai punti n. 2,3,4,10 e 11, essendo decorsi oltre 20 anni dalla loro iscrizione, si rileva non essere presente alcun rinnovo delle stesse.

### ONERI CONDOMINIALI:

Al fine di definire se gravano sull' unità immobiliare oggetto di ricorso, oneri di natura condominiale, lo scrivente ha proceduto a richiedere formalmente all'Amministrazione dello stabile, Studio Falaguerra-Meucci, il prospetto della situazione contabile relative alla suddetta unità immobiliare alla data del 02.09.2016.

Successivamente, su richiesta del CTU del 06.02.2017, l'amministrazione ha inviato la situazione aggiornata al 16.02.2017 indicando le spese rimaste insolute pari complessivamente ad € 14.683,63 (vedi allegato n. 19).

I millesimi di proprietà riferiti alla Sig.ra [REDACTED] corrispondono ad 1/16 in quanto tale valore, così come indicato dall'Amministrazione è stato espresso come rapporto fra il valore di ciascuna unità e il valore dell'intero edificio considerato pari a 16.

Le spese ordinarie annue del fabbricato, tenuto conto dei millesimi su indicati, (periodo compreso tra il 01/07/2016 e il 30/06/2017) ammontano ad € 5.131,00.

L'amministrazione ha altresì indicato che "...non risultano allo stato attuale, pignoramenti, trascrizioni o iscrizioni..." né sono state al "...momento deliberate spese straordinarie".

Per quanto concerne il box, lo studio amministrativo dello stabile, Amm.ne Falaguerra-Meucci, ha precisato che le *“quote relative alle spese relative ai box sono onnicomprensive in quelle degli appartamenti”*; pertanto per il caso in esame si rimanda a quanto indicato per l'appartamento di cui al sub 16.

## IMMOBILI SITI A CARBONATE - VIA AL GOLF

### APPARTAMENTO SUB 0 e BOX SUB 21

Per quanto concerne la presenza di formalità, lo scrivente CTU ha effettuato una visura delle Formalità gravanti sull'unità immobiliare rilevando quanto segue (vedi allegato n. 15e):

1. ISCRIZIONE del 05/11/1994 a favore del Credito Fondiario e Industriale – FONSPA – Istituto per finanziamenti a medio e lungo termine Spa contro La Pinetina Srl

Ipoteca Volontaria: Concessione a garanzia di Mutuo Condizionato del 04/11/1994 Repertorio 25036/7796 – trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Como in data 05/11/199 - Registro Particolare 3600 Registro Generale 18795.

2. ANNOTAZIONE del 11/06/2003 a favore del Credito Fondiario ed Industriale - Fonspa - istituto per i finanziamenti a medio e lungo termine Spa contro la Pinetina Srl.

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata: Annotazione a Iscrizione restrizione di beni del 02/08/2002 Repertorio 95074 – trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Como in data 28/06/2002 - Registro Particolare 5195 Registro Generale 19015.

Nella Sezione D - Ulteriori informazioni si legge quanto segue: *"A maggior notizia si precisa che i cespiti indicati nella sezione immobili sono così più ampiamente descritti: porzione immobiliare sita nel comune di carbonate, via golf, comparto b, costituita da: - appartamento distinto con 5 nel fabbricato b4*

sito al piano terreno con giardino e accessori al piano cantinato. ===pratica 696653 - 95380 a 3" .

3. TRASCRIZIONE del 28/06/2002 a favore della S. [REDACTED] contro la La Pinetina Srl.

Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata: Atto tra vivi per compravendita del 26/06/2002 Repertorio 175904/15622 – trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Como in data 28/06/2002 - Registro Particolare 11258 Registro Generale 16592.

4. ISCRIZIONE del 08/01/2003 a favore della Banca Unicredit Spa contro la Sig.ra [REDACTED]

Ipoteca Volontaria: Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario del 27/12/2002 Repertorio 177073/16222 – trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Como in data 08/01/2003 - Registro Particolare 81 Registro Generale 754.

Per le ulteriori informazioni riportate alla Sezione D dell'atto si rimanda all'allegato n.15e.

COMUNICAZIONE n. 368 del 23/01/2013 di estinzione totale dell'obbligazione-  
CANCELLAZIONE TOTALE dell'iscrizione eseguita in data 21/02/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).

5. TRASCRIZIONE del 21/11/2013 a favore della Sig.ra [REDACTED] contro la [REDACTED]



Domanda Giudiziale: impugnazione di acquisti per causa di morte del 18/09/2013 Repertorio 18795/13 – trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Como in data 21/11/2013 - Registro Particolare 18942 Registro Generale 26817.

ONERI CONDOMINIALI:

Al fine di definire se gravano sulle unità immobiliari oneri di natura condominiale lo scrivente ha proceduto a richiedere formalmente all'Amministrazione dello stabile, *Studio Gemar di Falzaresi Grazia*, la situazione contabile relativa alle suddette unità immobiliari alla data del 14.07.2016.

I millesimi di proprietà sono così suddivisi:

- millesimi 28 per l'abitazione di cui al fg 1 mappale 2740 sub 0;
- millesimi 2 per il box di cui al fg 1 mappale 2759 sub 21.

Le spese ordinarie annue del fabbricato, riferite ai millesimi su indicati, (esercizio anno 2015) ammontano ad € 2.664,88.

Successivamente, su richiesta del CTU del 06.02.2017, l'amministrazione ha inviato la situazione aggiornata indicando che “... *la signora* [REDACTED] *ha pagato regolarmente tutte le rate richieste.*” (vedi allegato n.20).

