

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 QUARTA CIVILE

Giudice ill.mo dott. Dott. Marcello Piscopo

CAUSA CIVILE R.G. 40960 / 2021

CTU: arch. Loris Giacomo Parini, con studio in Opera (MI), via Sporting
Mirasole n. 22, tel.3334639827; parini.loris@gmail.com; pec: pari-
ni.10322@oamilano.it

MEMORIA DEL CTU

Attore: Sig.ra [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] rappresentata dagli avv.
D'Onofrio Ferdinando e avv. Morganti Maria Cristina, tel. 02/213.90.90,
e-mail: donofrio@avvocati-mi.it, con studio in Via Papa Giovanni XXIII,
15 - 20054, Segrate (MI) - PEC: ferdinan-
do.donofrio@milano.pecavvocati.it

CTP: Non nominato

Convenuto: [REDACTED]
[REDACTED] (C.N. 12/05/10580)
[REDACTED] rappresentato dall'avv. Fer-
rario Simone, con studio in Milano, Via Cellini n. 2/B, Tel. 02.54.05.03.29 –
pec: simone.ferrario@milano.pecavvocati.it , simoneferrario@tiscali.it, re-
capito mobile: 333.83.72.491.

CTP: Non nominato

Convenuta: [REDACTED]
[REDACTED] (C.N. 12/05/10580)



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

cino, 23 - 20054, Segrate (MI) e rappresentata dall'avv. Campanile Massimo Nicola, con studio in via F. Sforza 15 20122 Milano

tel. 02794617, massimo.campanile@milano.pecavvocati.it

avvmassimocampanile@gmail.com

CTP: Non nominato

Convenuto: Sig. [REDACTED] (C.F.

[REDACTED] rappresentato dall'avv. Campanile Massimo Nicola.

CTP: Non nominato

*

Io sottoscritto arch. Parini Loris Giacomo con studio professionale in Opera (MI) CAP 20090, Via Sporting Mirasole 22, e-mail parini.loris@gmail.com, C.F. PRNLSG67R15E514K, Partita I.V.A. 12505300157, pec parini.10322@oamilano.it, in qualità di CTU nella presente procedura, ad evasione dell'incarico affidatomi, produco la presente memoria

*

Quesito: *“esaminati gli atti e i documenti di causa, visitati gli immobili oggetto della domanda di divisione e compiuti gli opportuni accertamenti, eventualmente anche presso le Pubbliche Amministrazioni (alle quali si ordina sin d'ora ex art. 213 C.P.C. di consentire al c.t.u. di prendere visione ed estrarre copia di tutta la documentazione in relazione alla quale formulata la richiesta, salvo obbligo di corresponsione degli oneri relativi alle spese di estrazione copia), sentite le parti e i loro eventuali c.t.p.:*
- descriva gli immobili oggetto di causa, indicati alla pagina due - punto



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

n. 3) dell'atto di citazione, indicando i dati catastali, i confini, e le coerenze

a lotto;

- verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri - anche di natura con-
dominiale gravanti sui beni, con l'indicazione dei costi necessari ai fini del-
la relativa cancellazione;

- verifichi la regolarità urbanistica degli immobili, nonché l'esistenza del-
la dichiarazione di agibilità degli stessi, segnalando eventuali difformità
urbanistiche, edilizie o catastali; ove dovesse emergere l'esistenza di opere
abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/1985
e n. 724/1994;

- fornisca le notizie di cui agli artt. 40, legge n. 47/1985, e 46, d. lgs. n.
378/2001; indichi, in particolare, gli estremi della concessione o licenza a
edificare o del permesso di costruire e dell'eventuale concessione o permes-
so in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero accerti e dichiari
che la costruzione è iniziata prima dell'1.9.1967;

- fornisca indicazioni circa la presenza o meno: a) della certificazione
energetica prevista dal d. lgs. n. 192/2005 nonché dalla legge regionale ap-
plicabile in relazione al luogo di ubicazione degli immobili; b) della docu-
mentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti
all'interno degli edifici prevista dal decreto del Ministero dello sviluppo
economico 22.1.2008, n. 37;

- determini, in ogni caso, il valore di mercato dei beni in oggetto esponen-
do i criteri della stima;

- dica se siano comodamente divisibili secondo le quote di comproprietà
dei dividendi (o secondo le quote dei soggetti che dichiarino di voler re-



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

stare tra loro in comunione) senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, determini onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene;

- in caso affermativo, predisponga un progetto divisionale determinando gli eventuali conguagli ed evidenziando, anche a mezzo di planimetrie, (i) le necessarie opere di modifica con i relativi costi, (ii) gli enti che debbano eventualmente rimanere in comune e (iii) le servitù reciproche;

- individui, in particolare, in ossequio alle previsioni del d.p.r. n. 380/2001: a) il codice fiscale delle parti interessate; b) i dati catastali degli immobili; c) il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche delle aree interessate (art. 30, d.p.r. n. 380/2001); d) per gli immobili costruiti dopo il 17.3.1985: (i) se non siano state apportate modifiche, gli estremi del permesso a costruire o del permesso in sanatoria; (ii) se siano state apportate modifiche, gli estremi della concessione in sanatoria o copia autentica della domanda con indicazione degli estremi del versamento delle prime due rate dell'oblazione dovuta;

- determini il valore locativo;

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

- indichi eventuali frutti percepiti dai comunisti se risultino da documenti giustificativi già ritualmente acquisiti agli atti e li suddivida tra tutti pro quota;

- segnali ogni altra circostanza e notizia ritenuta utile ai fini del decidere;

- effettui, in ogni caso, un tentativo di conciliazione”.



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

* * * *

Indice

- 1) Dal verbale dei sopralluoghi
- 2) Le attività svolte dallo scrivente
- 3) Dal Quesito: “descrive gli immobili oggetto di causa, indicati alla pagina due - punto n. 3) dell’atto di citazione, indicando i dati catastali, i confini, e le coerenze a lotto;”
- 4) Dal Quesito: “verifichi l’esistenza di formalità, vincoli o oneri - anche di natura condominiale gravanti sui beni, con l’indicazione dei costi necessari ai fini della relativa cancellazione;”
- 5) Dal Quesito: “verifichi la regolarità urbanistica degli immobili, nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie o catastali; ove dovesse emergere l’esistenza di opere abusive, si pronunci sull’eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/1985 e n. 724/1994;”
- 6) Dal Quesito: ”fornisca le notizie di cui agli artt. 40, legge n. 47/1985, e 46, d.lgs. n. 378/2001; indichi, in particolare, gli estremi della concessione o licenza a edificare o del permesso di costruire e dell’eventuale concessione o permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero accerti e dichiari che la costruzione è iniziata prima dell’1.9.1967;”
- 7) Dal Quesito: ”fornisca indicazioni circa la presenza o meno: a) della certificazione energetica prevista dal d.lgs. n. 192/2005 nonché dalla legge regionale applicabile in relazione al luogo di ubicazione degli immobili; b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all’interno degli edifici prevista dal decreto del Ministero dello svi-



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

luppo economico 22.1.2008, n. 37;”

8) Dal Quesito: ”determini, in ogni caso, il valore di mercato dei beni in oggetto esponendo i criteri della stima;”

9) Dal Quesito: ”dica se siano comodamente divisibili 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; in caso affermativo, predisponga un progetto divisionale determinando gli eventuali conguagli ed evidenziando, anche a mezzo di planimetrie, (i) le necessarie opere di modifica con i relativi costi, (ii) gli enti che debbano eventualmente rimanere in comune e (iii) le servitù reciproche;”

10) Dal Quesito: ”individui, in particolare, in ossequio alle previsioni del d.p.r. n. 380/2001: il codice fiscale delle parti interessate; Dati catastali degli immobili, Il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche delle aree interessate (art. 30, d.p.r. n. 380/2001), per gli immobili costruiti dopo il 17.3.1985: (i) se non siano state apportate modifiche, gli estremi del permesso a costruire o del permesso in sanatoria;

11) Dal Quesito: ”(ii) se siano state apportate modifiche, gli estremi della concessione in sanatoria o copia autentica della domanda con indicazione degli estremi del versamento delle prime due rate dell’oblazione dovuta;”

12) Dal Quesito: ”determini il valore locativo;”

13) Dal Quesito: ”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;”



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

14) Dal Quesito: "indichi eventuali frutti percepiti dai comunisti se risultano da documenti giustificativi già ritualmente acquisiti agli atti e li suddivida tra tutti pro quota;"

15) Dal Quesito: "effettui, in ogni caso, un tentativo di conciliazione".

16) Relativamente alle osservazioni delle parti alla bozza del CTU

17) Conclusioni

1) Dal verbale dei sopralluoghi

Si legge: "Oggi **05.04.2023**, ore 10:00, sono presenti tramite collegamento audiovisivo con piattaforma Meet:

per [redacted] gli avv.ti D'Onofrio e Morganti;

per [redacted] quest'ultimo personalmente presente, l'avv. Campanile;

per [redacted] l'avv. Ferrario;

il C.T.U. arch. Parini Loris Giacomo.

Il C.T.U. prende atto della dichiarazione di identità dei procuratori delle Parti e delle parti presenti.

I procuratori delle parti e le parti collegate da remoto dichiarano che non sono in atto collegamenti con soggetti non legittimati e che non sono presenti soggetti non legittimati nei luoghi da cui sono in collegamento.

I difensori e le parti si impegnano a mantenere attivata la funzione video per tutta la durata della riunione.

Il CTU avverte che la registrazione della riunione è vietata.

Le Parti comunicano di non aver nominato CTP.

Si dà lettura al quesito.

a) Relativamente al sopralluogo in loco: il CTU, come da documentazione



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

inviata alle Parti in data 25/03/2023 ha inoltrato l'istanza accesso atti al
Comune di Aidone. Si attende riscontro dal predetto Comune per poi fissare
la data del sopralluogo in loco.

Il CTU provvederà preventivamente ad informare le Parti circa la/e data/e di
sopralluogo.

Il sig. [REDACTED] comunica di intendere presenziare al so-
pralluogo.

Le Parti comunicano che l'immobile è libero sin dalla data dell'incardinarsi
della presente procedura.

b) relativamente agli immobili oggetto di causa, indicati alla pagina due -
punto n. 3) dell'atto di citazione:

1) Abitazione di cui al Foglio 78 Particella 6024, Via Roma n° 50 piano T -
1- 2

2) Box Auto di cui al Foglio 78 Particella 3363 Sub.5 con accesso da Via
Roma n° 48 piano T

3) Abitazione di cui Foglio 78 Particella 3363 Sub.6 Via Scroppo 2 piano 1

c) Il CTU chiede alle Parti se in possesso documentazione urbanistica relati-
va ai beni: ciò al fine di agevolare la ricerca documentale presso il Comune.

Le Parti comunicano di aver già depositato in atti tutta la documentazione a
loro mani relativa all'immobile.

d) Il CTU chiede alle Parti se in possesso della certificazione energetica

Le Parti comunicano di non esserne in possesso.

e) Il CTU chiede alle Parti se in possesso della documentazione amministra-
tiva e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici

Le Parti comunicano di non esserne in possesso.



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

f) Il CTU chiede alle Parti di dichiarare se intendano restare tra loro in comunione.

Le Parti comunicano di non intendere restare tra loro in comunione.

g) Il CTU chiede alle Parti di trasmettere copia del loro tesserino di codice fiscale entro il 21/04/2023

h) Tentativo di conciliazione

Il CTU convocherà le Parti a mezzo piattaforma telematica per esperire il tentativo di conciliazione, dopo aver esperito il sopralluogo in loco.

