

TRIBUNALE DI MONZA

Sezione 2° Civile

Vertenza civile promossa da:

~~Sabatino Angelo~~

contro

~~Banco Emilia~~

contro

~~Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.~~

contro

~~Banco 112 S.p.a.~~

N° R.G.: 7800/2022

Giudice: **Dott. Nicola Greco**

Avvocato ricorrente: ~~Malterra Barbara~~

Avvocato resistente ~~Banco~~ // ~~contumacia~~

Avvocato resistente ~~Banca Monte dei Paschi di Siena~~ // ~~contumacia~~

Avvocato resistente ~~Banca 112~~ // ~~contumacia~~



ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: *geom. Luca Fasciotti*

iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Monza e Brianza N. 554

iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Monza N. 97

INDICE:

- Quesito: pag. 2 - 6
- Svolgimento operazioni peritali e verbali: pag. 6 - 6
- Risposte al quesito: pag. 6 - 30
- Osservazioni delle parti e repliche del CTU: pag. 30 - 36
- Conclusioni: pag. 36 - 38
- Ulteriori osservazioni e conclusioni: pag. 39 - 40

TRIBUNALE ORDINARIO di MONZA

Sezione 2° Civile

Vertenza civile N° 7800/2022 R.G.

Giudice: dott. Nicola Greco

Vertenza civile promossa da: ~~Sabatino Angelo~~ nei confronti di ~~Bruno Emilio~~;
terzi chiamati: ~~Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a~~ + ~~Banca Itis s.p.a~~.

Relazione di consulenza tecnica del sottoscritto **geom. Luca Fasciotti** nominato **Consulente Tecnico d'Ufficio** il 4 settembre 2023 dal Giudice **Dott. Nicola Greco**, nelle cui mani prestava giuramento il 12 ottobre 2023.

Al sottoscritto C.T.U. veniva assegnato termine fino al giorno **8 marzo 2024** per il deposito di una relazione scritta in risposta al **seguito quesito**:

“Esaminati gli atti ed i documenti di causa, visitati i luoghi e compiuti i necessari accertamenti, eventualmente anche presso pubblici uffici, sentite le parti e i loro eventuali CTP, esperito tentativo di conciliazione:

- 1) descriva il compendio immobiliare oggetto di domanda;**



- 2) dica se esso sia comodamente divisibile secondo le quote di comproprietà dei condividenti (risultanti dall'atto di acquisto e, comunque, indicate in ragione di $\frac{1}{2}$ ciascuno trattandosi di immobile acquistato in regime di comunione legale dei beni) 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;
- 3) in caso affermativo predisponga progetto divisionale determinando gli eventuali conguagli ed evidenziando, anche a mezzo di planimetrie, le necessarie opere di modifica con relativi costi, gli enti che debbano eventualmente rimanere in comune, le servitù reciproche e quanto altro appaia di rilievo nell'ottica della divisione materiale del compendio immobiliare oggetto di domanda;
- 4) indichi i dati catastali e le coerenze a lotto;
- 5) dica se il compendio immobiliare oggetto di domanda sia in regola con la normativa urbanistica ed edilizia, in caso contrario dica quali pratiche siano necessarie per la loro regolarizzazione indicandone i costi, specificando anche se le eventuali irregolarità rilevate ostino alla trasferibilità del bene, essendo causa di invalidità dell'atto di trasferimento alla luce della normativa vigente;
- 6) dica se l'immobile oggetto di domanda sia provvisto di certificazione energetica in corso di validità e necessaria alla volta della validità dell'atto di trasferimento e, per il caso in cui la certificazione de qua difetti,



provveda ad acquisirla (autorizzando sin da ora il CTU nominato, nel caso in cui questi non abbia anche il titolo di certificatore energetico, ad avvalersi di collaboratore munito di tale titolo per la predisposizione della certificazione in commento), allegando comunque detta certificazione alla relazione peritale;

- 7) determini in ogni caso il valore del compendio immobiliare di cui è causa (alla luce di tutti gli elementi utili a tal fine, anche relativi al complesso condominiale nel cui ambito sono site l'appartamento e le relative pertinenze), esponendo i criteri di stima;*
- 8) dica se la documentazione ipo-catastale in atti sia regolare e completa, segnalando eventuali mancanze od inesattezze della medesima;*
- 9) individui in particolare ossequio al d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380:
 - a) codice fiscale;*
 - b) i dati catastali dell'immobile;*
 - c) il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche delle aree interessate (art. 30T.U.)*
 - d) per gli immobili costruiti dopo il 17 marzo 1985: se siano state apportate modifiche agli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria o copia autentica della domanda con indicazione degli estremi del versamento delle prime due rate dell'oblazione dovuta;**
- 10) faccia risultare comunque dalla propria relazione – anche laddove non ricompresi nei punti precedenti di cui ai temi di indagine peritale indicati*



nella presente ordinanza – dati, elementi ed informazioni tutte di cui all'art. 173 bis disp. Att. C.p.c. e ciò pure con riguardo alla verifica prevista dal 2° comma dell'art. 173 bis cit. con riguardo alla “completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, del codice”, specificandosi, sin da ora, che laddove i documenti dei quibus non risultino prodotti agli atti di causa, il CTU provvederà a fissare un termine alle parti (coerente con il calendario delle operazioni peritali e tale da non provocare ritardo nello svolgimento di dette operazioni) affinché queste producano la documentazione mancante agli atti di causa, anche nella forma del “certificato notarile” di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. cit., con incombente che il giudicante chiarisce dover essere inteso a carico delle parti costituite (e, quindi, allo stato, a carico dell'attore), che provvederà pure ad anticipare i relativi costi), trattandosi di documenti necessari al fine di poter definire il giudizio di divisione;

11)*riferisca sulle ipoteche iscritte sui beni immobili oggetto della domanda di divisione, indicando la somma per la quale dette ipoteche sono iscritte e su chi tra la parte attrice e quella convenuta (ovvero su entrambi) gravino i debiti garantiti dalle ipoteche de quibus;*

12)*specifichi se – alla luce della documentazione di causa e/o di quella acquisita dalla parte attrice in sede di operazioni peritali – le rate del mutuo fondiario ~~_____~~ siano state pagate da entrambe le parti, ovvero da una sola di esse, indicando in tale ultima ipotesi il momento a partire dal quale una delle parti ha cessato di*



versare somme all'Istituto di credito mutuante e l'importo eccedente la quota di spettanza corrisposto dall'altro comproprietario a [redacted] dei [redacted]

13) fornisca ogni notizia utile ai fini del decidere;"

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il Giudice stabiliva che le operazioni peritali avessero inizio sui luoghi per i quali è causa e precisamente in **Nova Milanese**, alle ore **14,30 del giorno 9 novembre 2023**.

In ossequio a quanto stabilito dal Giudice, il sottoscritto dava inizio alle operazioni peritali nel giorno, ora e luogo previsti, alla presenza unicamente del sig. Sabatino; le parti non nominavano alcun consulente.

Nel corso dell'incontro venivano compiute le seguenti attività: lettura del quesito e degli atti di causa, ricognizione delle unità immobiliari oggetto di causa compresi rilievi fotografici e dimensionali.

Successivamente il sottoscritto prendeva contatto con L'Ufficio tecnico del Comune di Nova Milanese presso i quali si recava in data 20 novembre 2023 per l'esame dei titoli autorizzativi degli immobili con acquisizione in copia degli stessi.

Al termine di tutto l'attività svolta si risponde come segue ai diversi punti del quesito.