L'amministratrice del Condominio ha inoltre indicato che non vi è alcuna “...*pendenza giudiziale in corso. È attiva una servitù con Valle Delle Ginestre Srl per passaggio tubazioni depuratore. Nessun iscrizione o pignoramento... tutte le spese dell'anno in corso e dell'anno precedente sono state regolarmente pagate. Alla data odierna non ci sono spese già deliberate e non pagate. Non ci sono spese straordinarie già deliberate*”

*con dilazione di pagamento futuro. Il condominio è sempre stato regolare con i pagamenti”.*

Difatti, per quanto concerne la suddetta servitù, lo scrivente CTU ha effettuato una visura delle Formalità di natura condominiali rilevando quanto segue (vedi allegato n.21):

1. TRASCRIZIONE del 11/11/2014 a favore della Sig.ra [REDACTED] + altri 27 soggetti contro la Valle delle Ginestre Srl

ATTO TRA VIVI costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 08/11/2014 Repertorio 58814/6714 – trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Como in data 11/11/2014 - Registro Particolare 17188 Registro Generale 24760.

Per le ulteriori informazioni riportate alla Sezione D dell'atto, si rimanda all'allegato n.21.

**Parte III quesito:** *verifichi la regolarità sia urbanistica dell'immobile, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie o catastali; ove constati l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi 47/85 e 724/94; Parte IV quesito:* *fornisca le notizie di cui all'art. 40 l. 47/85 ed all'art. 46 d. lgs. 378/01 ed indichi in particolare gli estremi della concessione o licenza ad edificare o del permesso di costruire e dell'eventuale concessione o permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1 settembre 1967;*

## IMMOBILE SITO A MILANO - VIA BALESTRIERI N. 4

### 3.a - CONFORMITA' URBANISTICA-EDILIZIA

L'area su cui insiste il fabbricato è definita dal PGT vigente (approvato il 22/05/2012) e definito come “*nucleo di antica formazione*”; mentre nel PGT del 1953 (approvato il 30/05/1953) il fabbricato è inserito nella zona “A” (vedi foto 14-15).

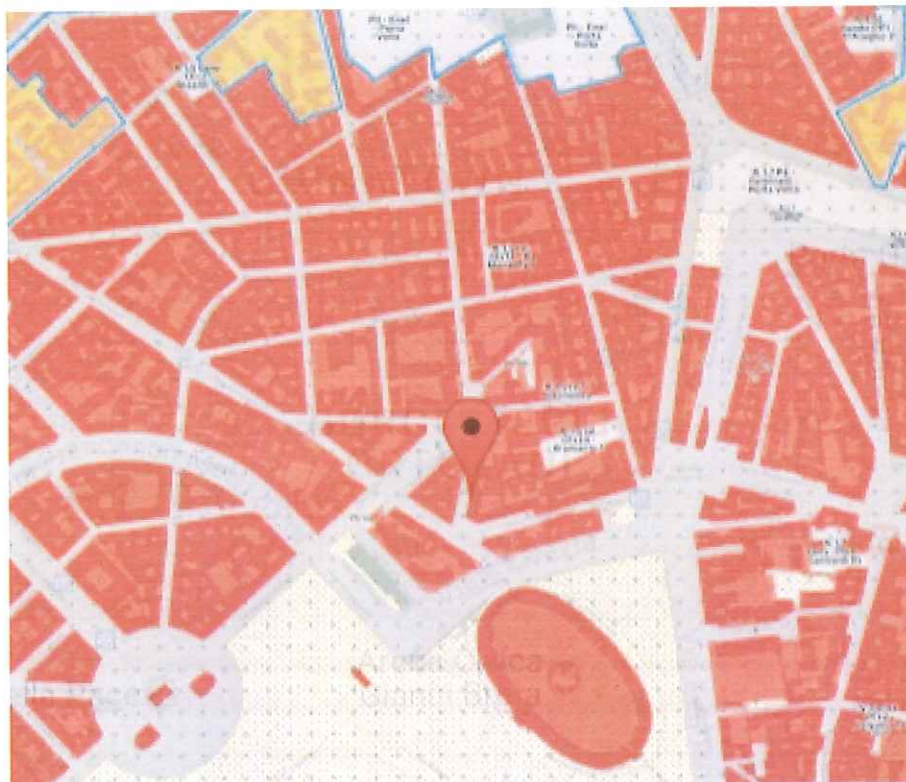


Immagine n. 14 - Estratto PGT vigente del Comune di Milano

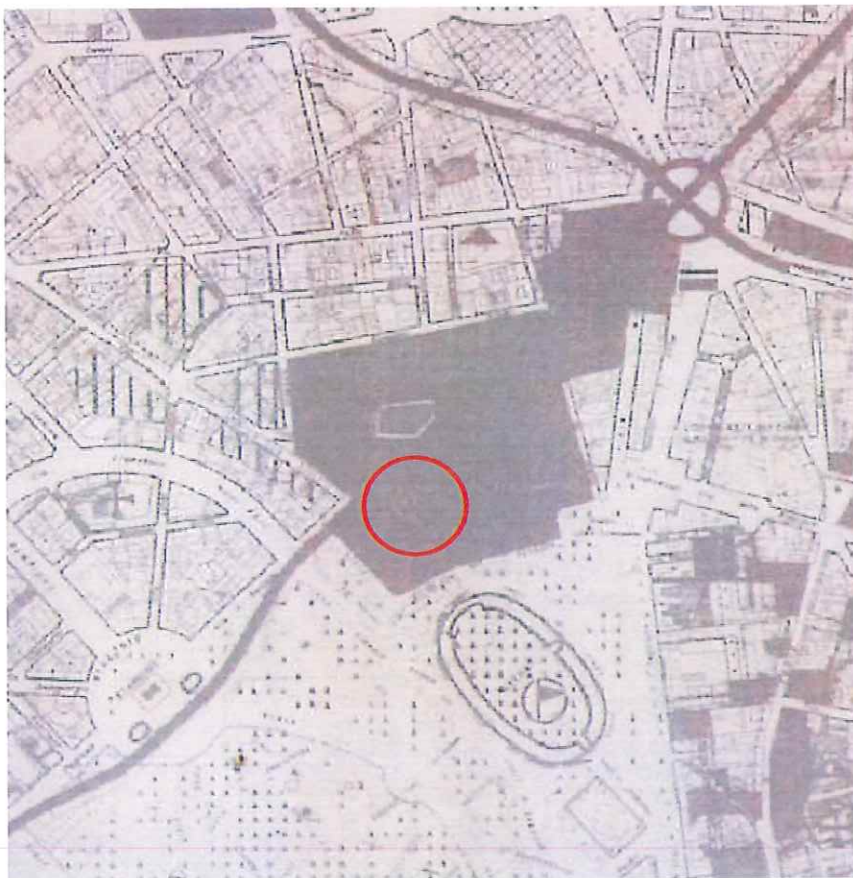


Immagine n. 15 - Estratto PRG del Comune di Milano del 30.05.1953

L'edificio, in cui è collocata l'unità immobiliare oggetto di ricorso, per caratteristiche materiche e morfologia del fabbricato, si ritiene essere plausibilmente realizzato tra gli anni 1950-1960.