Alle ore 10.30 viene chiuso il verbale.

Il CTU trasmette a mezzo pec ai Procuratori il presente verbale per la firma digitale.

Sottoscrivono digitalmente .p7m i Procuratori delle Parti anche per le Parti oggi presenti.

LCS

Il CTU Parini Loris Giacomo

Avv. D'Onofrio Ferdinando anche per Avv. Morganti Maria Cristina

Avv. Campanile Massimo Nicola

Avv. Ferrario Simone.

* *

Successivamente il giorno **12/07/2023** alle ore 15.00 in Aidone (EN) in via

Roma 50 sono presenti:

- il CTU Parini Loris Giacomo

- sig 

Il CTU ha convocato le Parti all'odierno sopralluogo.

Si accede ai beni oggetto di analisi.



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

Si esegue il rilievo geometrico redigendo gli elaborati A,B,C,D,E.

Si esegue altresì il rilievo fotografico.

Si dà atto che come da precedente Pec inviata dal CTU alle parti, il Comune di Aidone ha trasmesso la documentazione edilizia del Fabbricato 1 di cui al Foglio 78 particella 6024, ma non ha trasmesso alcuna documentazione relativa al Fabbricato 2 di cui al Foglio 78 particella 3363 sub. 5 e 6.

Relativamente al Fabbricato 2 il sig. Liborio Di Dio Parlapoco comunica di essere in possesso di copia di pratica edilizia del 1971 presentata dalla sig.ra Messana Rosaria.

Il CTU chiede all'egr. avv. Campanile Massimo Nicola di trasmettere ai soli Procuratori delle Parti copia della pratica edilizia di cui sopra entro il 24/07/2023.

Il CTU chiede altresì agli altri Procuratori delle Parti di pronunciarsi in merito all'acquisibilità da parte del CTU della predetta documentazione entro il 31/07/2023.

In caso di mancata comunicazione si intenderà il diniego.

Il CTU acquisirebbe tale documentazione solo con l'assenso di tutte le Parti.

In mancanza, provvederà a esperire nuova richiesta al Comune di Aidone.

Il sig. Liborio Di Dio Parlapoco comunica altresì che relativamente al Fabbricato 1 è in possesso di tre pratiche edilizie:

a) progetto del 03/10/1965

b) sanatoria N. 000122 del 07/04/1986

c) Richiesta N.O. per rifacimento prospetti con rilascio N. 2029 del 29/08/2008.

Il CTU ritiene necessario acquisire anche i predetti documenti.



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

Valgono pertanto le medesime richieste di cui al Fabbicato 2.

Alle ore 1850 viene chiuso il verbale.”

* * * *

2) Le attività svolte dallo scrivente

Nell’evasione dell’incarico conferitomi, ho provveduto a:

- esaminare gli atti e i documenti di causa,
- convocare le Parti alla riunione dell’inizio delle operazioni peritali,
- effettuare un sopralluogo presso l’immobile,
- rilevare fotograficamente e geometricamente l’immobile,
- analizzare la documentazione prodotta dal Comune di Aidone e dalle Parti,
- effettuare il tentativo di conciliazione,
- redigere la bozza della memoria.

* * * *

3) Dal Quesito: “descrive gli immobili oggetto di causa, indicati alla pagina due - punto n. 3) dell’atto di citazione, indicando i dati catastali, i confini, e le coerenze a lotto;”

3.1) I beni oggetto di causa

Oggetto di causa sono tre unità immobiliari ubicate nel Comune di Aidone (Enna), in Via Roma n° 48-50 e Via Scropo n. 2.

I tre fabbricati sono ubicati in una in zona omogenea "A": all’interno del perimetro urbano (centro storico) e sono facilmente raggiungibili dalla pubblica via.

A) Abitazione di cui al Foglio 78 Particella 6024, Via Roma n° 50, piani

T- 1- 2

Informazioni riportate negli atti del catasto al 25/03/2023



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

Dati identificativi: Comune di Aidone (A098) (EN) Foglio 78 Particella

6024

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di Aidone (A098) (EN),

Foglio 78 Particella 6024 - Rendita: Euro 170,43

Categoria A/4a), Classe 2, Consistenza 6 vani

Indirizzo: Via Roma n. 50 Piano T - 1 - 2

Dati di superficie: Totale: 111 m2 Totale escluse aree scoperte b): 107 m2

Intestati catastali:

1. [REDACTED] 11/07/1998

[REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/4

2. [REDACTED]

[REDACTED] 12/05/1975 Diritto di: Proprietà per 1/4

3. [REDACTED] Maria (CF)

[REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/4

4. [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/4

Confini: l'immobile confina ad Est con altra ditta, a Sud con Via Scropo,
ad ovest con Via Roma ed a Nord con altra ditta.

B) Box Auto di cui al Foglio 78 Particella 3363 Sub.5 con accesso da Via

Roma n° 48 piano T

Catasto fabbricati

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al

25/03/2023

Comune di Aidone (A098) (EN) - Foglio 78 Particella 3363 Subalterno 5

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di Aidone (A098) (EN)



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

- Foglio 78 Particella 3363 - Rendita: Euro 73,85

Categoria C/6 a), Classe 4, Consistenza 26 m2 Foglio 78 Particella 3363

Subalterno 5 Indirizzo: Via Scropo n. 2 Piano T

Dati di superficie: Totale: 26 m2

Intestati catastali

1. [REDACTED]

[REDACTED] li: Proprietà per 1/4

2. [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/4

3. [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/4

4. [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/4

Confini: l'immobile confina ad Ovest con Via Scropo, a Nord con altra ditta, a Est con altra ditta, a Sud con Via Roma

C) Abitazione di cui Foglio 78 Particella 3363 Sub.6 con accesso Via Scropo 2 - piano 1°

Informazioni riportate negli atti del catasto al 25/03/2023

Dati identificativi: Comune di Aidone (A098) (EN) - Foglio 78 Particella 3363 Subalterno 6

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di AIDONE (A098) (EN) - Foglio 78 Particella 3363

Classamento:

Rendita: Euro 19,11

Categoria A/5a), Classe 2, Consistenza 1 vani Foglio 78 Particella 3363 Su-



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

balterno 6 Indirizzo: Via Roma n. 48 Piano 1

Dati di superficie: Totale: 30 m2 Totale escluse aree scoperte b): 30 m2

Intestati catastali:

1 [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/4

2 [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/4

3 [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/4

4 [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/4

Confini: l'immobile confina ad Ovest con Via Scropo, a Nord con altra dit-
ta, a Est con altra ditta, a Sud con Via Roma.

*

Gli immobili di cui sopra, sono posti in due corpi di fabbrica distinti, ma
hanno accesso indipendente.

L'immobile B e l'immobile C hanno anche un collegamento diretto interno
a mezzo di porta su vano scala.

*

**3.2) Immobile A - Abitazione di cui al Foglio 78, Particella 6024, Via
Roma n° 50, piani T- 1- 2**

Immobile destinato ad abitazione di tipo popolare, sito in Via Roma 50,
censito in Catasto al foglio 78 part. n. 6024, è costituito da un unico corpo di
fabbrica disposto su tre piani fuori terra: un piano terra, un piano primo ed
un piano secondo.



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'abitazione è composta da:

- piano terra: vano cucina, sala e wc al piano terra; altezza interna di interpiano cm 290; con accesso diretto dalla Via Roma n° 50, con esposizione a Ovest;

- piano primo: locali non abitabili; altezza interna di interpiano cm 265; con accesso dal vano scala e con accesso diretto dalla pubblica via.

- piano secondo: camera, wc, ripostiglio e vano di sgombero, oltre a balcone; altezza interna di interpiano cm 290;

Superficie lorda commerciale: mq. 132,26

Stato dell'immobile

Struttura: muratura con blocchi di arenaria;

Facciate: zoccolo e cantonali: rivestiti con pietra arenaria color sabbia, superiormente l'intonaco in malta cementizia e finitura con pittura coloritura in silicati colore beige, in normale stato di manutenzione.

Gli stipiti delle finestre sono rivestiti con pietra arenaria color sabbia.

All'interno, al piano terra vi è la presenza diffusa di umidità di risalita che causa forte degrado negli intonaci e nelle pavimentazioni.

L'abitazione è rifinita con materiali risalenti agli anni '80 in mediocre stato di conservazione:

- pavimenti in graniglia di marmo;

- tinteggiatura delle pareti a tempera in pessime condizioni;

- infissi esterni in legno con persiane in alluminio;

- porte interne in legno tamburate;

- rivestimento delle pareti della cucina e del bagno con piastrelle di maiolica;



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

Impianti:

- impianto idrico per acqua fredda e calda sanitaria sottotraccia con tubazioni in ferro; l'acqua calda sanitaria viene prodotta tramite boiler elettrici.

L'impianto versa in mediocri condizioni di funzionamento e necessita di interventi di manutenzione.

- impianto fognario sottotraccia con allacciamento alla fognatura comunale.

- impianto elettrico sottotraccia in pessimo stato di conservazione;

A soffitto del secondo piano sono visibili i segni di pregresse infiltrazioni provenienti dalla copertura.

*

3.3) Immobile B) Box Auto di cui al Foglio 78 Particella 3363 Sub.5 Via

Roma 48 piano T

Il box auto è ubicato in Via Roma n° 48, è posto al piano terra, ha accesso diretto dalla pubblica via.

Al box è annesso un wc ricavato nel sottoscala.

La capacità di parcheggio è pari ad una auto di medie dimensioni.

L'altezza interna di interpiano risulta pari a 3,16 m;

Superficie lorda commerciale: mq. 27,12

Stato dell'immobile

Struttura: muratura con blocchi di arenaria

Facciate: zoccolo e cantonali: rivestiti con pietra arenaria color sabbia, superiormente l'intonaco in malta cementizia e finitura con pittura coloritura in silicati colore beige, in normale stato di manutenzione.

Gli stipiti delle finestre sono rivestiti con pietra arenaria color sabbia.

All'interno al piano terra non si rilevano fenomeni di umidità di risalita



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

Il box auto è rifinito con materiali di recente fattura ed in buon stato di conservazione:

- pavimento in gres porcellanato
- portone di accesso in ferro
- finestra in alluminio
- intonaci e pitture in buon stato di conservazione;

*

3.3) Immobile C) Abitazione di cui Foglio 78 Particella 3363 Sub.6 Via Via Scropo n° 2 - piano 1°

L'abitazione è posta al piano primo e ha l'accesso sia diretto dalla Via Scropo n° 2 e sia l'accesso interno dal sub. 5.

L'unità è composta da una stanza, un wc e corridoio.

L'altezza interna di interpiano risulta pari a 2,80 m;

Superficie lorda commerciale: mq. 32,90

Stato dell'immobile

Struttura: muratura con blocchi di arenaria

All'interno non si rilevano fenomeni di umidità.

L'abitazione è rifinita con materiali di recente fattura ed in buon stato di conservazione:

- pavimento in ceramica;
- rivestimento del bagno in ceramica;
- infissi esterni in alluminio con persiane in alluminio;
- intonaci e pitture in buon stato di conservazione;
- porte interne in legno tamburato.

Impianti:



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

- impianto termico: presenti solo le tubazioni di alimentazione di eventuali radiatori, da installare;

- impianto idrico per acqua fredda e calda sanitaria: realizzato sottotraccia

- l'acqua calda sanitaria viene fornita tramite un boiler elettrico, in buono stato di manutenzione;

- l'impianto fognante è del tipo sottotraccia;

- l'impianto elettrico è realizzato sottotraccia.