RISPOSTE AL QUESITO

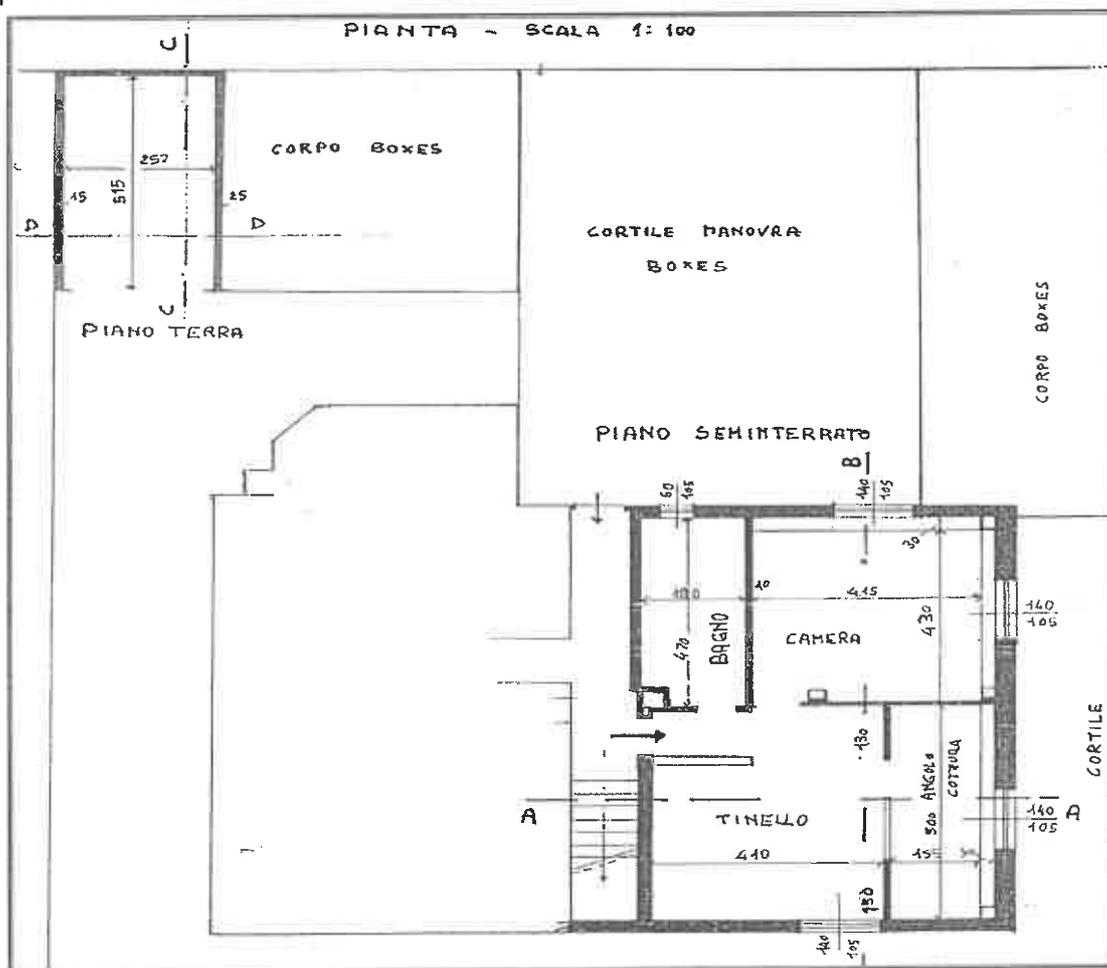
1) Descriva il compendio immobiliare oggetto di domanda;

Il contenzioso riguarda un'unità immobiliare principale uso **abitazione** posta al **piano seminterrato** di un condominio sito al civico **3** della via **Amalfi** in **Nova**



Milanese (MB) ed una secondaria adibita a **box** collocata al piano terra allo stesso indirizzo.

L'appartamento, accessibile dal pianerottolo condominiale raggiungibile percorrendo una breve scala in discesa, è allo stato odierno composto da un vano ingresso/cucina/soggiorno, una camera da letto, disimpegno, servizio igienico e ripostiglio; si estende per una superficie commerciale di circa mq. 70,00 ed è posto nella parte destra dello stabile, prospetta, per tre lati, su aree scoperte condominiali. Completa la proprietà il **box** a piano terra avente accesso dal cancello carraio che si affaccia sulla via Amalfi. Qui a seguire la planimetria delle due unità estratta dalla pratica di condono edilizio del 1986:



N.B.: l'attuale suddivisione interna dell'abitazione non corrisponde a quanto qui rappresentato



Ulteriori caratteristiche delle unità immobiliari:

- a) **Abitazione:** pavimenti interni in piastrelle di ceramica, serramenti esterni in metallo e vetro ed interni in legno tamburato, pareti ultimate con rasature a gesso, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a metano e corpi radianti in ghisa, servizio igienico con 4 apparecchi sanitari, impianto elettrico sotto traccia privo di certificazione di conformità, portoncino d'ingresso di tipo rinforzato; superficie complessiva calpestabile circa mq. 55,00, altezza interna dei locali mt. 2,50 ad eccezione del bagno ove la luce netta è di mt. 2,35. Condizioni generali di manutenzione mediocri, finiture nel complesso di qualità correnti.
- b) **Autorimessa:** struttura in muratura, porta di accesso in ferro verniciato a due ante battenti apribili manualmente, soletta di copertura piana impermeabilizzata con guaina bituminosa, pavimentazione interna in piastrelle da cm. 30 x 30 con soglia in granito; dimensioni netti interne mt. 2,56 x 5,15, altezza netta interna mt. 1,88. Condizioni generali di manutenzione mediocri, finiture di tipo economico.
- 2) ***Dica se esso sia comodamente divisibile secondo le quote di comproprietà dei condividenti (risultanti dall'atto di acquisto e, comunque, indicate in ragione di ½ ciascuno trattandosi di immobile acquistato in regime di comunione legale dei beni) 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;***



L'abitazione presenta i seguenti elementi oggettivi di valutazione:

- ✓ È dotata di un unico accesso dal corridoio condominiale;
- ✓ È dotata di un unico servizio igienico;
- ✓ Ha una superficie calpestabile complessiva di circa mq. 55,00;
- ✓ È munita di aperture verso l'esterno in numero e dimensioni ridotte.

La suddivisione dell'attuale appartamento in due unità di uguali dimensioni e valori richiede l'apertura di una seconda porta di accesso, la costruzione di un secondo bagno e di tavolati interni, la divisione degli attuali impianti di riscaldamento ed elettrico con formazione di due reti indipendenti, la creazione degli impianti di adduzione e scarico per una nuova cucina, l'ampliamento delle dimensioni delle finestre, il tutto fattibile solo mediante importanti ed onerosi interventi sulle parti murarie ed impiantistiche; per poter compiere queste opere sono necessarie autorizzazioni edilizie che difficilmente verranno rilasciate perché l'abitazione non ha i requisiti igienico-sanitari richiesti dalle normative e dei quali si tratta nelle parti a seguire.

Il **box** è costituito da un unico vano di non grandi dimensioni con un solo accesso; la suddivisione in due parti, oltre a non essere concretamente praticabile perché non è materialmente possibile aprire una nuova porta in una delle tre attuali pareti cieche, creerebbe due piccole unità immobiliari che declasserebbero l'autorimessa a vani di ripostiglio/cantina.

Nel consegue che la risposta al quesito è che il **compendio immobiliare non è comodamente divisibile**, né si ritiene fattibile dal punto di vista concreto ed autorizzativo.



3) In caso affermativo predisponga progetto divisionale determinando gli eventuali congruagli ed evidenziando, anche a mezzo di planimetrie, le necessarie opere di modifica con relativi costi, gli enti che debbano eventualmente rimanere in comune, le servitù reciproche e quanto altro appaia di rilievo nell'ottica della divisione materiale del compendio immobiliare oggetto di domanda;

Avendo dato risposta negativa alla possibilità di divisione del compendio, non viene redatto alcun progetto divisionale.