Il CTU, al fine di verificare la conformità edilizio-urbanistica del fabbricato, ha proceduto con la richiesta di accesso atti di fabbrica e successive varianti depositate presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Milano, il quale in data 29.08.2016 a mezzo fax ha comunicato: *"... che gli atti di fabbrica ... richiesti risultano irreperibili perché sono stati ritirati da altri Uffici in data 06/03/1958 e mai più restituiti al Settore Cittadella degli Archivi..."* (vedi allegato n.22).

Per quanto concerne il certificato di agibilità, a seguito di quanto sopra comunicato, lo scrivente si è recato presso gli Uffici Agibilità del Comune di Milano, dove hanno ribadito che nulla figura presso i loro archivi.

Durante il sopralluogo peritale effettuato in data 25.05.2016, la proprietà, su richiesta del CTU, ha fatto visionare al collegio peritale quanto in suo possesso, sotto il profilo autorizzativo, ovvero n. 02 elaborati grafici illustranti lo stato inter e post operam dell'immobile in oggetto, e nello specifico la Pratica Edilizia presentata in data 28.07.1983 dall'Arch. Osculati e riportante il timbro del nulla osta rilasciato dal Comune di Milano in data 15.09.1983 (vedi immagini n.16-17).

Della suddetta pratica, previo confronto con i collegio peritale, si è convenuto di acquisirne copia durante il sopralluogo del 25.05.2016 (vedi verbale – allegato n. 1a).