* * *

4) Dal Quesito: “verifichi l’esistenza di formalità, vincoli o oneri - anche di natura condominiale gravanti sui beni, con l’indicazione dei costi necessari ai fini della relativa cancellazione;

A seguito di ispezione ipotecaria è emerso quanto segue:

4.A) Abitazione di cui al Foglio 78 Particella 6024, Via Roma n° 50 piano T - 1- 2

Immobile: Comune di Aidone (EN) Tipo catasto: Fabbricati Foglio: 78 - Particella 6024

Periodo informatizzato dal 14/12/1989 al 29/08/2023

Elenco immobili

Comune di Aidone (EN) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0078 Particella 06024 Subalterno

sono presenti ulteriori immobili non selezionati

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 01/08/2022 - Registro Particolare 4866 Registro Generale 5494 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 40960 del 18/10/2021 domanda giudiziale - divisione giudiziale



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

*

4.B) Box Auto di cui al Foglio 78 Particella 3363 Sub.5 con accesso da

Via Roma n° 48 piano T

Ispezione telematica Ispezione n. T96467 del 01/09/2023 per immobile

Richiedente PRNLSG

Dati della richiesta

Immobile: Comune di Aidone (EN) Tipo catasto : Fabbricati

Foglio : 78 - Particella 3363 - Subalterno 5

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 14/12/1989 al 31/08/2023

Elenco immobili

Comune di Aidone (EN) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0078 Particella 03363 Subalterno 0005

sono presenti ulteriori immobili non selezionati

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 01/08/2022 - Registro Particolare 4866 Registro

Generale 5494 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio

40960 del 18/10/2021 domanda giudiziale - divisione giudiziale

*

4.C) Abitazione di cui Foglio 78 Particella 3363 Sub.6 con accesso da

Via Scroppo 2 piano 1°

Ispezione telematica Ispezione n. T98128 del 01/09/2023 per immobile

Richiedente PRNLSG

Dati della richiesta

Immobile: Comune di Aidone (EN) Tipo catasto : Fabbricati



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

Foglio: 78 - Particella 3363 - Subalterno 6

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Periodo informatizzato dal 14/12/1989 al 31/08/2023

Elenco immobili

Comune di Aidone (EN) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0078 Particella 03363 Subalterno 0006

sono presenti ulteriori immobili non selezionati

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 01/08/2022 - Registro Particolare 4866 Registro

Generale 5494 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio

40960 del 18/10/2021 domanda giudiziale - divisione giudiziale

* * *

5) Dal Quesito: “verifichi la regolarità urbanistica degli immobili, nonché

l’esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, segnalando even-

tuali difformità urbanistiche, edilizie o catastali; ove dovesse emergere

l’esistenza di opere abusive, si pronunci sull’eventuale sanabilità ai sensi

delle leggi n. 47/1985 e n. 724/1994;”

5.1) Relativamente alla regolarità urbanistica degli immobili

5.1.a) Abitazione di cui al Foglio 78 Particella 6024, Via Roma n° 50

piano T - 1- 2

Pratica di riferimento: Concessione in sanatoria ai sensi della Legge 47/85

N. 04/08, pratica N. 122/1986.

Rispetto alla Concessione di cui sopra, sono state rilevate le seguenti dif-

formità (vedasi tavole 1,2,3,4):

a) Al piano terra: realizzazione di porta di collegamento tra la stanza (1) e il



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

disimpegno (3): ritengo che sussistano i presupposti per una sanatoria;

b) Al piano terra: cambio di destinazione d'uso da ripostiglio a wc (2): ritengo che non sussistano i presupposti per una sanatoria, poiché non vengono rispettati i requisiti minimi di cui al Regolamento di Igiene.

c) Al piano primo: realizzazione di vano di sgombero (4) nel sottoscala: ritengo che sussistano i presupposti per una sanatoria;

d) Al piano primo: nei locali (5) e (6) è stata rilevata l'altezza interna di interpiano pari a cm 265, mentre in tavola 4 – sezione veniva assentita l'altezza di interpiano pari a cm. 270: ritengo che non sussistano i presupposti per una sanatoria; tali locali non sono abitabili: da considerarsi quali locali di servizio.

Necessita redigere una pratica edilizia per la sanatoria delle difformità: il costo è stimato pari a Euro 2.500,00 comprensiva di prestazioni professionali per la redazione della pratica di sanatoria, oneri da versare alla P.A.

*

5.1.b) Box Auto di cui al Foglio 78 Particella 3363 Sub.5 con accesso da Via Roma n° 48 piano T

Pratica di riferimento: Nulla osta per l'esecuzione delle opere del 11/09/1971

Rispetto alla pratica di cui sopra, sono state rilevate le seguenti difformità (vedasi tavola 5):

e) Al piano terra: nel box (7) risulta aumentata la superficie di parcheggio con demolizione delle pareti interne: ritengo che sussistano i presupposti per una sanatoria;

f) Al piano terra: nel box (7) risulta spostata la porta di accesso (K) nella po-



sizione (Y): trattasi di variante che è subordinata all'Assenso della Soprintendenza;

g) Al piano terra: sono state realizzate nuove pareti a formazione del locale

(8) – ripostiglio: ritengo che sussistano i presupposti per una sanatoria;

h) Al piano terra: è stata realizzata la scala che conduce al piano primo di geometria sostanzialmente difforme rispetto a quella assentita: ritengo che sussistano i presupposti per una sanatoria;

i) Al piano terra: nel sottoscala è stato realizzato un wc (9): ritengo che non sussistano i presupposti per una sanatoria, poiché non vengono rispettati i requisiti minimi di cui al Regolamento di Igiene.

Necessita redigere una pratica edilizia per la sanatoria delle difformità, comprendente la pratica per la richiesta del parere della Soprintendenza: il costo è stimato pari a Euro 2.500,00 comprensiva di: prestazioni professionali per la redazione della pratica di sanatoria, oneri da versare alla P.A.

*

5.1.c) Abitazione di cui Foglio 78 Particella 3363 Sub.6 con accesso da Via Scropo 2, piano 1

l) Al piano primo: a seguito della modifica della geometria della scala, è stata realizzata una porzione di solaio aggiuntivo (RSTUVZ) così incrementando la superficie del bagno (10): ritengo che sussistano i presupposti per una sanatoria;

m) Al piano primo: risulta chiusa la finestra (k1) trattasi di variante che è subordinata all'Assenso della Soprintendenza;

N) Al piano primo: risultano demolite le pareti interne al locale 11: ritengo che sussistano i presupposti per una sanatoria;



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

O) Realizzazione del balcone (12), con conseguente trasformazione della finestra in porta finestra.

Trattasi di variante che è subordinata all'Assenso della Soprintendenza.

P) Ristrutturazione della facciata su via Roma

Vedasi l'estratto 7: trattasi del rilievo fotografico dell'immobile ante lavori di ristrutturazione della facciata su Via Roma.

Non risulta l'assenso della Soprintendenza all'esecuzione delle opere di manutenzione della facciata, né la conseguente pratica comunale.

Necessita redigere una pratica edilizia per la sanatoria delle difformità, comprendente la pratica per la richiesta del parere della Soprintendenza: il costo è stimato pari a Euro 2.500,00 comprensiva di prestazioni professionali per la redazione della pratica di sanatoria, oneri da versare alla P.A.

* *

5.2) Relativamente alla dichiarazione di agibilità degli immobili

Documentazione non rinvenuta.

* *

5.3) Relativamente alla regolarità catastale degli immobili

5.3.a) Abitazione di cui al Foglio 78 Particella 6024, Via Roma n° 50 piano T- 1- 2

La necessaria sanatoria delle difformità edilizie comporta la necessità di ripresentazione della planimetria.

Il costo per il riaccatastamento è stimato pari a Euro 600,00 comprensiva di: prestazioni professionali per la redazione della pratica di sanatoria, oneri da versare alla P.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

5.3.b) Box Auto di cui al Foglio 78 Particella 3363 Sub.5 con accesso da

Via Roma n° 48 piano T

La necessaria sanatoria delle difformità edilizie comporta la necessità di ri-presentazione della planimetria.

Il costo per il riaccatastamento è stimato pari a Euro 600,00 comprensiva di: prestazioni professionali per la redazione della pratica di sanatoria, oneri da versare alla P.A.

*

5.3.c) Abitazione di cui Foglio 78 Particella 3363 Sub.6 Via Scropo 2 piano 1

La necessaria sanatoria delle difformità edilizie comporta la necessità di ri-presentazione della planimetria.

Il costo per il riaccatastamento è stimato pari a Euro 600,00 comprensiva di: prestazioni professionali per la redazione della pratica di sanatoria, oneri da versare alla P.A.

* * *

6) Dal Quesito: ”fornisca le notizie di cui agli artt. 40, legge n. 47/1985, e 46, d.lgs. n. 378/2001; indichi, in particolare, gli estremi della concessione o licenza a edificare o del permesso di costruire e dell’eventuale concessione o permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero accerti e dichiarare che la costruzione è iniziata prima dell’1.9.1967;”

6.a) Abitazione di cui al Foglio 78 Particella 6024, Via Roma n° 50 piano T- 1- 2;

Risulta rilasciata dal Comune di Aidone la Concessione in sanatoria ai sensi della Legge 47/85 N. 04/08, pratica N. 122/1986.



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

* *

6.b) Box Auto di cui al Foglio 78 Particella 3363 Sub.5 con accesso da

Via Roma n° 48 piano T;

Nulla Osta per l'esecuzione delle opere del 11/09/1971.

* *

**6.c) Abitazione di cui Foglio 78 Particella 3363 Sub.6 Via Scropo 2
piano 1;**

Nulla Osta per l'esecuzione delle opere del 11/09/1971.

* * *

**7) Dal Quesito: "fornisca indicazioni circa la presenza o meno: a) della
certificazione energetica prevista dal d.lgs. n. 192/2005 nonché dalla legge
regionale applicabile in relazione al luogo di ubicazione degli immobili; b)
della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione
impianti all'interno degli edifici prevista dal decreto del Ministero dello
sviluppo economico 22.1.2008, n. 37;"**

Documentazione non rinvenuta

* * *

**8) Dal Quesito: "determini, in ogni caso, il valore di mercato dei beni in
oggetto esponendo i criteri della stima;"**

Vedasi la Tabella A.

8.1) Analisi del prezzo unitario di mercato

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

I fattori che hanno determinato la stima sono: la localizzazione, la superfi-
cie, l'estetica, le rifiniture generali dell'immobile, lo stato di conservazione,



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 salubrità del luogo, e tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, sia quelle che incidono positivamente che negativamente.

Il mercato immobiliare consente la valutazione dei beni oggetto della stima, utilizzando quale parametro la media delle compravendite di beni simili.