4) Indichi i dati catastali e le coerenze a lotto;

Dall'esame delle visure e planimetrie catastali si rilevano i seguenti dati:

a) Abitazione:

a1) Dati catastali:

Comune di Nova Milanese, foglio 1, mappale 103, sub. 7, categoria A/7, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale mq. 74 totale, rendita euro 325,37, indirizzo via Amalfi n. 3, piano S1. Intestatari: **[REDACTED]** nata a **[REDACTED]** il **[REDACTED]** Codice fiscale **[REDACTED]**, proprietaria per ½ in regime di comunione dei beni con **[REDACTED]**, **[REDACTED]** nato a **[REDACTED]** il **[REDACTED]** Codice fiscale **[REDACTED]**, proprietario per ½ in regime di comunione dei beni con **[REDACTED]**.

a2) Coerenze:

a nord: dapprima vano scale condominiale comune, a seguire corridoio condominiale comune;

a est: dapprima cortile condominiale comune ribassato, a seguire



autorimessa privata di terzi;

a sud: parti comuni condominiali;

ad ovest: parti comuni condominiali che a loro volta confinano con la pubblica via Amalfi.

b) Autorimessa:

b1) Dati catastali:

Comune di Nova Milanese, foglio 1, mappale 132, sub. 701, categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 11, superficie catastale mq. 11 totale, rendita euro 30,68, indirizzo via Venezia n. 3, piano T. Intestatari: [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED], proprietaria per ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED]; [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED], proprietario per ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED]. Per quanto riguarda l'indirizzo si segnala che la via è stata ridenominata dal Comune nell'attuale via Amalfi, in precedenza era via Pisa, poi Traversa di Via Venezia; necessita una rettifica negli atti catastali.

b2) Coerenze:

a nord: proprietà di terzi mapp. 23;

a est: proprietà di terzi mapp. 105;

a sud: proprietà di terzi mapp. 132, sub. 1 e 2;

ad ovest: cortile/passaggio comune condominiale.

5) Dica se il compendio immobiliare oggetto di domanda sia in regola con la normativa urbanistica ed edilizia, in caso contrario dica quali pratiche



siano necessarie per la loro regolarizzazione indicandone i costi, specificando anche se le eventuali irregolarità rilevate ostino alla trasferibilità del bene, essendo causa di invalidità dell'atto di trasferimento alla luce della normativa vigente;

L'accesso presso l'Ufficio Tecnico del comune di Nova Milanese ha permesso di reperire i seguenti titoli edilizi:

I°) Pratica di Costruzione Edilizia n° 33 presentata in data 09/04/1965 a nome **[REDACTED]**, avente per oggetto la costruzione di una "casa abitazione" composta da un piano cantinato, terreno, primo e secondo. Dall'esame delle tavole grafiche allegate si rileva che il piano terreno assume la denominazione di "rialzato" e nel seminterrato è prevista la realizzazione di un unico grande vano privo di divisori interni, senza indicazione di specifica destinazione d'uso. La domanda ottiene un primo benestare della Commissione Comunale per l'Edilizia nella seduta del 17/05/1965 ed il Nulla Osta definitivo per l'esecuzione dei lavori il 28/03/1966. In data 27/07/1970 viene chiesto di modificare l'intestazione della pratica aggiungendo il nome di tale **[REDACTED]** e il giorno 27/01/1981 viene rilasciato il Permesso di Abitabilità per l'intera costruzione che risulta essere così costituita:

- piano cantina: altri vani n° 1;
- piano rialzato, primo e secondo: due abitazioni ad ogni livello.

II°) Domanda di Sanatoria legge 47/85 presentata da **[REDACTED]** in data 29 aprile 1986, n° prot. 6681 del 30/04/1986, composta da n° 1 mod. 47/85-A Opere ad Uso Residenziale e n° 1 mod. 47/85-R, avente per oggetto la richiesta di regolarizzazione di un'unità uso abitazione con accessori per una superficie utile

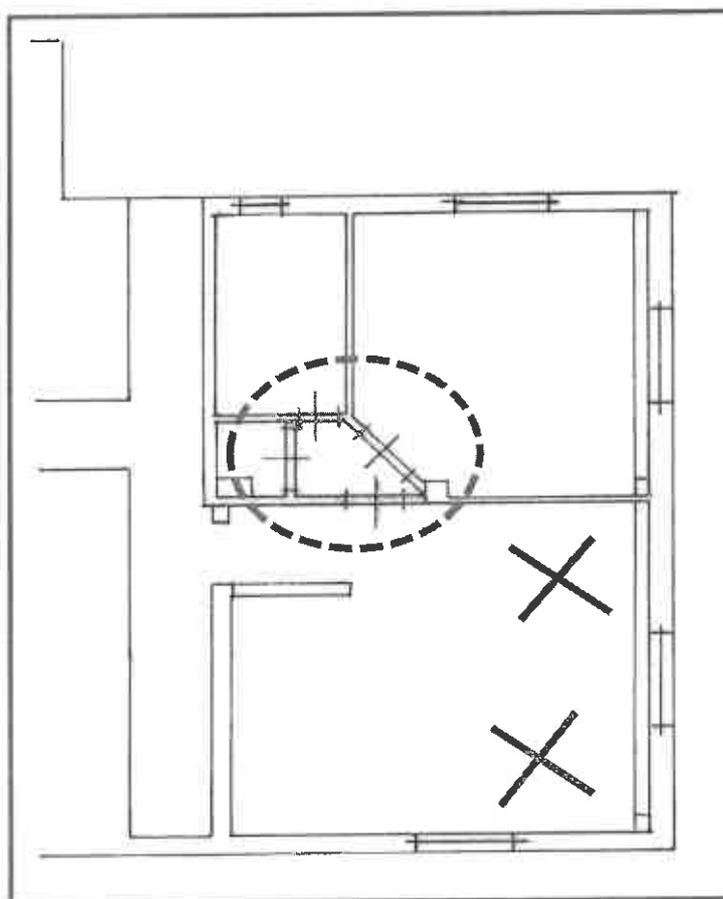


abitabile di mq. 55,13 e superficie non residenziale di mq. 13,23; l'unica tavola grafica allegata è quella inserita a pag. 7 di questa relazione. Nel fascicolo vi sono le due planimetrie catastali di appartamento e box, la prima presentata al NCEU nel mese di luglio 1986, la seconda nel mese di agosto 1986; quella che ritrae l'abitazione non corrisponde, nella suddivisione interna, alla tavola grafica allegata alla domanda di condono e non è rappresentata graficamente la finestra in lato ovest. In data 07/05/1993 è stata emanata la concessione edilizia in sanatoria n° 536 per *"formazione locali ad uso abitazione al piano interrato; formazione box"* ed il 12/05/1993 è stato emesso avviso di ritiro del provvedimento previo versamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione per complessivi € 2.796.097. Nel fascicolo sono presenti tre reversali di cassa che attestano l'avvenuto pagamento degli oneri nella misura sopra indicata.

Dall'esame di quanto sopra emergono i seguenti aspetti:

- l'abitazione è priva del Certificato di Abitabilità e ci sono difformità che riguardano la suddivisione degli spazi interni ovvero il tavolato divisorio tra bagno e cucina e l'area antistante la porta di accesso al servizio igienico ove è stato realizzato un disimpegno con ripostiglio; anche nel locale principale ci sono difformità, vale a dire mancano i divisorii tra i vani "angolo cottura" e "tinello", il tutto come schematicamente indicato nella tavola grafica a pagine seguente.
- La planimetria catastale dell'abitazione necessita di suo aggiornamento perché ritrae una distribuzione interna diversa dall'assentito e per mancanza della finestra in lato ovest.





Planimetria schematica dello stato attuale dell'abitazione con indicate in rosso le variazioni

Per il **Certificato di Abitabilità**: l'appartamento non ha i requisiti igienico-sanitari previsti per gli alloggi in quanto l'altezza interna dei locali è di mt. 2,50, inferiore al minimo di mt. 2,70, le aperture rivolte verso l'esterno non hanno dimensioni tali da garantire il rapporto aeroilluminante minimo di 1/8 della superficie dei locali, le murature perimetrali dei lati ovest e sud sono contro terra per un'altezza di circa mt. 1,30, probabilmente non c'è il vespaio.