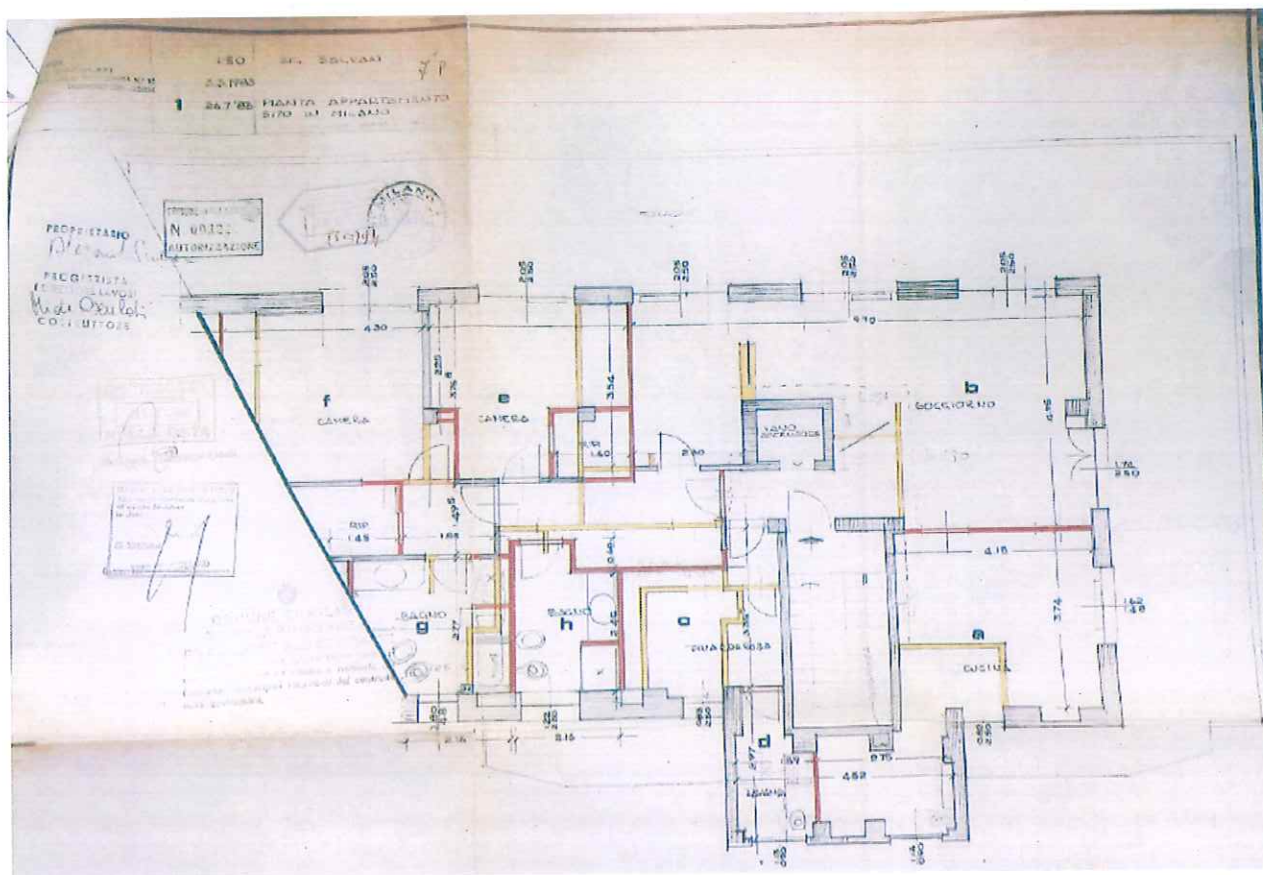


Immagine n. 16 - elaborato grafico Inter operam pratica edilizia 28 Luglio 1983

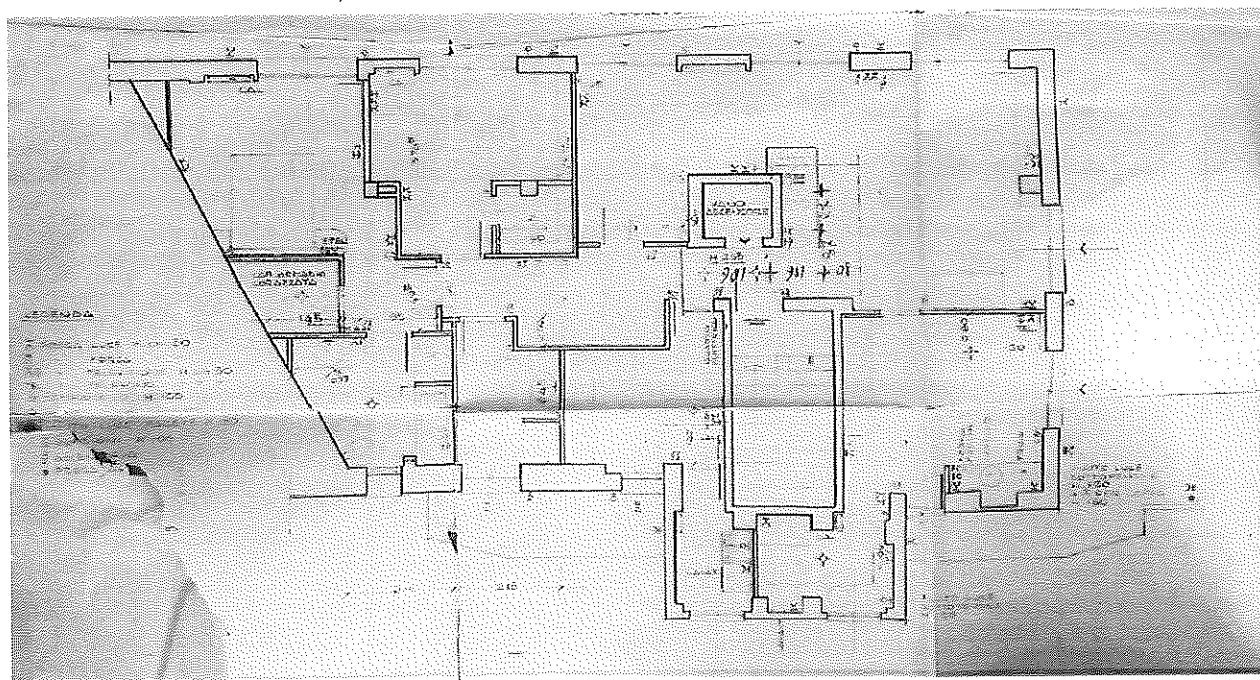


Immagine n. 17 - elaborato grafico *Post operam pratica edilizia* 28 Luglio 1983

Al fine di effettuare ricerche più approfondite, lo scrivente con specifico riferimento all'immobile identificato al fg 310 particella 354 sub 22, ha richiesto all'Ufficio Visure del Comune di Milano la visura delle pratiche edilizie relative alle modifiche apportate alla suddetta unità immobiliare nel decennio 1980-1990. In risposta a quanto richiesto, l'Ufficio Edilizia Privata ha comunicato che “..nulla figura essere presentato presso lo sportello Unico per l'edilizia...” (vedi allegato n.22).

Alla luce di quanto su indicato e con riferimento agli elaborati grafici acquisiti dal collegio peritale durante il sopralluogo del 11.07.2016, facenti capo al titolo edilizio presentato dalla Sig.ra Alessandra Pinciara, previe verifiche, si rileva che sono presenti difformità edilizie tra lo stato di fatto dei luoghi oggetto di accertamento rilevato dal CTU e il titolo edilizio acquisito.

A seguito di quanto su esposto il CTU, non avendo riscontrato c/o i Pubblici Uffici alcuna informazione relativamente agli estremi di concessione né all'abitabilità, non può esprimersi nel merito.

Tuttavia si può affermare che, essendo il fabbricato in oggetto costruito prima del 01.09.1967 e rientrando lo stesso nella zona denominata dal PGT vigente quale "nucleo di antica formazione", nonché dal PRG del '53 nella Zona "A", la sua realizzazione è successiva all'entrata in vigore della Legge Urbanistica del 17/08/42.

### 3.b - CONFORMITA' CATASTALE

Il CTU al fine di rispondere al quesito posto dal Giudice ha proceduto ad acquisire la planimetria catastale dell'unità immobiliare oggetto di ricorso depositata all'Agenzia del Territorio Catasto fabbricati.

Per quanto concerne la conformità catastale, viene esaminata la corrispondenza della planimetria catastale presentata in data 13.05.1960 (vedi allegato n.13a), rispetto allo stato attuale e all'unico titolo autorizzativo acquisito (*Pratica edilizia del 15 Settembre 1983*).

Dal confronto e dalle verifiche effettuate in loco (vedi allegato n. 25a) si sono riscontrate delle difformità, relativamente alla distribuzione degli spazi interni, non corrispondente pienamente all'elaborato catastale allo stato presente negli archivi dell'Agenzia del territorio (vedi allegato n. 14a e immagine n.18) né a quanto assentito nel titolo edilizio autorizzato (*Pratica edilizia del 15 Settembre 1983* – vedi immagine n.17).