Assunte le informazioni sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile in area centrale del Comune di Aidone,

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

8.2) Valori OMI

Espletata la verifica sulla Banca dati dell'Agenzia del Territorio relativa alle quotazioni immobiliari, in cui si legge per:

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: Enna - Comune: Aidone

Fascia/zona: Centrale/centro urbano ed ex zone B2 - B3 - C1 - D2 - D3

Codice di zona: B1 - Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Abitazioni di tipo economico

Stato conservativo normale - Superficie Lorda

Valore Mercato (Euro/mq) Minimo 320

Valore Mercato (Euro/mq) Massimo 480

Box

Stato conservativo normale - Superficie Lorda

Valore Mercato (Euro/mq) Minimo 370



Valore Mercato (Euro/mq) Massimo 550

*

8.3) Valori unitari desunti dai valori OMI

Abitazioni di tipo economico, stato conservativo MEDIOCRE =

0,9 x 320 = Euro/mq **288,00 (Y)**

Abitazioni di tipo economico, stato conservativo NORMALE =

Valore medio (320+480)/2 = Euro/mq **400,00 (K)**

Box, stato conservativo NORMALE =

Valore medio (370+550)/2 = Euro/mq **460,00 (Z)**

*

8.4) Valori unitari assunti

A) Abitazione di cui al Foglio 78 Particella 6024, Via Roma n° 50 piano T -

1-2

Valore Unitario Assunto: Euro/mq **288,00 (Y)**

B) Box Auto di cui al Foglio 78 Particella 3363 Sub.5 con accesso da Via

Roma n° 48 piano T;

Valore Unitario Assunto: Euro/mq **460,00 (Z)**

C) Abitazione di cui Foglio 78 Particella 3363 Sub.6 con accesso da Via

Scropo 2 piano 1°;

Valore Unitario Assunto: Euro/mq **400,00 (K)**

*

8.5) Determinazione della superficie commerciale

Vedasi la Tabella A

La superficie commerciale si ottiene considerando la superficie totale

dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al



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

100% nel caso in cui non confinino con altre unità immobiliari o edificio o parti comuni e al 50% nel caso contrario.

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda, ragguagliata della superficie accessoria secondo il D.P.R. n. 138/98 Allegato C.

Stato occupativo: libero

A) Abitazione di cui al Foglio 78 Particella 6024, Via Roma n° 50 piano T - 1- 2: mqe 132,26

B) Box Auto di cui al Foglio 78 Particella 3363 Sub.5 con accesso da Via Roma n° 48 piano T: mqe 27,12

C) Abitazione di cui Foglio 78 Particella 3363 Sub.6 con accesso da Via Scroppo 2 piano 1°: mqe 32,90.

*

8.6) Determinazione del valore di mercato

8.6.A) Quota di 1/1 dell'abitazione di cui al Foglio 78 Particella 6024, Via Roma n° 50 piano T - 1- 2 – stato occupativo libero

| | | |
|------------------------------|----|----------|
| Superficie commerciale (mqe) | mq | 132,26 x |
|------------------------------|----|----------|

| | | |
|--|----------|----------|
| Valore unitario superficie commerciale | Euro /mq | 288,00 = |
|--|----------|----------|

| | | |
|--------------|------|-----------|
| Valore lordo | Euro | 38.090,17 |
|--------------|------|-----------|

| | | |
|----------------------------------|------|------------|
| Decurtazione per oneri sanatoria | Euro | - 3.100,00 |
|----------------------------------|------|------------|

| | | |
|----------------|-------------|-------------|
| Arrotondamento | <u>Euro</u> | <u>9,83</u> |
|----------------|-------------|-------------|

| | | |
|--------------------------|-------------|-----------------------|
| Valore di mercato | Euro | 35.000,00 (Z1) |
|--------------------------|-------------|-----------------------|

8.6.B) Quota di 1/1 del Box Auto di cui al Foglio 78 Particella 3363 Sub.5 con accesso da Via Roma n° 48 piano T – stato occupativo libero

| | | |
|------------------------------|----|---------|
| Superficie commerciale (mqe) | mq | 27,12 x |
|------------------------------|----|---------|



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

Valore unitario superficie commerciale Euro /mq 460,00 =

Valore lordo Euro 12.476,12

Decurtazione per oneri sanatoria Euro - 3.100,00

Arrotondamento Euro 23,88

Valore di mercato Euro 9.400,00 (Z2)

*

8.6.C) Quota di 1/1 dell'abitazione di cui Foglio 78 Particella 3363 Sub.6

con accesso da Via Scroppo 2 piano 1° – stato occupativo libero

Superficie commerciale (mq) mq 32,90 x

Valore unitario superficie commerciale Euro /mq 400,00 =

Valore lordo Euro 13.159,04

Decurtazione per oneri sanatoria Euro - 3.100,00

Arrotondamento Euro - 59,04

Valore di mercato Euro 10.000,00 (Z3)

*

8.6.D) Valore complessivo di mercato del compendio immobiliare

8.6.A) Valore di mercato Euro 35.000,00 (Z1)

8.6.B) Valore di mercato Euro 9.400,00 (Z2)

8.6.C) Valore di mercato Euro 10.000,00 (Z3)

Valore complessivo Euro 54.400,00

* * *

9) Dal Quesito: "dica se siano comodamente divisibili 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"



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

reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene;

in caso affermativo, predisponga un progetto divisionale determinando gli eventuali conguagli ed evidenziando, anche a mezzo di planimetrie, (i) le necessarie opere di modifica con i relativi costi, (ii) gli enti che debbano eventualmente rimanere in comune e (iii) le servitù reciproche;”

Il compendio immobiliare non è comodamente divisibile secondo le quote di comproprietà dei condividenti.

In occasione della riunione del 05.04.2023 le Parti hanno comunicato di non intendere restare tra di loro in comunione.

* * *

10) Dal Quesito: ”individui, in particolare, in ossequio alle previsione del d.p.r. n. 380/2001:

10.1) il codice fiscale delle parti interessate;

In virtù della successione di Messina Rosaria n° 7481.2/ 2015, le unità immobiliari trattate appartengono ai sig.ri:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

*



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

10.2) Dati catastali degli immobili

a) Foglio 78 Particella 6024 Ubicazione Via Roma n° 50 piano T - 1- 2 Categ. A/4 Classe 2 Consistenza 6 vani Rendita Euro 170,43

b) Foglio 78 Particella 3363 Sub.5 Ubicazione Via Scropo n° 2 piano T Categ. C/6 Classe 4 Consistenza 26mq Rendita Euro 73,85,

c) Foglio 78 Particella 3363 Sub.6 Ubicazione Via Roma n° 48 piano 1 Categ. A/5 Classe 2 Consistenza 1vano Rendita Euro 19,11

*

10.3) Il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche delle aree interessate (art. 30, d.p.r. n. 380/2001)

I fabbricati sono siti in Zona A del Comune di Aidone.

*

10.4) per gli immobili costruiti dopo il 17.3.1985: (i) se non siano state apportate modifiche, gli estremi del permesso a costruire o del permesso in sanatoria;

Trattasi di immobili realizzati ante 17.3.1985.

* * *

11) Dal Quesito: ”(ii) se siano state apportate modifiche, gli estremi della concessione in sanatoria o copia autentica della domanda con indicazione degli estremi del versamento delle prime due rate dell’oblazione dovuta;

Pratiche edilizie rinvenute:

a) Concessione in sanatoria ai sensi della Legge 47/85 N. 04/08, pratica N. 122/1986.

b) Nulla Osta per l’esecuzione delle opere del 11/09/1971



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: ”determini il valore locativo;”

Vedasi la Tabella B

12.1) Analisi del valore locativo unitario

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

Espletata la verifica sulla Banca dati dell’Agenzia del Territorio relativa alle quotazioni immobiliari, in cui si legge per: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: ENNA - Comune: AIDONE

Fascia/zona: Centrale/centro urbano ed ex zone B2 - B3 - C1 - D2 - D3

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Abitazioni di tipo economico

Stato conservativo normale

Superficie Lorda

Valore Locativo (Euro/mq/mese) Minimo 1,1

Valore Locativo (Euro/mq/mese) Massimo 1,6

Box

Stato conservativo normale

Superficie Lorda

Valore Locativo (Euro/mq/mese) Minimo 1,6

Valore Locativo (Euro/mq/mese) Massimo 2,3

*



12.2) Valori locativi unitari desunti dai valori OMI

a) Valore locativo unitario di Abitazioni di tipo economico, stato conservativo MEDIOCRE =

$0,9 \times 1,1 = \text{Euro/mqe/mese } \mathbf{0,99 (Y)}$

b) Valore locativo unitario di Abitazioni di tipo economico, stato conservativo NORMALE =

Valore medio $(1,1 + 1,6)/2 = \text{Euro/mqe } \mathbf{1,35 (K)}$

Box, stato conservativo NORMALE =

Valore medio $(1,6 + 2,3)/2 = \text{Euro/mqe } \mathbf{1,95 (Z)}$

*

12.3) Valori unitari assunti

A) Abitazione di cui al Foglio 78 Particella 6024, Via Roma n° 50 piano T - 1-2

Valore locativo unitario assunto: Euro/mqe **0,99 (Y)**

B) Box Auto di cui al Foglio 78 Particella 3363 Sub.5 con accesso da Via Roma n° 48 piano T

Valore locativo unitario assunto: Euro/mqe **1,95 (Z)**

C) Abitazione di cui Foglio 78 Particella 3363 Sub.6 con accesso da Via Scropo 2 piano 1°

Valore locativo unitario assunto: Euro/mqe **1,35 (K)**

*

12.4) Determinazione della superficie commerciale

Vedasi Paragrafo 8.5)

*

12.5) Determinazione del valore locativo mensile



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

12.5.A) Quota di 1/1 dell'abitazione di cui al Foglio 78 Particella 6024, Via

Roma n° 50 piano T - 1- 2

Superficie commerciale (mqe) mq 132,26 x

Valore locativo unitario mensile: Euro /mq 0,99 =

Valore locativo mensile: Euro 130,93 (K1)

12.5.B) Quota di 1/1 del Box Auto di cui al Foglio 78 Particella 3363 Sub.5

con accesso da Via Roma n° 48 piano T

Superficie commerciale (mqe) mq 27,12 x

Valore locativo unitario mensile: Euro /mq 1,95 =

Valore locativo mensile: Euro 52,89 (K2)

*

12.5.C) Quota di 1/1 dell'abitazione di cui Foglio 78 Particella 3363 Sub.6

con accesso da Via Scropo 2 piano 1°

Superficie commerciale (mqe) mq 32,90 x

Valore locativo unitario mensile: Euro /mq 1,35 =

Valore locativo mensile: Euro 44,41 (K3)

*

12.5.D) Valore complessivo locativo mensile

A) Valore locativo mensile: Euro 130,93 (K1)

B) Valore di mercato Euro 52,89 (K2)

C) Valore di mercato Euro 44,41 (K3)

Valore complessivo locativo mensile Euro 228,23

* * *

13) Dal Quesito: "indichi eventuali spese compiute dai comunisti nell'interesse della comunione se risultino da documenti giustificativi già



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

ritualmente acquisiti agli atti e le ripartisca pro quota;”

a) Ritengo che la “comunione“ nella fattispecie consista nei beni siti in Aidone;

b) Relativamente alla ripartizione

Nel doc. 5 dei Ricorrenti si legge: “*Le spese sopraelencate sono state sostenute dai fratelli Giuseppe, Maria e Liborio*”: non viene precisato chi dei tre Resistenti ha sostenuto la spesa.

c) Analisi del doc. 5

1. Descrizione di cui al doc. 5 del Resistente: Commercialista per mod. unico 2015 Euro. 300,00

Osservazioni del CTU: Spesa non di pertinenza

Importo ammesso a stima: Euro 0,00

2. Descrizione di cui al doc. 5 del Resistente: Inps ratei pensione del padre indebitamente percepiti dalla madre Euro. 2.782,69

Osservazioni del CTU: Documentazione non pertinente

Importo ammesso a stima: Euro 0,00

3. Descrizione di cui al doc. 5 del Resistente: funerali Messina Rosaria: Seppelimento Euro. 3.400,00 + Aidone Euro. 2.000,00 = totale Euro.5.400,00=

Osservazioni del CTU: Spesa non di pertinenza

Importo ammesso a stima: Euro 0,00

4. Descrizione di cui al doc. 5 del Resistente: fattura notaio per successione Messina Rosaria + tasse Euro. 3.254,38

Osservazioni del CTU: L'Attività del Notaio comprende gli immobili di Aidone; l'importo indicato dai Ricorrenti non corrisponde alla documentazione prodotta



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

Importo ammesso a stima: Euro 1.428,00 + Euro 1.750,60

5. Descrizione di cui al doc. 5 del Resistente: visura catastale Euro. 8,00=

Importo ammesso a stima: Euro 8,00

6. Descrizione di cui al doc. 5 del Resistente: pagamento Imu quota di Aidone e Segrate di Messina Rosaria Euro.66,00

Osservazioni del CTU: il codice A098 è relativo al comune di Aidone

Importo ammesso a stima: Euro 66,00

7. Descrizione di cui al doc. 5 del Resistente: viaggio fratello Giuseppe a luglio 2019 in Aidone, biglietto aereo, spese albergo + pulizia casa Euro. 440,00= (il viaggio è stato fatto per eliminare l'acqua entrata per l'otturazione dei davanzali e per far asciugare pavimenti soffitti e mura e mobilia).