Per la **diversa distribuzione degli spazi interni**: può essere regolarizzata con una domanda di sanatoria ma è improbabile che il Comune la rilasci per carenza dei citati requisiti igienico-sanitari. Si ritiene più praticabile la soluzione di riportare la suddivisione interna come sanata con la domanda del 1986, vale a dire eliminare



ripostiglio e disimpegno, rettificare l'andamento del tavolato tra bagno e cucina e ricostruire i divisori tra "tinello" e "angolo cottura". In ogni caso resta il problema dell'Abitabilità che può essere risolto trasformando l'abitazione in "ufficio" o altra destinazione senza permanenza di persone.

I costi per le opere edili vengono stimati in complessivi € 7.000,00, quelli tecnici per l'eventuale trasformazione in ufficio in € 3.000,00, esclusi oneri comunali ed oblazioni.

Quanto sopra sono mere opinioni personali del sottoscritto, è sicuramente opportuno un approfondimento giuridico/legale per un esito più derimente e chiarificatore.

Per la **planimetria catastale**: occorre presentare una nuova planimetria che oltre ad indicare la finestra mancante in lato ovest rappresenti fedelmente lo stato dei luoghi ovvero quelli assentiti dalla Concessione Edilizia in Sanatoria o quelli che risulteranno dall'eventuale nuova richiesta di sanatoria/trasformazione in ufficio. Poiché sotto il profilo catastale vi sono difformità anche per i dati riguardanti il box come più avanti indicato al punto 8, voce B), vanno regolarizzate entrambe le unità; costo stimato per la parte catastale: € 1.000,00.

6) Dica se l'immobile oggetto di domanda sia provvisto di certificazione energetica in corso di validità e necessaria alla volta della validità dell'atto di trasferimento e, per il caso in cui la certificazione de qua difetti, provveda ad acquisirla (autorizzando sin da ora il CTU nominato, nel caso in cui questi non abbia anche il titolo di certificatore energetico, ad avvalersi di collaboratore munito di tale titolo per la



predisposizione della certificazione in commento), allegando comunque detta certificazione alla relazione peritale;

Il ricorrente, tramite il proprio legale, ha presentato l'Attestato di Prestazione Energetica n° 10803500014422 redatto in data 19/04/2022 dall'arch. Lebba Marco di Milano, valido fino al 19/04/2032. Il documento riguarda l'unità immobiliare identificata catastalmente al foglio 1, particella 103, subalterno 7 (abitazione) e conclude per una classe energetica G con EP gl, nren 291,10 kwh/mq/anno.

7) Determini in ogni caso il valore del compendio immobiliare di cui è causa (alla luce di tutti gli elementi utili a tal fine, anche relativi al complesso condominiale nel cui ambito sono site l'appartamento e le relative pertinenze), esponendo i criteri di stima;

La stima dell'attuale più probabile valore di mercato è stata effettuata con il metodo comparativo adottando, quali parametri unitari, i metri quadrati di superficie ragguagliata come sotto determinata ed i prezzi correnti di compravendita rapportati alla medesima unità di misura.

Per il primo elemento i criteri di calcolo dell'area commerciale sono i consueti in vigore nel mercato, ovvero superficie complessiva compresi muri interni e perimetrali, questi calcolati alla metà nel caso abbiano funzione divisoria con altre unità, mentre per il secondo parametro sono state condotte ricerche di mercato sulla piazza di Nova Milanese raccogliendo dati su fabbricati aventi caratteristiche uguali o simili a quello in esame. Anche per mezzo della consultazione delle pubblicazioni edite dalla Camera di Commercio di Milano - Monza e Brianza – Lodi sono stati accertati valori che sono stati analizzati e rapportati tra loro per raggiungere



uniformità di elementi atti a determinare il più probabile valore dei beni oggetto della presente stima.

In considerazione di tutto quanto sopra e tenuto conto sia delle peculiarità dell'immobile in esame che per quanto riguarda l'abitazione sconta diversi elementi negativi quali il livello di piano, la ridotta altezza interna, la limitata superficie finestrata, sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare sulla piazza, è stato adottato un valore unitario di € 900,00/metro quadrato che determina i seguenti conteggi di stima, al lordo degli oneri di regolarizzazione:

- appartamento (locali di abitazione) piano seminterrato:

mq.	70,00	€	900,00	coeff. 1	€	63.000,00
-----	-------	---	--------	----------	---	-----------

- box:

a corpo		€			€	<u>7.000,00</u>
---------	--	---	--	--	---	-----------------

Totale		€			€	<u><u>70.000,00</u></u>
--------	--	---	--	--	---	-------------------------

(Euro Settantamila/00)

8) Dica se la documentazione ipo-catastale in atti sia regolare e completa, segnalando eventuali mancanze od inesattezze della medesima;

A) Documentazione ipotecaria

L'allegato n° 6 dell'Atto di Citazione per lo scioglimento della comunione immobiliare presentato dall'avvocato **[REDACTED]** consiste in un'ispezione ipotecaria effettuata in data **16/01/2022**. Il documento contiene gli estremi della nota di iscrizione n° **[REDACTED]** del 04/10/2022 dell'atto notarile del 01/10/22 notaio **[REDACTED]** di Monza, avente per oggetto "ipoteca volontaria" per concessione a garanzia di mutuo per un capitale di **[REDACTED]** e per un totale di €



[REDACTED], durata [REDACTED], posta sugli immobili oggetto di causa e precisamente l'appartamento foglio 1, particella 103, subalterno 7 ed il box foglio 1, particella 132, subalterno 701, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]

Con Nota di Deposito di Atti e Documenti, sempre a firma dell'avvocato [REDACTED] e recante data **20/02/2023**, è stato depositato il doc. 12 [REDACTED] [REDACTED] Uff. prov. di Milano, reg. gen. [REDACTED], reg. part. [REDACTED] del [REDACTED], del titolo "**domanda giudiziale**" del [REDACTED] Tribunale di Monza posta sui già descritti immobili ovvero l'appartamento ed il box sopra identificati, a favore di **Sabatino Angelo**, contro **Paolo Emilio**.

E' stata inoltre prodotta un'Ispezione Ipotecaria telematica datata **20/01/2023**, riguardante la già citata abitazione (fg. 1, mapp. 103, sub. 7) che riporta un elenco sintetico delle seguenti formalità:

- 1) Trascrizione del [REDACTED] per atto di compravendita notaio [REDACTED] [REDACTED];
- 2) Iscrizione del [REDACTED] per [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo.
- 3) Iscrizione del [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico Ufficiale Tribunale di Monza Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] [REDACTED] derivante da [REDACTED].

Infine sono state presentate le seguenti due ispezioni ipotecarie "per immobile":

- **Data 01/02/2024**, immobile identificato al foglio 1, particella 103, subalterno 7, (**abitazione**) del comune di Nova Milanese, periodo 17/08/1996 – 01/02/2024,



• elenco sintetico delle formalità:

1. Trascrizione del 04/10/2022 – Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale Averoldi Giovanni, Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] Atto tra vivi – Compravendita.

2. Iscrizione del [REDACTED] – Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale Averoldi Giovanni, Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di mutuo. Documenti successivi correlati: Iscrizione n. [REDACTED] del [REDACTED].

3. Iscrizione del [REDACTED] – Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale Tribunale di Monza Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] Ipoteca Giudiziale derivante da [REDACTED].

4. Iscrizione del [REDACTED] – Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale Averoldi Giovanni Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] in [REDACTED] derivante da [REDACTED] volontaria per Concessione a [REDACTED] di mutuo. Formalità di riferimento: Iscrizione n. [REDACTED] del [REDACTED].

5. Trascrizione del [REDACTED] – Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale Tribunale di Monza Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] Domanda giudiziale – Divisione Giudiziale.