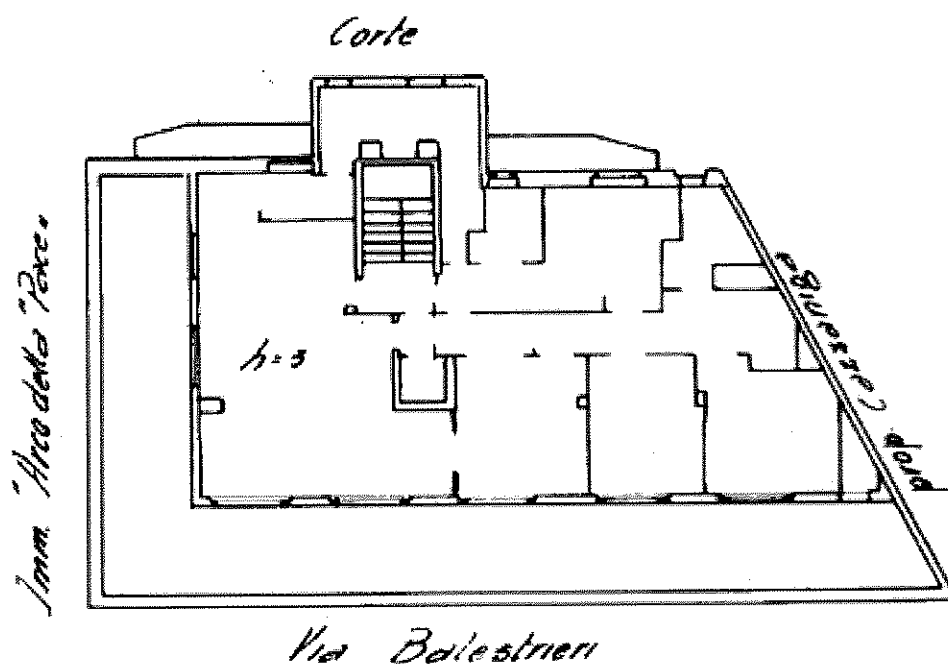


Immagine n.18 - Planimetria catastale Appartamento Piano VII° Via Domenico Balestrieri n.4 Milano



Si può pertanto affermare che l'immobile risulta non conforme dal punto di vista catastale.

Alla luce di quanto su descritto, al fine di poter regolarizzare le difformità edilizio-catastali rilevate e relative alla diversa distribuzione interna dei vani occorre redigere una Pratica Edilizia in Sanatoria (CIAL) nonché presentare un aggiornamento catastale (docfa).

Riepilogo costi:

- Redazione di CIAL in sanatoria per regolarizzazione delle difformità distributive interne  
€ 1.500,00;
- Sanzione amministrativa (oblazione)  
€ 1.000,00;
- Redazione Docfa + diritti catastali  
€ 500,00.

**TOTALE COSTI**

**€ 3.000,00 + iva e o.p. laddove previsti**

## IMMOBILI SITI A MILANO - VIA QUADRONNO N. 24

### 3.a - CONFORMITA' URBANISTICA-EDILIZIA

L'area su cui insiste il fabbricato è definita dal PGT vigente (approvato il 22/05/2012) e definita come “*nucleo di antica formazione*”, nonché dal PRG del 1953 (approvato il 30.05.1953) il fabbricato è inserito nella zona “A” (vedi immagini 19-20).



*Immagine n. 19 - Estratto PGT vigente del Comune di Milano*

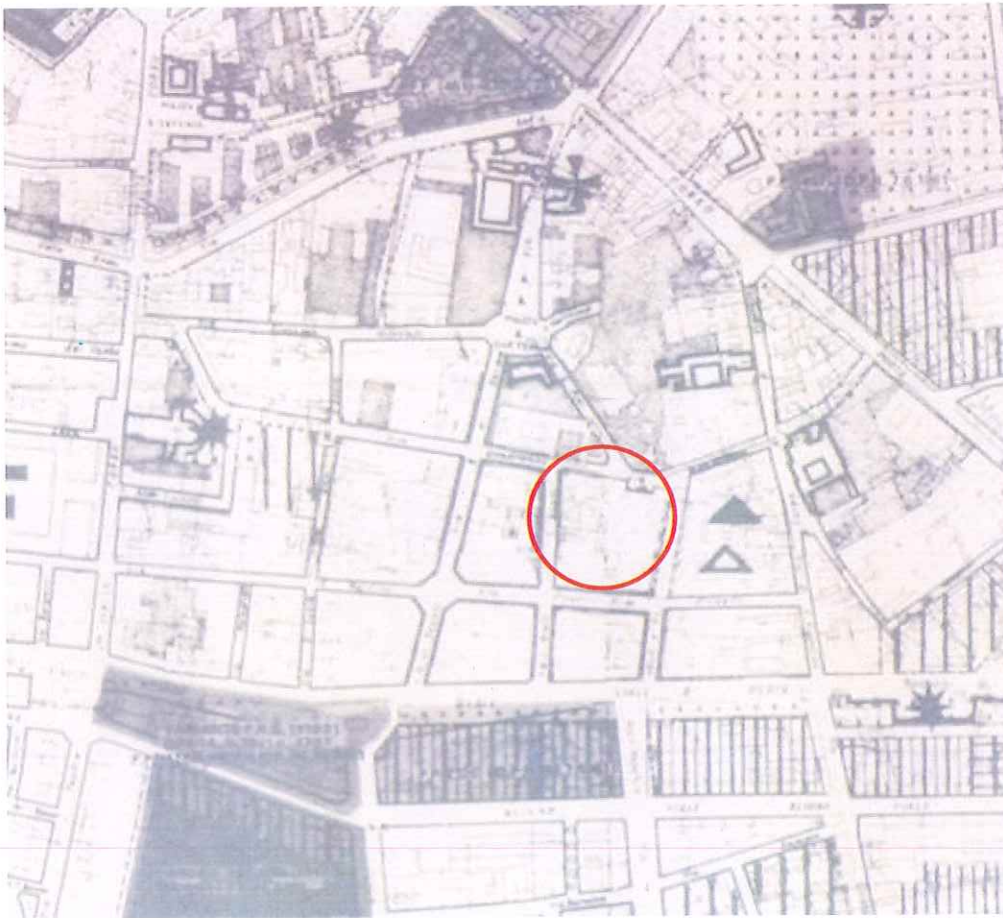


Immagine n. 20 - Estratto PRG del Comune di Milano del 30.05.1953

L'edificio, in cui sono collocate le unità immobiliari, è stato realizzato su progetto degli Architetti milanesi Angelo Magiarotti e Bruno Morassutti tra gli anni 1959-1960.