Osservazioni del CTU: risultano documentate solo le spese del volo e delle pulizie dell'immobile

Importo ammesso a stima: Euro 140,89 + Euro 150,00

8. Descrizione di cui al doc. 5 del Resistente: ripristino cassette acqua e gas facciate, sistemazione contatore gas casa grande Euro.50,00

Osservazioni del CTU: Non documentata

Importo ammesso a stima: Euro 0,00

9. Descrizione di cui al doc. 5 del Resistente: tassa raccolta rifiuti appartamento Segrate anni: 2015 Euro. 89,00; 2016 Euro. 68,00; tot. Euro. 157

Osservazioni del CTU: Spesa non di pertinenza

Importo ammesso a stima: Euro 0,00

10. Descrizione di cui al doc. 5 del Resistente: pagamento telecom bollette telefono Segrate e cessazione : bolletta 17.03.2015 + cessazione 21.05.2015 tot. Euro. 90,75



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

Osservazioni del CTU: Spesa non di pertinenza

Importo ammesso a stima: Euro 0,00

11. Descrizione di cui al doc. 5 del Resistente: pagamento enel Segrate bi-
 mestre marzo -aprile 2015 tot. Euro 21,47=

Osservazioni del CTU: Spesa non di pertinenza

Importo ammesso a stima: Euro 0,00

Descrizione di cui al doc. 5 del Resistente: pagamento enel Aidone

12. Descrizione di cui al doc. 5 del Resistente: anno 2015 Euro. 94,22=

Osservazioni del CTU: Importo ammesso a stima: Euro 94,22

13. Descrizione di cui al doc. 5 del Resistente: anno 2016 Euro. 143,73=

Osservazioni del CTU: Importo ammesso a stima: Euro 143,73

14. Descrizione di cui al doc. 5 del Resistente: anno 2017 Euro.327,91=

Importo ammesso a stima: Euro 327,91

15. Descrizione di cui al doc. 5 del Resistente: anno 2018 Euro. 338,85=

Importo ammesso a stima: Euro 338,85

16. Descrizione di cui al doc. 5 del Resistente: anno 2019 Euro. 242,47=

Importo ammesso a stima: Euro 242,47

17. Descrizione di cui al doc. 5 del Resistente: anno 2020 Euro. 281,67=

Importo ammesso a stima: Euro 281,67

18. Descrizione di cui al doc. 5 del Resistente: anno 2021 Euro. 184,49=

Importo ammesso a stima: Euro 184,49

19. Descrizione di cui al doc. 5 del Resistente: anno 2021 bimestre ottobre
 novembre Euro. 26,87

Importo ammesso a stima: Euro 26,87

20. Descrizione di cui al doc. 5 del Resistente: pagamento eni e gas cessa-



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

zione tot. Euro. 60,85

Importo ammesso a stima: Euro 60,85

Descrizione di cui al doc. 5 del Resistente: pagamento acqua Aidone - ces-
 sazione acqua 15.01.2019

21. Descrizione di cui al doc. 5 del Resistente: anno 2015 Euro. 82,60=

Importo ammesso a stima: Euro 82,60

22. Descrizione di cui al doc. 5 del Resistente: anno 2016 Euro. 164,50=

Importo ammesso a stima: Euro 164,50

23. Descrizione di cui al doc. 5 del Resistente: anno 2017 Euro. 782,00

Importo ammesso a stima: Euro 792,00

24. Descrizione di cui al doc. 5 del Resistente: anno 2018 Euro. 80,81=

Importo ammesso a stima: Euro 80,81

25. Descrizione di cui al doc. 5 del Resistente: anno 2019 Euro. 92,79=

Importo ammesso a stima: Euro 92,79

Descrizione di cui al doc. 5 del Resistente: spese sostenute per trasloco casa
 Aidone del 01.03.2021 e permanenza in Aidone fino al 16.03.2021 del fra-
 tello Liborio

26. Descrizione di cui al doc. 5 del Resistente: chiusura ristorante Euro.
 100,00 per 16 giorni Euro. 1600,00 =

Osservazioni del CTU: dall'analisi della documentazione non si rileva un
 nesso con la comunione

Importo ammesso a stima: Euro 0,00

27. Descrizione di cui al doc. 5 del Resistente: volo aereo andata e ritorno
 Euro. 195,00

Importo ammesso a stima: Euro 195,00



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

28. Descrizione di cui al doc. 5 del Resistente: spese per pratica locazione+

assegnazione casa Euro. 300,00=

Osservazioni del CTU: Non documentata

Importo ammesso a stima: Euro 0,00

29. Descrizione di cui al doc. 5 del Resistente: spese operai, trasloco e fale-

gname Euro. 500,00=

Osservazioni del CTU: Non documentata

Importo ammesso a stima: Euro 0,00

30. Descrizione di cui al doc. 5 del Resistente: spese sostituzione galleg-

giante vasca di riserva Euro. 85,00 =

Osservazioni del CTU: Non documentata

Importo ammesso a stima: Euro 0,00

31. Descrizione di cui al doc. 5 del Resistente: spese per saldatura porta box

Euro. 100,00=

Osservazioni del CTU: Non documentata

Importo ammesso a stima: Euro 0,00

32. Descrizione di cui al doc. 5 del Resistente: spese per copertura portone

via Scropo Euro. 80,00

Osservazioni del CTU: Non documentata

Importo ammesso a stima: Euro 0,00

33. Descrizione di cui al doc. 5 del Resistente: luce cimitero Euro. 25,00=

Osservazioni del CTU: Spesa non di pertinenza

Importo ammesso a stima: Euro 0,00

Descrizione di cui al doc. 5 del Resistente: spese per recarsi in Aidone per

valutazione sopralluogo ed incarico perizia per Liborio novembre 2021



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

34. Descrizione di cui al doc. 5 del Resistente: biglietto aereo Milano Linate- Catania; Catania- Milano Linate Euro. 113,84=

Osservazioni del CTU: Trattasi di viaggio finalizzato alla redazione della perizia di parte

Importo ammesso a stima: Euro 0,00

35. Descrizione di cui al doc. 5 del Resistente: pagamento spese- conto per soggiorno in Aidone nel B&B da Alfredo e Filippa Euro.480,00=

Osservazioni del CTU: Trattasi di viaggio finalizzato alla redazione della perizia di parte

Importo ammesso a stima: Euro 0,00

36. Descrizione di cui al doc. 5 del Resistente totale generale Euro.18.952,86

Osservazioni del CTU: Ritengo che l'importo complessivo delle spese compiute dai comunisti nell'interesse della comunione sia pari a Euro 6.652,25

* * *

14) Dal Quesito: "indichi eventuali frutti percepiti dai comunisti se risultino da documenti giustificativi già ritualmente acquisiti agli atti e li suddivida tra tutti pro quota;"

Non risultano agli Atti frutti percepiti dai comunisti

* * *

15) Dal Quesito: "effettui, in ogni caso, un tentativo di conciliazione".

Ho convocato le parti per esperire il tentativo di conciliazione come da separato verbale.

* * *

16) Relativamente alle osservazioni delle parti alla bozza del CTU



**16.1) Relativamente alle osservazioni degli Avv.ti Ferdinando D'onofrio
e avv Maria Cristina Morganti per Parte Attrice**

16.1.1) Si legge: “5) *Il C.T.U. nominato, Arch. Loris Giacomo Parini, a seguito dell'osservazione diretta e della documentazione reperita in questi mesi, ha ritenuto di rivalutare il compendio immobiliare oggetto di causa in complessivi € 54.400,00 (euro cinquantaquattromilaquattrocento/00);*”

Osservazioni

Vedasi il paragrafo 8) del presente.

Ritengo che il valore di mercato complessivo del compendio immobiliare sia pari a Euro 54.400,00.

*

16.1.2) Si legge: “6) *Il C.T.U. nominato, Arch. Loris Giacomo Parini, valutando l'ammontare delle spese dichiarate in atti da Controparte (pari a € 18.952,86) le ha ritenute ammissibili, pertinenti e adeguatamente documentate, solo per € 6.652,25 (euro seimilaseicentocinquantadue/25).*”

Osservazioni

Vedasi il paragrafo 13) del presente.

Ritengo che l'importo complessivo delle spese compiute dai comunisti nell'interesse della comunione sia pari a Euro 6.652,25.

*

16.1.3) Si legge: “*Nel prendere atto dei dati tecnici riferiti e delle valutazioni economiche svolte in sede peritale, si conferma quanto già descritto, dedotto e prodotto nel corso del giudizio, ribadendo la valutazione di stima del valore degli immobili in € 90.000,00 (euro novantamila/00) effettuata dal Geom. Giacomo Pecora*”



Osservazioni

Valgono le medesime considerazioni di cui al punto 16.1.1) del presente

*

16.1.4) Si legge: *“e la contestuale considerazione di totale inammissibilità della richiesta di rimborso delle spese avanzata dai Convenuti”*

Osservazioni

Valgono le medesime considerazioni di cui al punto 16.1.2) del presente

* * *

17) Conclusioni

Oggetto di causa sono tre unità immobiliari ubicate nel Comune di Aidone (Enna), in Via Roma n° 48-50 e Via Scroppo n. 2:

A) Abitazione di cui al Foglio 78 Particella 6024, Via Roma n° 50, piani T-1-2

Valore di mercato: Euro 35.000,00

Valore locativo mensile: Euro 130,93

B) Box Auto di cui al Foglio 78 Particella 3363 Sub.5 con accesso da Via Roma n° 48 piano T

Valore di mercato: Euro 9.400,00

Valore locativo mensile: Euro 52,89

C) Abitazione di cui Foglio 78 Particella 3363 Sub.6 con accesso Via Scroppo 2 - piano 1°

Valore di mercato: Euro 10.000,00

Valore locativo mensile: Euro 44,41

Z) Valore di mercato complessivo del compendio immobiliare:
Euro 54.400,00



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

Y) Valore complessivo locativo mensile: Euro 228,23

Intestati catastali:



Formalità:

Sui tre immobili grava la trascrizione del 01/08/2022 - Registro Particolare
4866 Registro Generale 5494 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO
Repertorio 40960 del 18/10/2021 domanda giudiziale - divisione giudiziale

Regolarità urbanistica:

Gli immobili presentano difformità rispetto alla documentazione rinvenuta.