- Data [REDACTED], immobile identificato al foglio 1, particella 132, subalterno 701, (box) del comune di Nova Milanese, periodo 17/08/1996 – 02/02/2024, elenco sintetico delle formalità:

1. Trascrizione del [REDACTED] – Registro Particolare [REDACTED] Registro



Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED]
del [REDACTED] Atto tra vivi – Compravendita.

2. Iscrizione del [REDACTED] – Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale
[REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del
[REDACTED] Ipoteca volontaria derivante da Concessione [REDACTED].
Documenti successivi correlati: Iscrizione n. [REDACTED] del [REDACTED].

3. Iscrizione del [REDACTED] – Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale
[REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del
[REDACTED] Ipoteca in Rinnovazione derivante da Ipoteca Volontaria per
Concessione a garanzia di mutuo. Formalità di riferimento: Iscrizione n. [REDACTED]
del [REDACTED].

4. Trascrizione del [REDACTED] – Registro Particolare [REDACTED] Registro
Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale Tribunale di Monza Repertorio [REDACTED]
del [REDACTED] Domanda giudiziale – Divisione Giudiziale.

Risposta al quesito: la documentazione ipotecaria è completa.

B) Documentazione catastale

L'allegato n° 1. dell'Atto di Citazione depositato dal legale del sig. [REDACTED],
contiene una visura catastale degli immobili alla data del 16/01/22 che riguarda le
due unità immobiliari, appartamento e box. Nella visura relativa al box è riportato
l'indirizzo di via Venezia n. 3 piano T, ma come già scritto al punto 4, lettera b1),
pag. 12, l'ubicazione non è precisa in quanto la via è stata ridenominata nell'attuale
via Amalfi, e "Traversa di Via Venezia" era la denominazione in passato; necessita
una rettifica negli atti catastali.



Relativamente alla planimetria catastale si è già detto al punto 5 delle difformità e carenze che richiedono la rettifica mediante presentazione di nuova planimetria.

Risposta al quesito: la documentazione catastale è completa ma necessitano le sistemazioni sopra indicate.

9) Individui in particolare ossequio al d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380:

a) **codice fiscale;**

b) **i dati catastali dell'immobile;**

c) **il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche delle aree interessate (art. 30T.U.)**

d) **per gli immobili costruiti dopo il 17 marzo 1985: se siano state apportate modifiche agli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria o copia autentica della domanda con indicazione degli estremi del versamento delle prime due rate dell'oblazione dovuta;**

a) **Codici fiscali:**

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]

[REDACTED];

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED].

b) **Dati catastali dell'immobile:**

Abitazione:

Comune di Nova Milanese, foglio **1**, mappale **103**, sub. **7**, categoria **A/7**, classe **3**, consistenza **3,5** vani, superficie catastale mq. **74** totale, rendita euro **325,37**, indirizzo via **Amalfi n. 3**, piano **S1**. Intestatari: [REDACTED]



NES a ~~WEDDATOR~~ il ~~24/08/1966~~ Codice fiscale ~~SRNML20H84E7070~~,
proprietaria per ½ in regime di comunione dei beni con ~~Sabatino Angelo~~;
~~Sabatino Angelo~~ nato a ~~Vico Venezia~~ il ~~04/10/1963~~ Codice fiscale
~~SRNML20H84E7070~~ proprietario per ½ in regime di comunione dei beni
con ~~Luca Emma~~.

Autorimessa:

Comune di Nova Milanese, foglio 1, mappale 132, sub. 701, categoria C/6,
classe 5, consistenza mq. 11, superficie catastale mq. 11 totale, rendita euro
30,68, indirizzo via Venezia n. 3, piano T. Intestatari: ~~Luca Emma~~ nata a
~~Novara~~ il ~~24/08/1966~~ Codice fiscale ~~SRNML20H84E7070~~, proprietaria
per ½ in regime di comunione dei beni con ~~Sabatino Angelo~~; ~~Sabatino~~
~~Angelo~~ nato a ~~Vico Venezia~~ il ~~04/10/1963~~ Codice fiscale
~~SRNML20H84E7070~~, proprietario per ½ in regime di comunione dei beni
con ~~Luca Emma~~. (Si segnala che la via è stata ridenominata nell'attuale via
Amalfi, in precedenza era via Pisa, poi Traversa di Via Venezia; necessita
una rettifica negli atti catastali).

c) Certificato di destinazione urbanistica:

Il documento non è stato richiesto trattandosi di unità immobiliare urbana
posta in un fabbricato consolidato nella sua consistenza. Gli immobili oggetti
di causa non hanno aree pertinenziali.

**d) Per gli immobili costruiti dopo il 17 marzo 1985: se siano state apportate
modifiche agli estremi del permesso di costruire o del permesso in
sanatoria o copia autentica della domanda con indicazione degli**



estremi del versamento delle prime due rate dell'oblazione dovuta:

Non sono state apportate modifiche al mero titolo di "permesso in sanatoria", ma come indicato al punto 5 dopo l'emissione della Concessione Edilizia in Sanatoria nell'abitazione sono state effettuate modifiche di suddivisione degli spazi interni nella zona cerchiata in rosso e nell'area indicata con le due "x" nella planimetria allegata al n° 4.

10) Faccia risultare comunque dalla propria relazione – anche laddove non ricompresi nei punti precedenti di cui ai temi di indagine peritale indicati nella presente ordinanza – dati, elementi ed informazioni tutte di cui all'art. 173 bis disp. Att. C.p.c. e ciò pure con riguardo alla verifica prevista dal 2° comma dell'art. 173 bis cit. con riguardo alla "completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, del codice", specificandosi, sin da ora, che laddove i documenti dei quibus non risultino prodotti agli atti di causa, il CTU provvederà a fissare un termine alle parti (coerente con il calendario delle operazioni peritali e tale da non provocare ritardo nello svolgimento di dette operazioni) affinché queste producano la documentazione mancante agli atti di causa, anche nella forma del "certificato notarile" di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. cit., con incombente che il giudicante chiarisce dover essere inteso a carico delle parti costituite (e, quindi, allo stato, a carico dell'attore), che provvederà pure ad anticipare i relativi costi), trattandosi di documenti necessari al fine di poter definire il giudizio di divisione;



In merito si segnala:

- ❖ **Stato di possesso:** al momento del sopralluogo entrambe le unità immobiliari erano vuote, ad esclusione di pochi arredi, e inoccupate. A detta del ricorrente non sono utilizzate da tempo e non esistono contratti di locazione con terzi.
- ❖ **Vincoli:** dall'esame dei documenti agli atti non sono emerse formalità oltre a quelle elencate;
- ❖ **Vincoli di natura condominiale:** dalla lettura dell'atto di compravendita non sono emersi vincoli né onere di altro genere.
- ❖ **Opere abusive:** l'argomento è stato trattato al punto 5 evidenziando le difformità riscontrate e segnalando gli adempimenti da svolgere per cercare di regolarizzare l'immobile.
- ❖ **Situazione condominiale:** ci è stato precisato che non esiste amministratore di condominio e che la suddivisione delle poche spese relative alle parti comuni viene effettuata, periodicamente, in maniera amichevole tra i comproprietari. In particolare, per quanto riguarda la corrente elettrica per l'illuminazione delle parti comuni le bollette vengono divise in parti uguali mentre per l'acqua potabile il frazionamento avviene in funzione del numero dei componenti di ogni nucleo familiare. Eventuali spese straordinarie e saltuarie vengono anch'essa divise in parti uguali per il numero delle unità. A detta del sig. [REDACTED] i costi annuali della corrente elettrica si aggirano in circa € 10/12,00 ogni bimestre pari a circa € 60/72,00 - anno, quelli dell'acqua potabile in €



25,00/persona ogni trimestre pari a circa € 75,00/persona - anno. A detta del ricorrente ad oggi non ci sono spese condominiali insolute.