Il CTU, al fine di verificare la conformità edilizio-urbanistica del fabbricato, ha proceduto con la richiesta di accesso atti di fabbrica e successive varianti depositate presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Milano, il quale in data 19.07.2016 a mezzo fax ha comunicato: *"... che gli atti di fabbrica ... richiesti risultano irreperibili perché sono stati ritirati da altri Uffici in data 06/03/1958 e mai più restituiti al Settore Cittadella degli Archivi..."* (vedi allegato n. 23).

Per quanto concerne il certificato di agibilità, a seguito di quanto sopra comunicato, lo scrivente si è recato presso gli Uffici Agibilità del Comune di Milano, dove hanno ribadito che nulla figura presso i loro archivi.

A seguito di quanto su esposto il CTU, non avendo riscontrato c/o i Pubblici Uffici alcuna informazione relativamente agli estremi di concessione né all'abitabilità, non può esprimersi nel merito.

Tuttavia si può affermare che, essendo il fabbricato in oggetto costruito prima del 01.09.1967 e rientrando lo stesso nella zona denominata dal PGT vigente quale "nucleo di antica formazione", nonché dal PRG del '53 nella Zona "A", la sua realizzazione è successiva all'entrata in vigore della Legge Urbanistica del 17/08/42.

APPARTAMENTO SUB 15

Durante il sopralluogo peritale effettuato in data 11.07.2016, il CTP Ing. Casale, ha fatto visionare al collegio peritale il Condono Edilizio n. 170540 presentato in data 26.04.1986.

Nello specifico il Condono si riferisce alla sanatoria di una extra area di superficie utile plausibilmente non prevista nel progetto assentito dell'immobile (vedi immagine n.21):

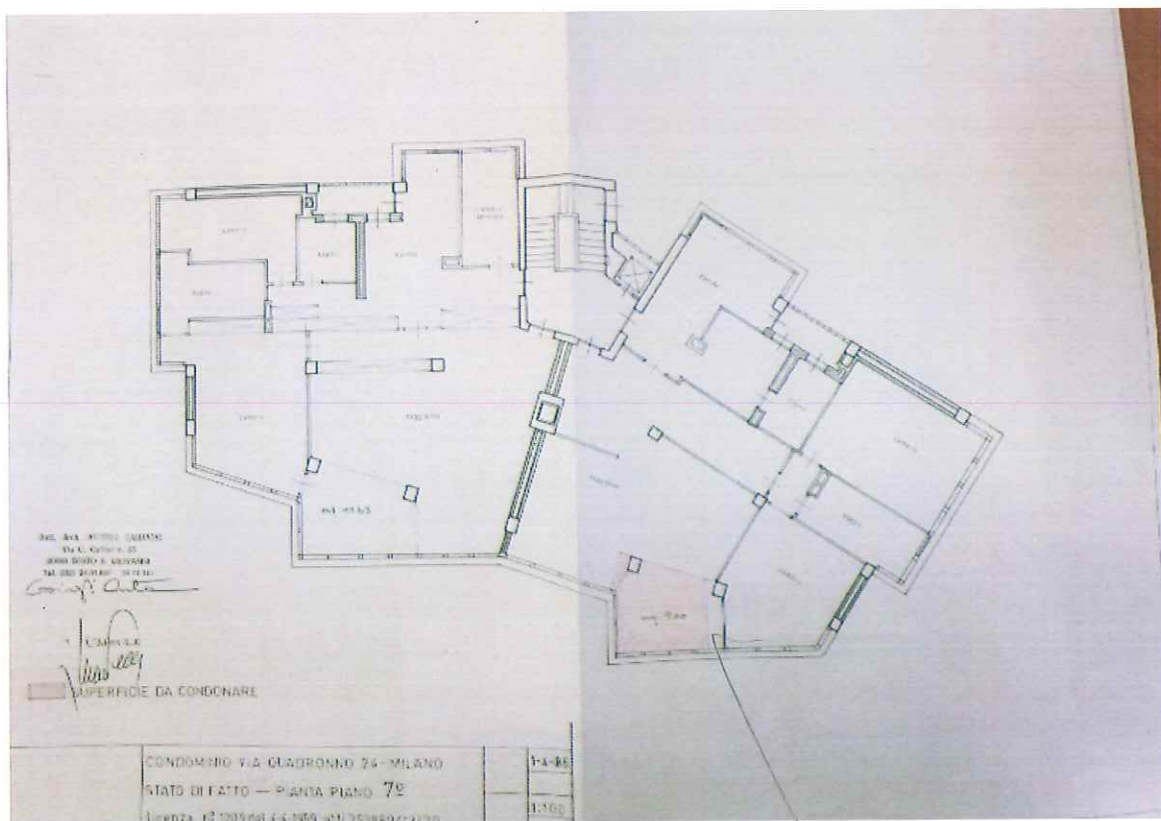


Immagine n. 21 – Elaborato grafico allegato al Condono Edilizio n. 170540 presentato in data 26.04.1986

Il condono è stato rilasciato il 17/11/2010 con prot. n. 3642.

APPARTAMENTO SUB 16

→ m. cil  
consone

Durante il sopralluogo peritale effettuato in data 11.07.2016, il CTP Ing. Casale, ha fatto visionare al collegio peritale il Condo Edilizio n. 170535 presentato in data 26.04.1986.