Tali difformità sono solo in parte sanabili.

Il costo complessivo della sanatoria urbanistica e catastale è stimato pari a
Euro 9.300,00

**In merito alla divisibilità dei beni secondo le quote di comproprietà dei
condividenti:**

Il compendio immobiliare non è comodamente divisibile secondo le quote
di comproprietà dei condividenti.

In occasione della riunione del 05.04.2023 le Parti hanno comunicato di non
intendere restare tra di loro in comunione.



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

Spese compiute dai comunisti nell'interesse della comunione:

L'importo complessivo delle spese compiute dai comunisti nell'interesse della comunione risulta essere pari a Euro 6.652,25.

Frutti percepiti dai comunisti:

Non risultano agli Atti frutti percepiti dai comunisti

* * * *

Opera, 04 Novembre 2023

arch. Loris Giacomo Parini



TABELLA A - STIMA DEL VALORE DI MERCATO
VALORI OMI

| Destinazione | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|-------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE | 320 | 480 | L | 1,1 | 1,6 | L |
| Box | NORMALE | 370 | 550 | L | 1,6 | 2,3 | L |

VALORI DEDOTTI

| | | | | | |
|------------------------------|----------|-----|--------------|-----|---|
| Abitazioni di tipo economico | MEDIOCRE | 0,9 | 320 | 288 | Y |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE | 400 | valore medio | | K |
| Box | NORMALE | 460 | valore medio | | Z |

A) Abitazione di cui al Foglio 78 Particella 6024, Via Roma n° 50 piano T - 1- 2

| | | | | | | | | |
|---|-------|---|------|---|--------|---------------------|--------|--------------------|
| Piano terra abitabile | 8,81 | x | 5,37 | = | 47,31 | x coeff. 1,00 = mqe | 47,31 | |
| Piano primo non abitabile | 8,81 | x | 5,37 | = | 47,31 | x coeff. 0,80 = mqe | 37,85 | |
| Balcone piano primo | 3,36 | x | 0,80 | = | 2,69 | x coeff. 0,25 = mqe | 0,67 | |
| Piano secondo abitabile | 8,81 | x | 5,37 | = | 47,31 | | | |
| | -2,70 | x | 1,30 | = | -3,51 | | | |
| | | | | | 43,80 | x coeff. 1,00 = mqe | 43,80 | |
| Balcone piano secondo | 2,70 | x | 1,30 | = | 3,51 | | | |
| | 8,05 | x | 0,87 | = | 7,00 | | | |
| | | | | | 10,51 | x coeff. 0,25 = mqe | 2,63 | |
| Sommano | | | | | | mqe | 132,26 | |
| Incidenza parti comuni | | | | | | mqe | 0,00 | |
| Superficie commerciale | | | | | | | | |
| | | | | | Totale | mqe | 132,26 | x E/mq |
| | | | | | | | | Y |
| | | | | | | | | € 288,00 = |
| | | | | | | | | € 38.090,17 |
| Oneri per la sanatoria urbanistica e regolarizzazione catastale | | | | | | | | -€ 3.100,00 |
| Arrotondamento | | | | | | | | € 9,83 |
| Valore di mercato | | | | | | | | € 35.000,00 |



B) Box Auto di cui al Foglio 78 Particella 3363 Sub.5 Via Scropo n° 2 piano T

| | | | | | | | | | | | | | | |
|---|-------------|---|------|---|-------|----------|------|---|-----|--------------|--------|----------|---|-------------------|
| Piano terra | (8,48-1,38) | x | 3,82 | = | 27,12 | x coeff. | 1,00 | = | mqe | 27,12 | | | | |
| Sommano | | | | | | | | | mqe | 27,12 | | | | |
| Incidenza parti comuni | | | | | | | | | mqe | 0,00 | | | Z | |
| Superficie commerciale | | | | | | | | | mqe | 27,12 | x E/mq | € 460,00 | = | € 12.476,12 |
| Oneri per la sanatoria urbanistica e regolarizzazione catastale | | | | | | | | | | | | | | -€ 3.100,00 |
| Arrotondamento | | | | | | | | | | | | | | € 23,88 |
| Valore di mercato | | | | | | | | | | | | | | € 9.400,00 |

C) Abitazione di cui Foglio 78 Particella 3363 Sub.6 Via Roma n° 48 piano T-1

| | | | | | | | | | | | | | | |
|---|------|---|------|---|-------|----------|------|---|-----|--------------|--------|----------|---|--------------------|
| Piano primo | 8,48 | x | 3,82 | = | 32,39 | x coeff. | 1,00 | = | mqe | 32,39 | | | | |
| Balcone piano primo | 2,80 | x | 0,72 | = | 2,02 | x coeff. | 0,25 | = | mqe | 0,50 | | | | |
| Sommano | | | | | | | | | mqe | 32,90 | | | | |
| Incidenza parti comuni | | | | | | | | | mqe | 0,00 | | | K | |
| Superficie commerciale | | | | | | | | | mqe | 32,90 | x E/mq | € 400,00 | = | € 13.159,04 |
| Oneri per la sanatoria urbanistica e regolarizzazione catastale | | | | | | | | | | | | | | -€ 3.100,00 |
| Arrotondamento | | | | | | | | | | | | | | -€ 59,04 |
| Valore di mercato | | | | | | | | | | | | | | € 10.000,00 |

Valore di mercato complessivo**€ 54.400,00**

TABELLA B - DETERMINAZIONE DEL VALORE LOCATIVO
VALORI OMI

| Destinazione | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|-------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE | 320 | 480 | L | 1,1 | 1,6 | L |
| Box | NORMALE | 370 | 550 | L | 1,6 | 2,3 | L |

VALORI DEDOTTI

| | | | | | |
|------------------------------|----------|------|--------------|------|---|
| Abitazioni di tipo economico | MEDIOCRE | 0,9 | 1,1 | 0,99 | Y |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE | 1,35 | valore medio | | K |
| Box | NORMALE | 1,95 | valore medio | | Z |

A) Abitazione di cui al Foglio 78 Particella 6024, Via Roma n° 50 piano T - 1- 2

| | | | | | | | | |
|---------------------------|-------|---|------|---|--------|---------------------|---------------|-----------------|
| Piano terra abitabile | 8,81 | x | 5,37 | = | 47,31 | x coeff. 1,00 = mqe | 47,31 | |
| Piano primo non abitabile | 8,81 | x | 5,37 | = | 47,31 | x coeff. 0,80 = mqe | 37,85 | |
| Balcone piano primo | 3,36 | x | 0,80 | = | 2,69 | x coeff. 0,25 = mqe | 0,67 | |
| Piano secondo abitabile | 8,81 | x | 5,37 | = | 47,31 | | | |
| | -2,70 | x | 1,30 | = | -3,51 | | | |
| | | | | | 43,80 | x coeff. 1,00 = mqe | 43,80 | |
| Balcone piano secondo | 2,70 | x | 1,30 | = | 3,51 | | | |
| | 8,05 | x | 0,87 | = | 7,00 | | | |
| | | | | | 10,51 | x coeff. 0,25 = mqe | 2,63 | |
| Sommano | | | | | | mqe | 132,26 | |
| Incidenza parti comuni | | | | | | mqe | 0,00 | |
| Superficie commerciale | | | | | | | | |
| | | | | | Totale | mqe | 132,26 | x E/mq |
| | | | | | | | | Y |
| | | | | | | | | Valore locativo |
| | | | | | | | | € 0,99 = |
| | | | | | | | | € 130,93 |

B) Box Auto di cui al Foglio 78 Particella 3363 Sub.5 Via Scroppo n° 2 piano T

| | | | | | | | | |
|------------------------|-------------|---|------|---|--------|---------------------|--------------|-----------------|
| Piano terra | (8,48-1,38) | x | 3,82 | = | 27,12 | x coeff. 1,00 = mqe | 27,12 | |
| Sommano | | | | | | mqe | 27,12 | |
| Incidenza parti comuni | | | | | | mqe | 0,00 | |
| Superficie commerciale | | | | | | | | |
| | | | | | Totale | mqe | 27,12 | x E/mq |
| | | | | | | | | Z |
| | | | | | | | | Valore locativo |
| | | | | | | | | € 1,95 = |
| | | | | | | | | € 52,89 |



C) Abitazione di cui Foglio 78 Particella 3363 Sub.6 Via Roma n° 48 piano T-1

| | | | | | | | | | | | | | | |
|------------------------|------|---|------|---|--------|----------|------|---|-----|--------------|--------|--------|-----------------|---------|
| Piano primo | 8,48 | x | 3,82 | = | 32,39 | x coeff. | 1,00 | = | mqe | 32,39 | | | | |
| Balcone piano primo | 2,80 | x | 0,72 | = | 2,02 | x coeff. | 0,25 | = | mqe | 0,50 | | | | |
| Sommano | | | | | | | | | mqe | 32,90 | | | | |
| Incidenza parti comuni | | | | | | | | | mqe | 0,00 | | | | |
| Superficie commerciale | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | Totale | | | | mqe | 32,90 | x E/mq | K | Valore locativo | |
| | | | | | | | | | | | | € 1,35 | = | € 44,41 |