11) Riferisca sulle ipoteche iscritte sui beni immobili oggetto della domanda di divisione, indicando la somma per la quale dette ipoteche sono iscritte e su chi tra la parte attrice e quella convenuta (ovvero su entrambi) gravano i debiti garantiti dalle ipoteche de quibus;

Delle ipoteche si è già riferito al punto 8 che precede; qui di seguito vengono indicate le somme che sono stata iscritte e le parti sulle quali gravano:

- **Iscrizione del 04/10/2002** – Registro Particolare **08133** Registro Generale **121077** Pubblico ufficiale **Averoldi-Giovanni** Repertorio **00734724078** del **07/10/2002** **ipoteca volontaria** derivante da **concessione a garanzia di mutuo**. Documenti successivi correlati: Iscrizione n. **703** del **25/09/2004**. A carico di **Sanatino Angelo** e **Anna Maria**, importo iscritto € **75000,00**.
- **Iscrizione del 23/07/2019** – Registro Particolare **08114** Registro Generale **07337** Pubblico ufficiale Tribunale di Monza Repertorio **00302** del **23/07/2019** **ipoteca giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**. A carico di **Anna Maria**, importo iscritto **65500,00** a favore di **Anna Maria** per debiti personali della **Anna Maria**.
- **Iscrizione del 26/09/2021** – Registro Particolare **08031** Registro Generale **03111** Pubblico ufficiale **Averoldi-Giovanni** Repertorio **0070224678** del **04/10/2002** **ipoteca in rinnovazione** derivante da **ipoteca volontaria** per **concessione a garanzia di mutuo**.



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

OMISSIS

MISSISSIPPI

OMISSIS

- [REDACTED] [REDACTED] 2021	€ [REDACTED]
Sommano	€ [REDACTED]
Quota di ½ di competenza [REDACTED]	[REDACTED]

IV°) Altre rate

Non è stato dimostrato quale soggetto ha versato le rate del periodo marzo 2020 - febbraio 2021, durante il quale è stato lo sospensione di [REDACTED] con [REDACTED], nonché [REDACTED] 2021. Il valore, all'incirca, di questi versamenti in quanto si tratta di un [REDACTED] [REDACTED], è il seguente:

- [REDACTED] =	€ [REDACTED]
- Quota di competenza [REDACTED]	[REDACTED]
Totale	€ [REDACTED] [REDACTED]

13) Fornisca ogni notizia utile ai fini del decidere.

Non sono emersi ulteriori elementi di utilità per la decisione.

Con quanto sopra il sottoscritto ritiene di aver adempiuto all'incarico affidatogli e come disposto dal Giudice invia ai legali delle parti il proprio elaborato per raccogliere eventuali osservazioni.

Monza, 12 febbraio 2024.

Geom. Luca Fasciotti

L. Fasciotti



Allegati:

- 1) Documentazione Pratica di Costruzione Edilizia n° 33;
- 2) Documentazione Domanda di Sanatoria n° 6681;
- 3) Planimetrie catastali unità immobiliari;
- 4) Planimetria schematica dello stato attuale dell'appartamento;
- 5) Ispezione ipotecaria 01/02/2024;
- 6) Ispezione ipotecaria 05/02/2024;
- 7) Serie di fotografie dei luoghi d'interesse.

*

* *

* * *

Premesso che al momento della formulazione del quesito il Giudice ha disposto per la consegna alle parti di una prima stesura della relazione peritale entro il giorno 12/02/2024, concedendo altresì tempo fino al 22 febbraio 2024 per eventuali osservazioni, il sottoscritto ha inviato all'**[redacted]**, legale del sig. **[redacted]**, il citato documento ricevendo, entro il termine, puntualizzazioni che sono state esaminate e tenute in debita considerazione; delle stesse viene esposto un semplice sunto perché la quasi totalità delle osservazioni è stata superata da ulteriori sviluppi della vertenza avvenuti in seguito alla manifestata disponibilità dell'attore a rendere l'immobile conforme alla normativa urbanistica e catastale, disponibilità per effetto della quale il Giudice, informato dal sottoscritto con istanza del **[redacted]**, ha concesso una proroga dei termini stabiliti in precedenza.

Osservazioni di parte attrice pervenute tramite l'avvocato **[redacted]**



Il legale, con relazione scritta allegata alla mail del [REDACTED] ha comunicato quanto segue:

- punti n° 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11 del quesito: nulla da segnalare in quanto vi è condivisione con le conclusioni del sottoscritto.

- **punto 1:** viene chiesto di precisare se l'altezza di mt. 2,50 indicata in relazione dal sottoscritto è frutto di una rilevazione in loco o se risulta da altro documento perché le planimetrie allegate ai numeri da 1 a 4 non contengono questo dato.

Risposta: l'altezza è stata misurata in luogo nel corso delle operazioni peritali del 09/11/2023.

- **punto 5:** l'avvocato espone un'articolata e dettagliata disamina in merito alle difformità riscontrate tra stato dei luoghi ed i titoli edilizi autorizzativi nonché con la planimetria catastale degli immobili, così concludendo sul punto: *"l'attore è pertanto disponibile ad avviare a sue spese le pratiche necessarie per il ripristino dello stato dei luoghi al tempo della sanatoria, adeguare le schede catastali di appartamento e box e ad avviare la pratica di richiesta di abitabilità."*

Risposta: il sottoscritto, preso atto di quanto sopra, ha ritenuto opportuno informare il Giudice di questa disponibilità e raccolto benestare ha presentato una richiesta di proroga di 120 giorni. Il dott. Greco ha concesso tale dilazione fissando i nuovi termini, noti alle parti in quanto a suo tempo comunicati dalla Cancelleria:

i) sino al 10.06.2024 per la trasmissione della bozza di elaborato ai CTP (e, nel caso di mancata nomina del CTP/revoca senza designazione di altro CTP, alla difesa tecnica della parte);

ii) sino al 24.06.2024 ai CTP per trasmettere al CTU eventuali memorie tecniche



sulla consulenza;

iii) sino all'8.07.2024 per il deposito da parte del CTU dell'elaborato peritale (completo delle osservazioni sulle eventuali noti dei CTP).

In data 31 maggio 2024 è arrivata, da parte del tecnico incaricato dal sig. ██████████ una prima serie di documenti alle quali hanno fatto seguito ulteriori invii, l'ultimo dei quali il 19/06/24.

Dall'esame di quanto pervenuto a più riprese, si rileva:

Titoli edilizi autorizzativi

Su incarico del ██████████ l'arch. Enza Marco di Seregno, in data 27/05/2024, ha presentato presso gli uffici tecnici del Comune di Nova Milanese CILA in Sanatoria n° ██████████ per "modifiche interne", protocollata al n° ██████████

Nella relazione tecnica allegata, avente data ██████████, le opere sono così descritte:

"La Comunicazione di inizio lavori asseverata in sanatoria riguarda le modifiche interne all'appartamento sito a Nova Milanese in via Amalfi n. 3, distinto all'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Milano al foglio 1 mappale 103 subalterno 7, di proprietà del Sig. ██████████.

Le opere sono state realizzate il 30 novembre 2004 e si configurano come opere di manutenzione straordinaria. L'immobile è stato oggetto di condono edilizio n. 536 rilasciato dal Comune di Nova Milanese in data 07-05-1993.