Nello specifico il Condo si riferisce alla sanatoria di una extra area di superficie utile plausibilmente non prevista nel progetto assentito dell'immobile (vedi immagine n.22):

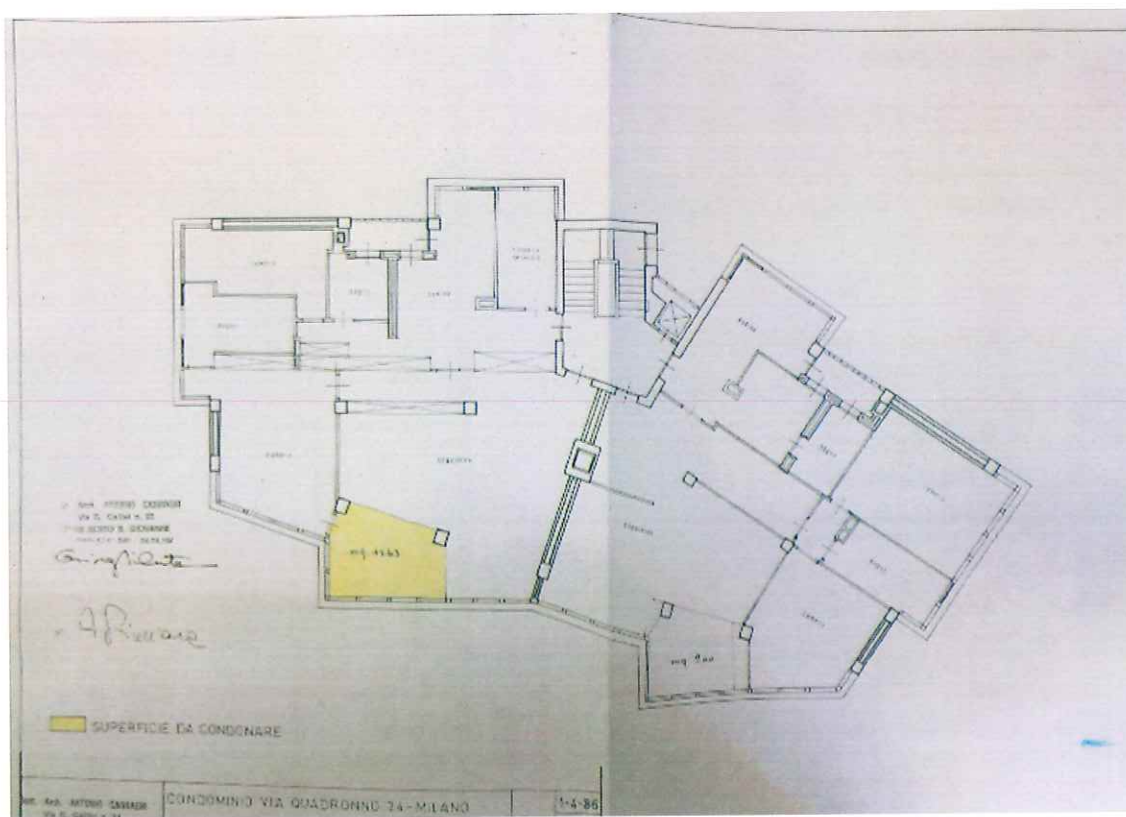


Immagine n. 22 – Elaborato grafico allegato al Condo Edilizio n. 170535 presentato in data 26.04.1986

A seguito di quanto acquisito e condiviso dal collegio peritale, lo scrivente CTU si è recato presso l'Ufficio Condo di Milano dove il tecnico preposto, previa verifica della Richiesta di condono n. 170535 del 26.04.1986, ha indicato allo scrivente che il permesso di costruire in sanatoria non è stato mai rilasciato in quanto non si è effettuato l'aggiornato dell'elaborato planimetrico dell'immobile.

*[Handwritten signature]*

Al fine del rilascio del suddetto Condono Edilizio occorre procedere al pagamento degli oneri che, da come indicato dall'amministrazione, ammontano ad € 700,00 oltre diritti di segreteria pari ad € 218,00.



### 3.b - CONFORMITA' CATASTALE

Il CTU al fine di rispondere al quesito posto dal Giudice ha proceduto ad acquisire la planimetria catastale ad oggi depositata, delle unità immobiliari oggetto di ricorso depositata all'Agenzia del Territorio Catasto fabbricati.

Dal confronto e dalle verifiche effettuate in loco (vedi rilievi metrici – allegato n. 25b-25c), si rileva che per gli appartamenti sono presenti difformità, relativamente alla distribuzione degli spazi interni, rispetto agli elaborati catastali allo stato presente negli archivi dell'Agenzia del territorio (vedi allegato n. 14b-14c e immagini n. 23-24).