Tabella C - Spese compiute dai comunisti

| | Descrizione di cui al doc. 5 del Resistente | Rif. Doc. | Osservazioni del CTU | Importo ammesso a stima |
|----|---|---|--|------------------------------|
| 1 | Commercialista per mod. unico 2015 €. 300,00 | | Spesa non di pertinenza | € 0,00 |
| 2 | Inps ratei pensione del padre indebitamente percepiti dalla madre €. 2.782,69 | | Documentazione non pertinente | € 0,00 |
| 3 | funerali Messina Rosaria: Segrate €. 3.400,00 + Aidone €. 2.000,00 = totale €.5.400,00= | pct_7812275993735864474Doc.7 - Fattura spese funerarie | Spesa non di pertinenza | € 0,00 |
| 4 | fattura notaio per successione Messina Rosaria + tasse €. 3.254,38 | pct_737046710474326474Doc.8 - Fattura notaio per spese di successione | L'Attività del Notaio comprende gli immobili di Aidone L'importo indicato dai Ricorrenti non corrisponde alla documentazione prodotta | € 1.428,00 € 1.750,60 |
| 5 | visura catastale €. 8,00= | pct_323624367696838805C. Visura n. 527356 pagg. 3 e 4 | | € 8,00 |
| 6 | pagamento Imu quota di Aidone e Segrate di Messina Rosaria €.66,00 | pct_3144937627137426498Doc.14) Pagamento spese IMU relative all'immobile intestato a Messina Rosaria 15.06.2015 | Il codice A098 è relativo al comune di Aidone | € 66,00 |
| 7 | viaggio fratello Giuseppe a luglio 2019 in Aidone, biglietto aereo, spese albergo + pulizia casa €. 440,00= (il viaggio è stato fatto per eliminare l'acqua entrata per l'otturazione dei davanzali e per far asciugare pavimenti soffitti e mura e mobilia). | pct_1827539993578910193Doc.18) Pagamento spese sostenute per viaggio AIDONE luglio 2019 | Risultano documentate solo le spese del volo e delle pulizie dell'immobile | € 140,89 € 150,00 |
| 8 | ripristino cassette acqua e gas facciate, sistemazione contatore gas casa grande €.50,00 | | Non documentata | € 0,00 |
| 9 | tassa raccolta rifiuti appartamento Segrate anni: 2015 €. 89,00; 2016 €. 68,00; tot. €. 157 | | Spesa non di pertinenza | € 0,00 |
| 10 | pagamento telecom bollette telefono Segrate e cessazione : bolletta 17.03.2015 + cessazione 21.05.2015 tot. €. 90,75 | | Spesa non di pertinenza | € 0,00 |
| 11 | pagamento enel Segrate bimestre marzo - aprile 2015 tot. € 21,47= | | Spesa non di pertinenza | € 0,00 |
| 12 | pagamento enel Aidone anno 2015 €. 94,22= | | | € 94,22 |
| 13 | anno 2016 €. 143,73= | | | € 143,73 |
| 14 | anno 2017 €.327,91= | | | € 327,91 |
| 15 | anno 2018 €. 338,85= | | | € 338,85 |
| 16 | anno 2019 €. 242,47= | | | € 242,47 |
| 17 | anno 2020 €. 281,67= | | | € 281,67 |
| 18 | anno 2021 €. 184,49= | | | € 184,49 |
| 19 | anno 2021 bimestre ottobre novembre €. 26,87 | | | € 26,87 |
| 20 | pagamento eni e gas cessazione tot. €. 60,85 | pct_3692638343217977047Doc.12) Pagamento fatture gas immobile Aidone 2014-2015 | | € 60,85 |
| 21 | pagamento acqua Aidone - cessazione acqua 15.01.2019 anno 2015 €. 82,60= | | | € 82,60 |
| 22 | anno 2016 €. 164,50= | pct_6933404118951185658Doc.17) Pagamento spese sostenute | | € 164,50 |
| 23 | anno 2017 €. 782,00= | Acqua Enna immobile Aidone | | € 792,00 |
| 24 | anno 2018 €. 80,81= | 2015-2019 | | € 80,81 |
| 25 | anno 2019 €. 92,79= | | | € 92,79 |
| 26 | spese sostenute per trasloco casa Aidone del 01.03.2021 e permanenza in Aidone fino al 16.03.2021 del fratello Liborio chiusura ristorante €. 100,00 per 16 giorni €. 1600,00 = | pct_4160753952019616235doc.24) documentazione chiusura ristorante per 16 giorni tra febbraio e marzo 2021 | Dall'analisi della documentazione non si rileva un nesso con la comunione | € 0,00 |
| 27 | volo aereo andata e ritorno €. 195,00= | pct_5288006078315727273Doc.22) pagamento spese viaggio ritorno 14.11.2021 | | € 195,00 |
| 28 | spese per pratica locazione+ assegnazione casa €. 300,00= | | Non documentata | € 0,00 |



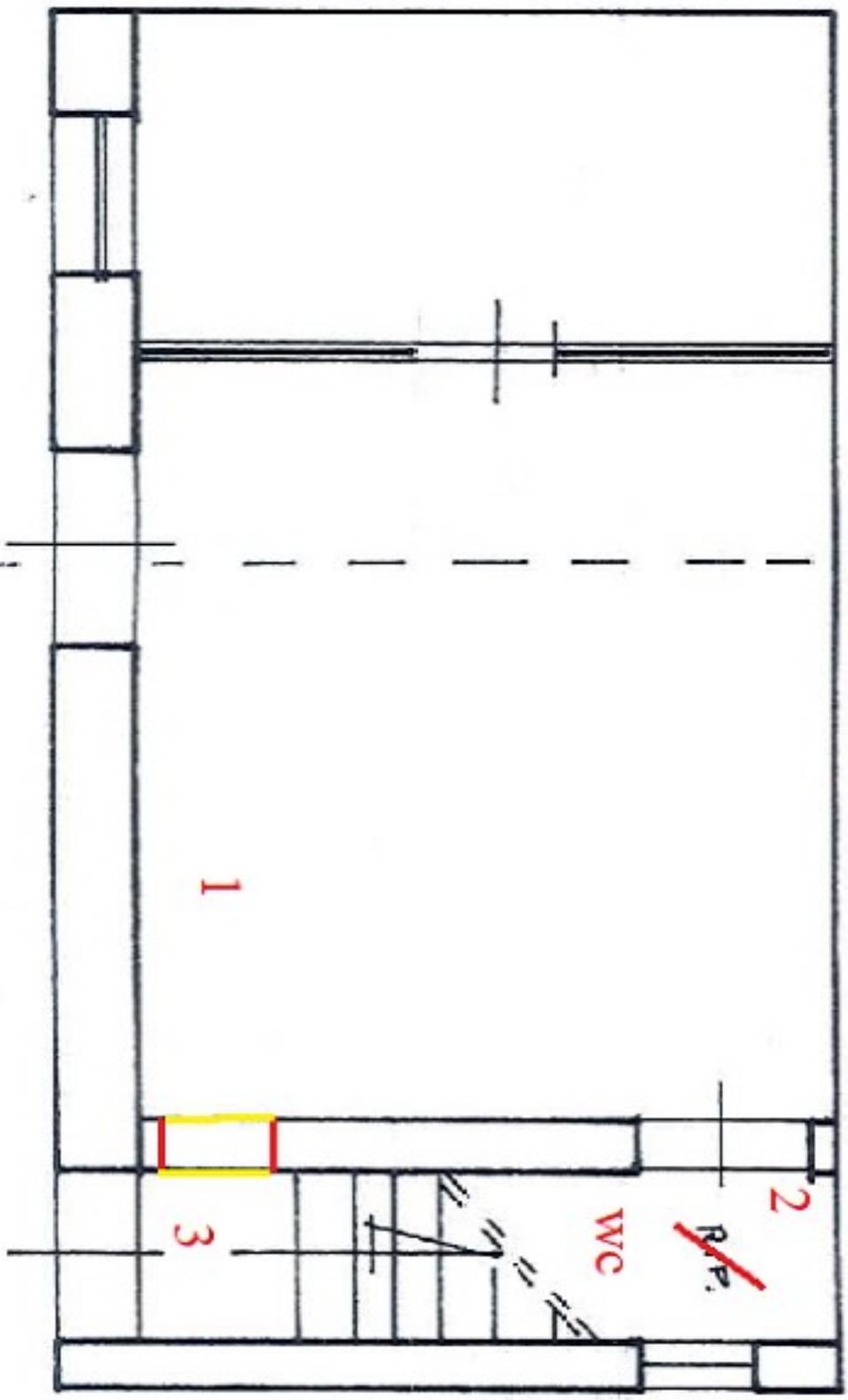
Tabella C - Spese compiute dai comunisti

| | Descrizione di cui al doc. 5 del Resistente | Rif. Doc. | Osservazioni del CTU | Importo ammesso a stima |
|----|---|---|---|-------------------------|
| 29 | spese operai, trasloco e falegname € 500,00= | | Non documentata | € 0,00 |
| 30 | spese sostituzione galleggiante vasca di riserva € 85,00 = | | Non documentata | € 0,00 |
| 31 | spese per saldatura porta box€ 100,00= | | Non documentata | € 0,00 |
| 32 | spese per copertura portone via Scropo € 80,00 ?, | | Non documentata | € 0,00 |
| 33 | luce cimitero € 25,00= | | Spesa non di pertinenza | € 0,00 |
| 34 | spese per recarsi in Aidone per valutazione sopralluogo ed incarico perizia per Liborio novembre 2021 biglietto aereo Milano Linate- Catania; Catania- Milano Linate € 113,84= | pct_3504269667066562061doc. 19) Pagamento spese sostenute per viaggio Aidone ottobre 2021 | Trattasi di viaggio finalizzato alla redazione della perizia di parte | € 0,00 |
| 35 | pagamento spese- conto per soggiorno in Aidone nel B&B da Alfredo e Filippa € 480,00= | pct_1788543889374785560doc. 20) ricevuta 13.11.2021 B&B da Alfredo e Filippa | Trattasi di viaggio finalizzato alla redazione della perizia di parte | € 0,00 |
| | totale generale € 18.952,86 | | | € 6.652,25 |