Le opere oggetto di Cila in sanatoria consistono in:

- 1) Demolizioni tavolati in mattoni forati;*
- 2) Formazione nuovi tavolati in mattoni forati completi di intonaco;*

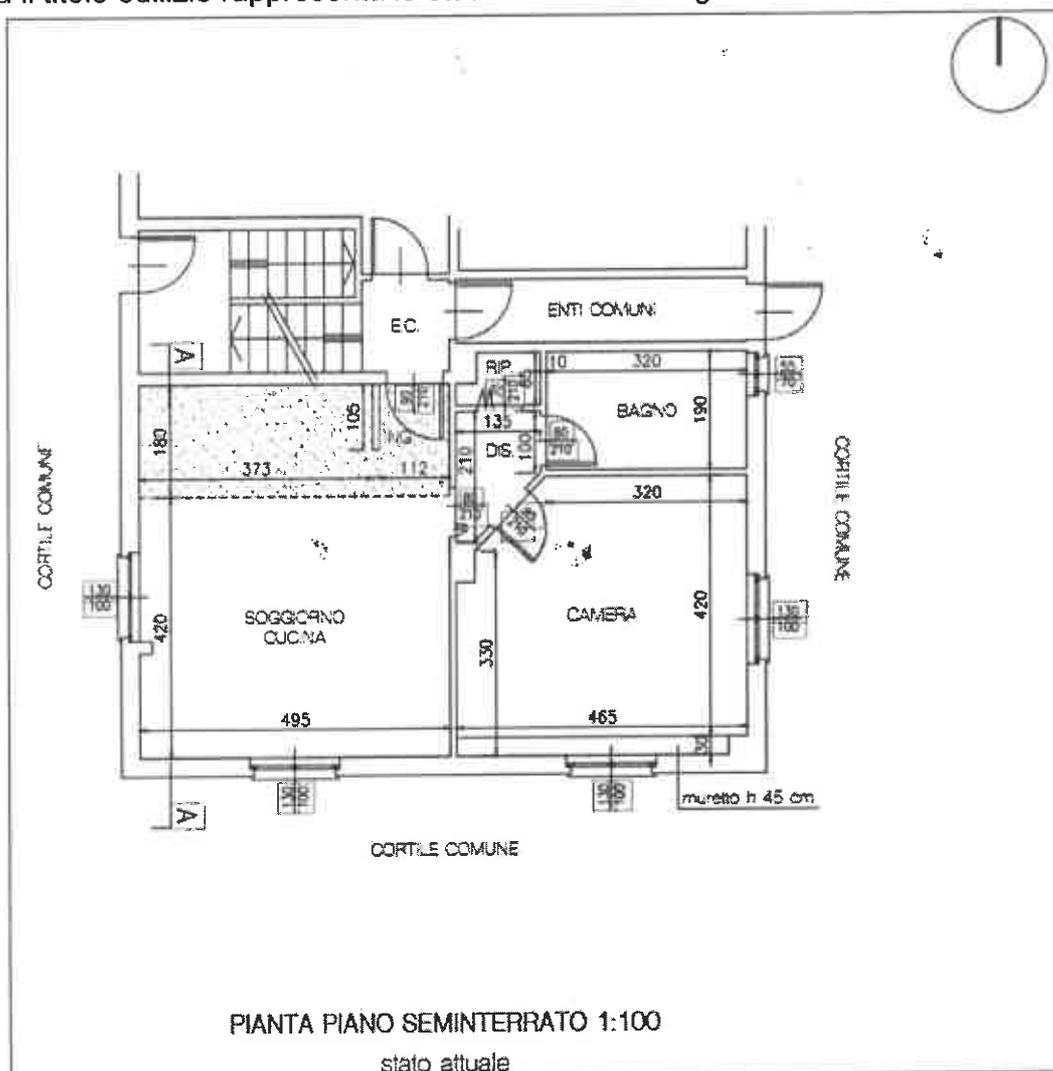


- 3) Chiusura porta in legno verso cucina soggiorno;
- 4) Formazione nuovo disimpegno completo di porte in legno;
- 5) Formazione nuovo ripostiglio completo di porta a soffietto.”

Nella medesima relazione il tecnico ha dichiarato che:

“le opere realizzate sono conformi agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed al regolamento edilizio vigente. L’immobile non è vincolato ed è azzonato nel PGT vigente in zona R1.”

In concreto è stata sanata la situazione di fatto dell’unità immobiliare e quindi ora il titolo edilizio rappresenta lo stato attuale dei luoghi:



Si segnala che in data [REDACTED], protocollo [REDACTED], l'arch. [REDACTED] ha presentato all'Ufficio Tecnico di Nova Milanese una nuova tavola grafica che sostituisce quella inoltrata il [REDACTED] e che rappresenta con maggior precisione i locali dell'abitazione, vale a dire che non è stato più indicato, nel vano soggiorno-cucina, quella sorta di cassonetto in muratura a livello del pavimento, presente invece nella camera.

Le difformità edilizie descritte nella bozza di relazione si possono ritenere sanate, sempreché il Comune di Nova M. non rifiuti la CILA e/o non richieda ulteriori integrazioni.

Agibilità

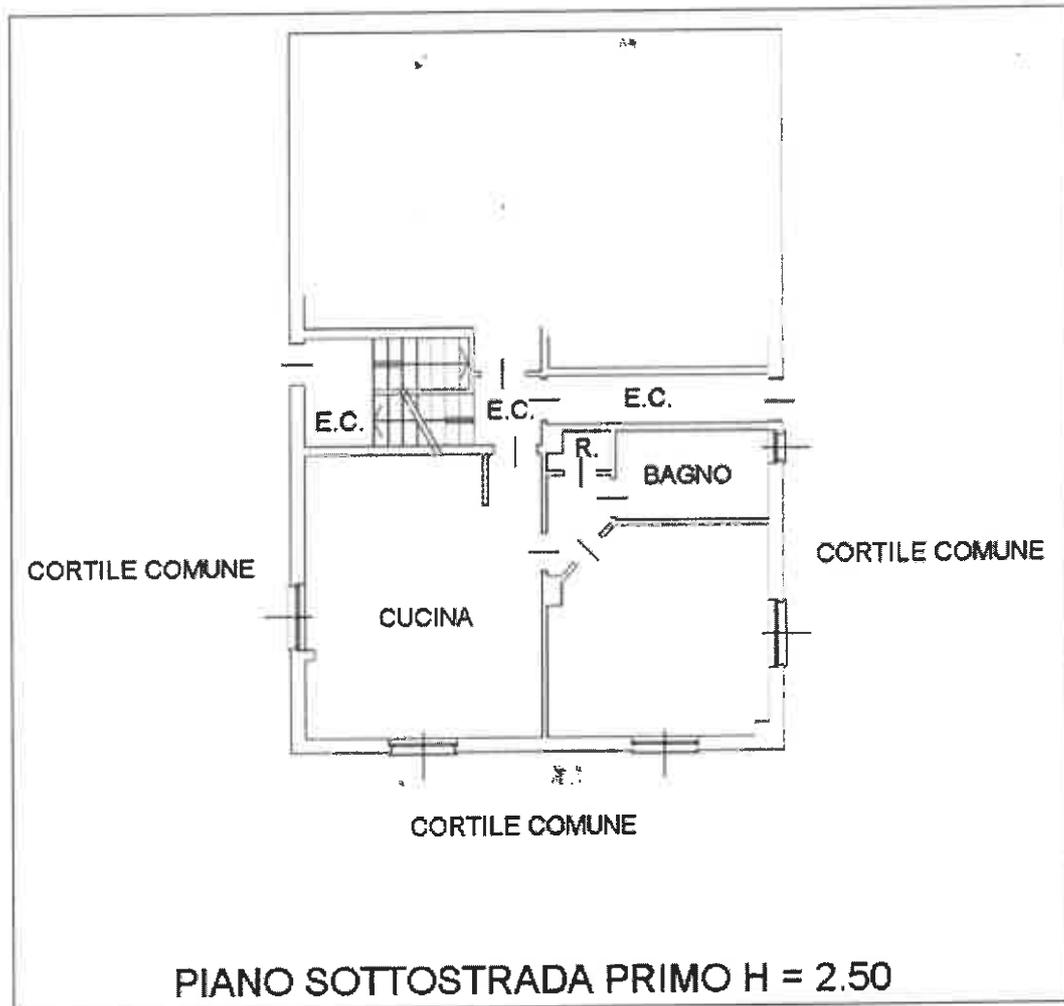
Il tecnico incaricato dal [REDACTED] ha comunicato che *“il Comune di Nova Milanese non rilascia (come fa il Comune di Milano) l'agibilità speciale, una volta che sono diventati abitazione (gli immobili N.d.R.) per il Comune a tutti gli effetti sono abitabili”*.