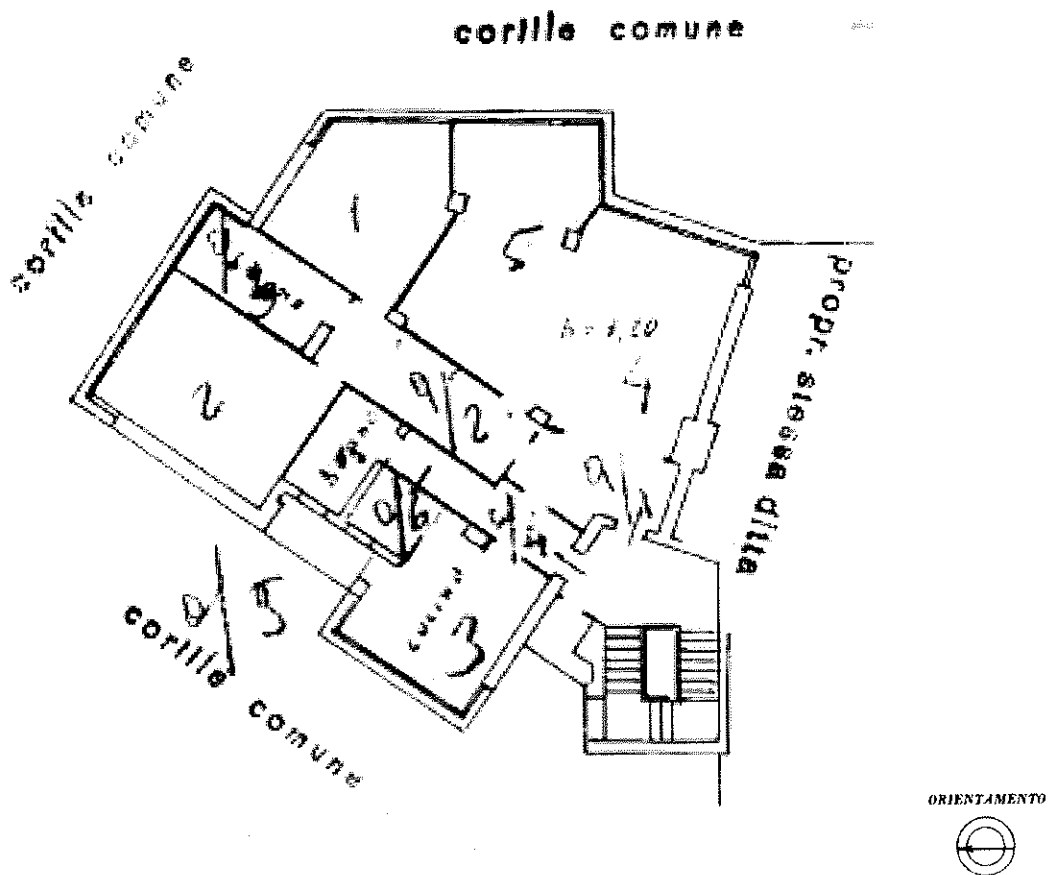


Immagine n. 23 – Planimetria catastale immobile di Via Quadronno n. 24 – Piano VII° sub 15

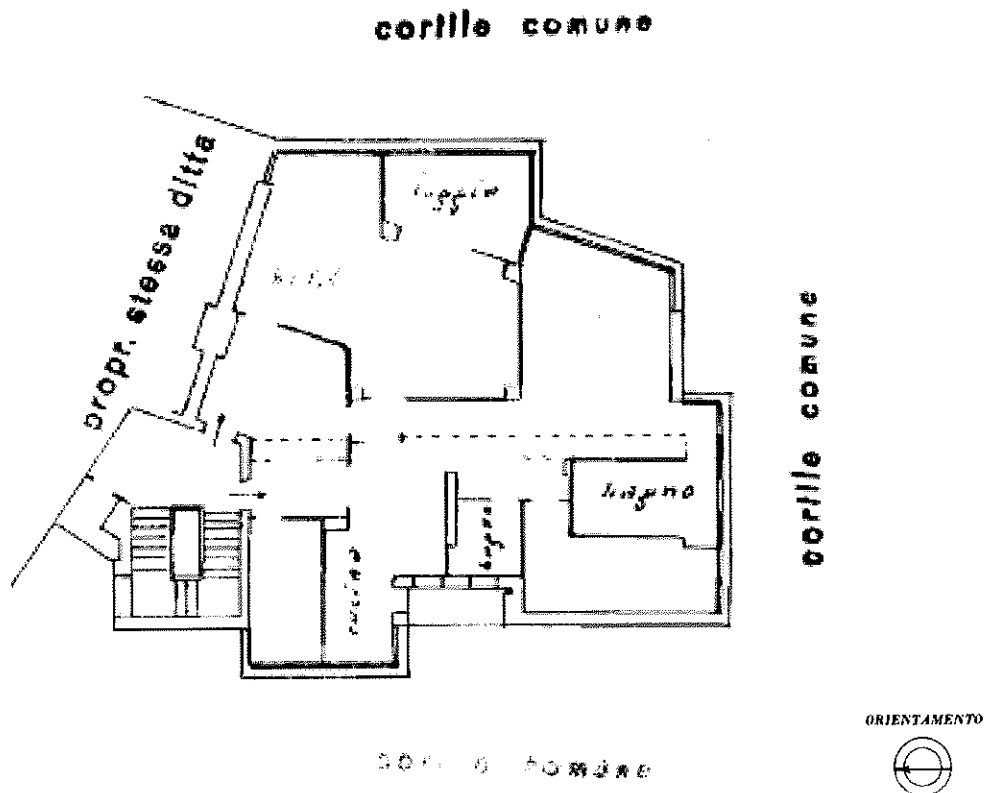


Immagine n. 24 – Planimetria catastale immobile di Via Quadronno n. 24 – Piano VII° sub 16

Per il box non si sono rilevate difformità tra lo stato dei luoghi visionato (vedi rilievo metrico – allegato n. 25d-25e), rispetto all’elaborato catastale allo stato presente negli archivi dell’Agenzia del territorio (vedi allegato n. 14d-14e).

Pertanto si può affermare quanto segue:

#### APPARTAMENTI

- foglio 477 mappale 354 sub 15 ..... **non conforme;**
- foglio 477 mappale 354 sub 16 ..... **non conforme (\*)**;

**BOX**

- foglio 477 mappale 354 sub 15 .....conforme;
- foglio 477 mappale 354 sub 16 .....conforme;

**Ⓞ NB:** Si precisa che per quanto concerne l'immobile identificato catastalmente al fg 477 mappale 354 sub 16, al momento dell'ultimo sopralluogo effettuato il 15.02.2017, erano ancora in corso lavori di ristrutturazione interna pertanto è stato possibile accertare la non piena corrispondenza della planimetria catastale, allo stato presente negli archivi, rispetto allo stato attuale.

Alla luce di quanto su descritto, al fine di poter regolarizzare le difformità edilizio-catastali rilevate e relative alla diversa distribuzione interna dei vani come su descritte occorre redigere una Pratica Edilizia in Sanatoria (CIAL) nonché presentare un aggiornamento catastale (docfa).

Riepilogo costi per la regolarizzazione catastale:

**APPARTAMENTO SUB 15**

- Redazione di CIAL in sanatoria per regolarizzazione delle difformità distributive interne € 1.500,00;
- Sanzione Amministrativa (oblazione) € 1.000,00;
- Redazione Docfa + diritti catastali € 500,00.

**TOTALE COSTI**

**€ 3.000,00 + iva e o.p. laddove previsti**

APPARTAMENTO SUB 16

- Redazione di CIAL in sanatoria per regolarizzazione delle difformità distributive interne  
€ 1.500,00;
- Sanzione Autorizzativa (oblazione)  
€ 1.000,00;
- Redazione Docfa + diritti catastali  
€ 500,00.

**TOTALE COSTI**

**€ 3.000,00 + iva e o.p. laddove previsti**