4.50

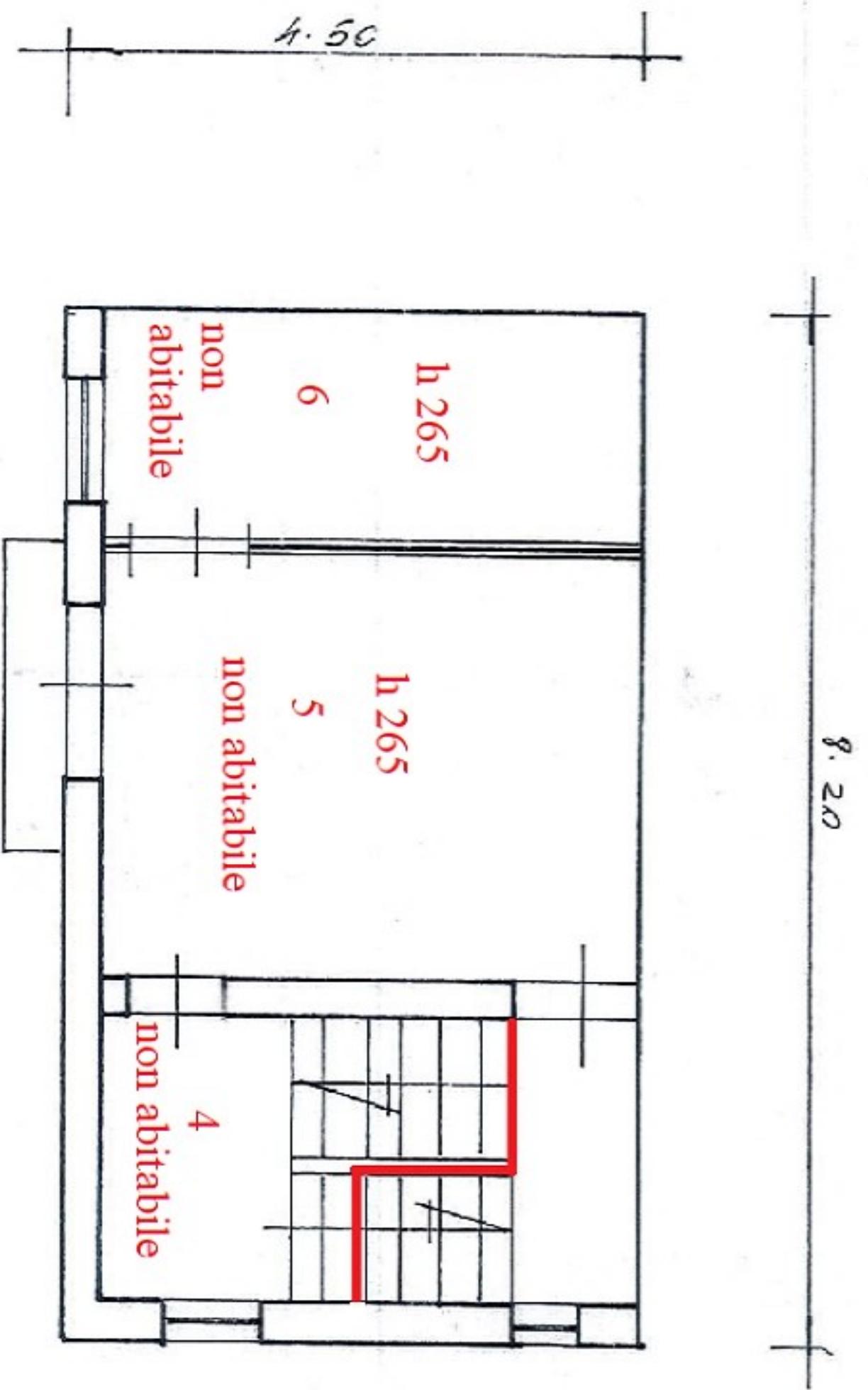
8.20



U.P. PIANO TERRA

tav. 1

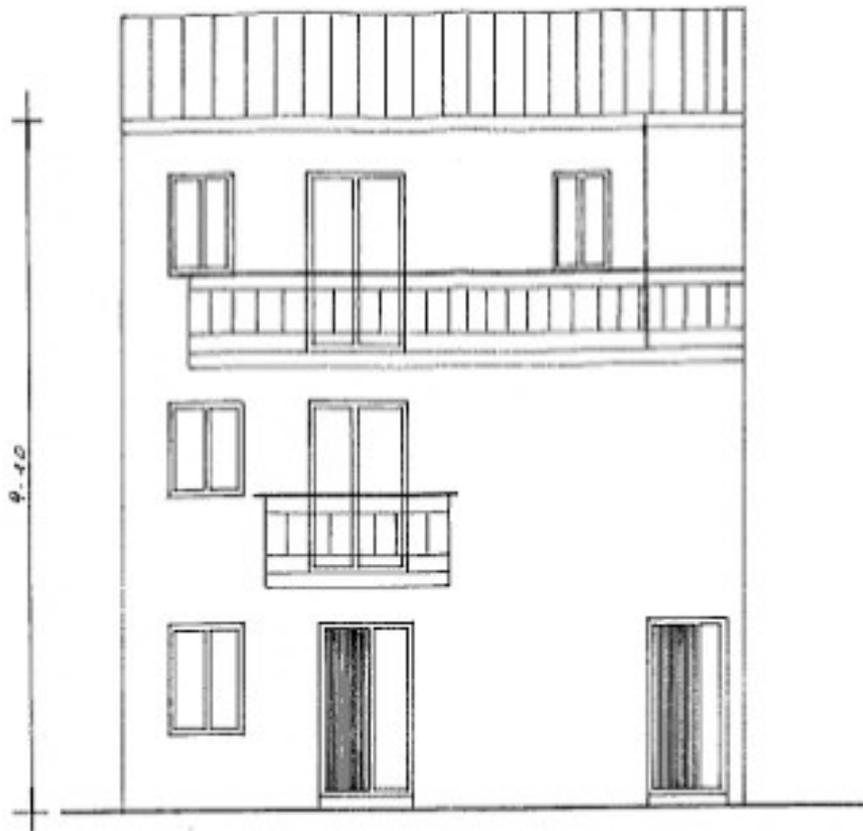




SP. PIANO PRIMO

TAV.2





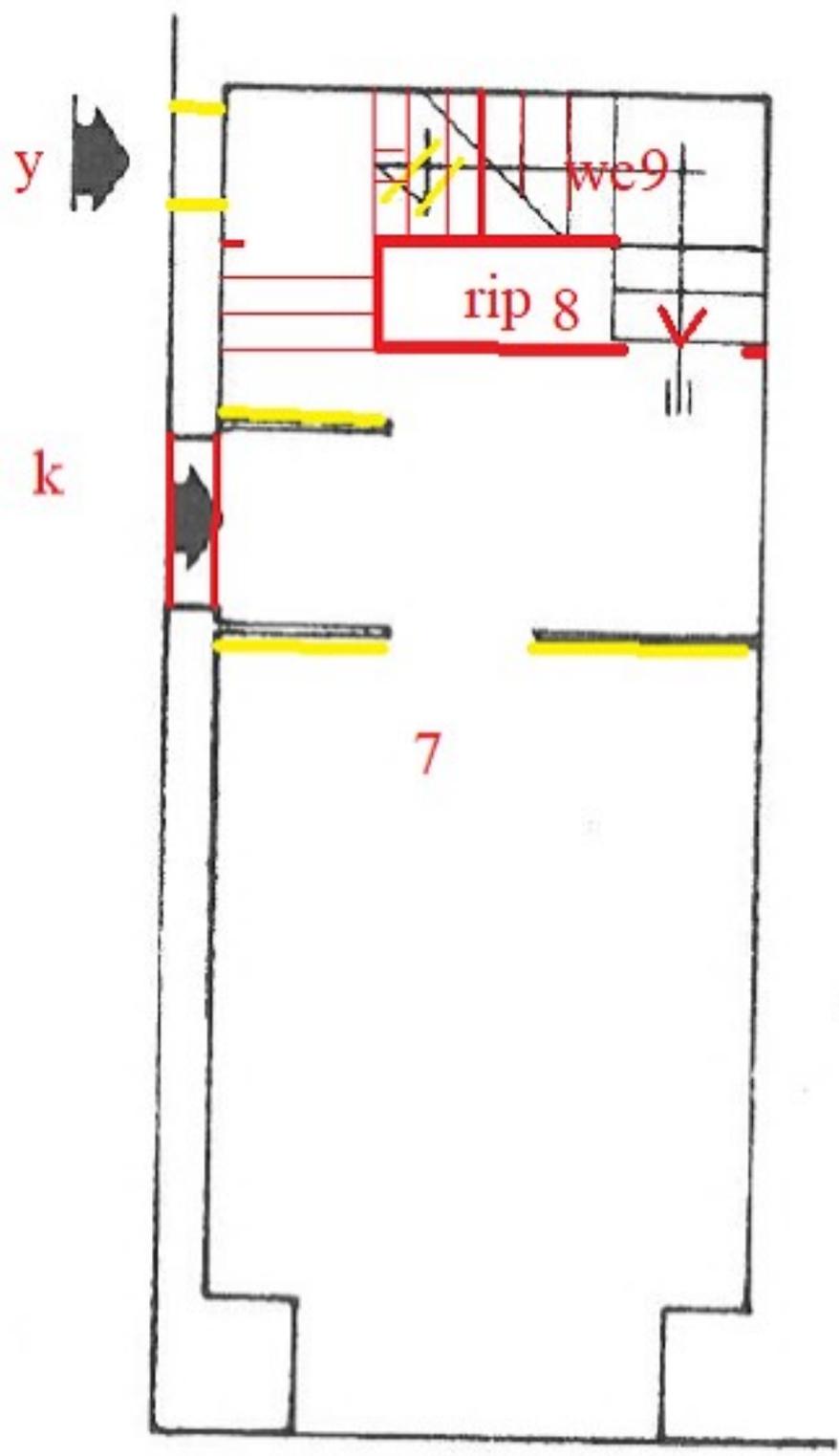
- PROSPETTO VIA ROMA -



- SEZIONE -



bianta p. t. mod. ta



◆ Via Roma ◆

tavola 5



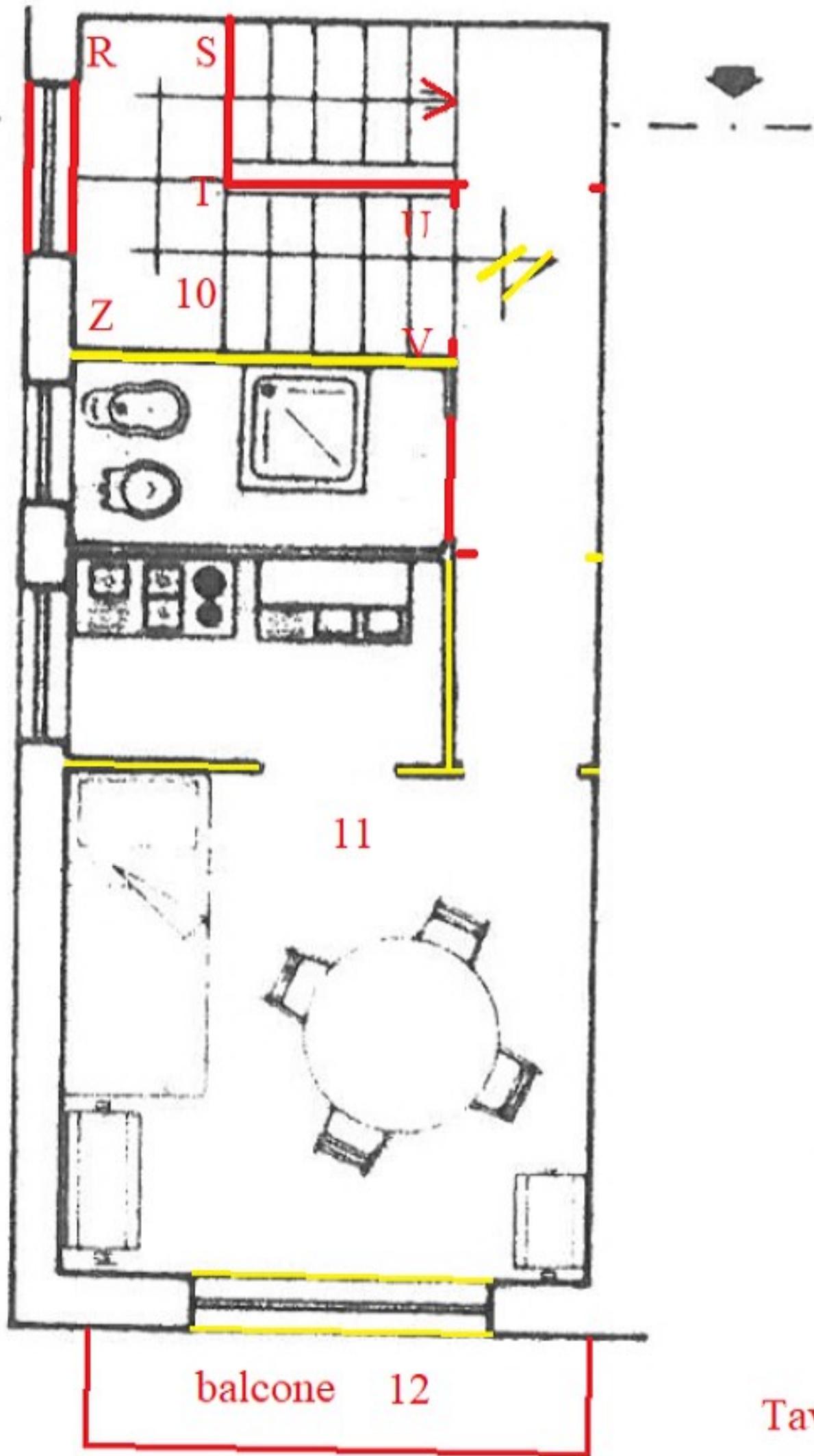


Tavola 6





Ricerca per toponimo

Aidone (EN) Via Roma 50

Vai

Cancella



AIDONE (EN) Zona: B1 Semestre: 20222

50 m





Visualizza zone OMI

Visualizza fasce OMI

Download perimetri

Help

Aidone (EN) Via Roma 50

Vai





Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: ENNA

Comune: AIDONE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO ED EX ZONE B2 - B3 - C1 - D2 - D3

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | NORMALE | 480 | 720 | L | 1,7 | 2,5 | L |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE | 320 | 480 | L | 1,1 | 1,6 | L |
| Autorimesse | NORMALE | 250 | 370 | L | 1,1 | 1,6 | L |
| Box | NORMALE | 370 | 550 | L | 1,6 | 2,3 | L |

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo



- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi Il codice definitorio

[Torna alla pagina di ricerca](#)