Documentazione catastale

In data [REDACTED], protocollo n° [REDACTED], è stata presentata una nuova planimetria catastale che rappresenta lo stato dei luoghi come esistenti in posto, quindi corrispondenti alla tavola grafica della CILA in sanatoria; la scheda catastale è riportata qui a seguire:

(vedi pagina successiva)





- punto 12: il legale afferma che il sig. **Sabatini** avrebbe **versato tutte le rate di mutuo** a partire da quella di **regolarizzazione** e per quanto riguarda quelle di **costruzione** - che il sottoscritto attesta sono state versate ma senza certezza della loro paternità - richiama le relative quietanze originali, timbrate e firmate dall'impiegato **di banca**, in possesso del **sig. Sabatini**; cita inoltre il decreto emesso dal **tribunale di Milano** (doc. **sentenza** **numero** **...** che conferma **l'attribuzione** **della signorina** **...** dall'**attribuzione familiare** che sarebbe avvenuto proprio a **...** **...** inoltre il citato provvedimento richiama un **accordo stipulato** **tra** **...** **...** **...** (doc. **accordo** **numero** **...**) in base al quale **Sabatini** avrebbe **...**



[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] a questa spilla).

Risposta: le argomentazioni esposte e la documentazione richiamata vengono ritenute sufficienti a comprovare [REDACTED] [REDACTED] sopra indicati in

[REDACTED] e di conseguenza [REDACTED] per [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]. Ne consegue che [REDACTED]

[REDACTED] di complessivo [REDACTED] è da [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], ovvero [REDACTED]

[REDACTED]

CONCLUSIONI

Si ritiene opportuno esporre un sunto delle risposte ai singoli punti del quesito per una più immediata e chiara conclusione della consulenza.

Punto 1 “Descriva il compendio immobiliare”: resta valido quanto indicato alle pagine 6 - 8;

Punto 2 “Dica se esso sia comodamente divisibile ...”: resta valido quanto indicato alle pagine 8 - 9;

Punto 3 “In caso affermativo predisponga progetto divisionale ...”: resta valido quanto indicato a pagina 10;

Punto 4 “Indichi i dati catastali e le coerenze del lotto”: resta valido quanto indicato alle pagine 10 – 11 con l'avvertenza che l'avvenuto aggiornamento catastale ha determinato una nuova classificazione e rendita dell'abitazione che è ora censita, più appropriatamente, come segue: categoria A/3, consistenza 4 vani, superficie catastale 68 mq., rendita euro 320,20; invariati tutti gli altri dati;

Punto 5 “Dica se il compendio immobiliare oggetto di domanda sia in



regola con la normativa urbanistica ed edilizia ...": si richiama quanto esposto alle pagine 32 - 34;

Punto 6 "Dica se l'immobile ... sia provvisto di certificazione energetica ...": resta valido quanto indicato alle pagine 15 - 16;

Punto 7 "Determini in ogni caso il valore del compendio immobiliare ...": resta valido quanto indicato alle pagine 16 - 17 in quanto era stato stimato il valore del bene in condizioni di regolarità amministrativa/autorizzativa;

Punto 8 "Dica se la documentazione ipo-catastale in atti sia regolare e completa ...": resta valido quanto indicato alle pagine 17 - 21 con la precisazione che la documentazione castale è ora corretta per effetto delle recenti variazioni compiute ad opera del tecnico incaricato dal ~~_____~~;

Punto 9 "Individui in particolare ossequio al d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380 ...": resta valido quanto indicato alle pagine 21 - 23 con l'avvertenza che i dati catastali dell'abitazione sono stati parzialmente modificati come indicati al punto 4 (pag. 36) e le modifiche di suddivisione degli spazi interni sono state sanate con la recente CILA in Sanatoria;

Punto 10 "Faccia risultare ... dati, elementi ed informazioni tutti di cui all'art. 173 bis disp. Att. C.p.c. ...": resta valido quanto indicato alle pagine 23 - 25;

Punto 11 "Riferisca sulle ipoteche iscritte sui beni ...": resta valido quanto indicato alle pagine 25 - 26;

Punto 12 "Specifici ... e rate del mutuo ... Sono state pagate ...": la risposta indicata nella



bozza di relazione, pagine 26 - 29, è da intendersi sostituita da quella che segue:

1°) [redacted] % € [redacted]

Importo eccedente la quota di spettanza corrisposto dal

comproprietario sig. [redacted] in subentro alla [redacted]:

€ [redacted] = € [redacted]

Punto 13 “Fornisca ogni notizia utile ai fini del decidere”: nulla da aggiungere a quanto indicato in precedenza.

*

**

Con quanto sopra il sottoscritto ritiene di aver adempiuto all'incarico affidatogli e come disposto dal Giudice invia ai legali delle parti questa seconda bozza del proprio elaborato per raccogliere eventuali osservazioni.

Si allega la seguente ulteriore documentazione:

- a) Osservazioni pervenute il 21/02/24 dal legale di parte ricorrente;
- b) CILA in sanatoria del 27/05/24 con relazione tecnica;
- c) Planimetria dell'abitazione presentata con protocollo [redacted] del [redacted];
- d) Planimetria catastale presentata il [redacted];
- e) Visura catastale del 10/06/2024.

Monza, 19 giugno 2024.

Geom. Luca Fasciotti

LFasciotti

*

**



In data 28 giugno 2024, termine posticipato dal sottoscritto in seguito allo slittamento della scadenza del 24/06/24 a sua volta dovuta al ritardo con il quale è pervenuta la documentazione di aggiornamento titoli edilizi / catastale, l'avvocato [REDACTED] ha inviato una pec-mail contenente diverse precisazioni; delle stesse viene riportato un sunto con relativa risposta.

Punti 1 – 3: il legale precisa di non avere nulla da rilevare.

Risposta: si prende atto di quanto dichiarato.

Punto 4: l'avvocato segnala che per mera dimenticanza il tecnico incaricato dal [REDACTED] non ha corretto l'indirizzo della posizione catastale relativa al box e che non appena disponibile il documento corretto questo verrà depositato agli atti.

Risposta: si prende atto della disponibilità dell'attore a rettificare l'imprecisione toponomastica del box ed alla presentazione del nuovo documento entro il termine dell'8/7/24.

Punto 5: l'avvocato riporta quanto già dichiarato dal tecnico incaricato dal sig. [REDACTED] in merito all'agibilità, obbligatoria per gli edifici costruiti dopo il 2003, vale a dire che il Comune di Nova Milanese non rilascia l'agibilità cosiddetta speciale e pertanto afferma che il certificato di agibilità non è necessario ai fini della vendita dell'immobile.

Risposta: il sottoscritto prende atto di quanto dichiarato perché si tratta di una questione da derimere sotto il profilo di materia legale e non tecnica.

Punti 6 – 11: il legale si riporta a quanto già esposto e dedotto nella precedente memoria tecnica.

Risposta: si prende atto di quanto dichiarato.



Punto 12: il legale fa presente che ~~oltre al rateo di rata, pagato dal~~
fino a ~~gennaio 2024~~, mese fino al quale il sottoscritto ha potuto effettuare i conteggi,
~~rispetto le rate dei mesi successivi~~, scadute a ~~scadute~~, che vengono regolarmente
corrisposte dal ~~CONSORZIO~~, anche per la quota del 50% di competenza
della ~~area~~.

Risposta: si prende atto di quanto dichiarato.

Con l'esame della seconda tornata di osservazioni pervenute dall'avvocato
dell'attore si ritiene concluso l'incarico e si allega la seguente ulteriore
documentazione:

f) Osservazioni pervenute il 28/06/24 dal legale di parte ricorrente.

Monza, 08 luglio 2024.

Geom. Luca Fasciotti

LFasciotti

