

---

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **omissis**

contro: **omissis**

N° Gen. Rep. **986/19**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-03-2022 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa CATERINA TRENTINI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 – Lotto 002**

**Esperto alla stima:** Ing. Alberto Mariani  
**Codice fiscale:** MRNLRT59D02F205U  
**Studio in:** Via T. Grossi 2 - 20090 Cesano Boscone  
**Telefono:** 0248602809  
**Fax:** -  
**Email:** mariansson@tiscali.it  
**Pec:** alberto.mariani@pct.pecopen.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Don Enrico Cantù 7 – Arese MI – 20044

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** A7

**Dati Catastali:** foglio 5, particella 1140, subalterno 702

**Corpo:** A

**Categoria:** C6

**Dati Catastali:** foglio 5, particella 1140, subalterno 19

**Bene:** Viale Varzi 7 – Arese – 20044

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Categoria:** A3

**Dati Catastali:** foglio 2, particella 471 subalterno 14

**Corpo:** A

**Categoria:** C6

**Dati Catastali:** foglio 2, particella 471 subalterno 25

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Don Enrico Cantù 7 – Arese MI – 20044

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** occupato da esecutato

**Bene:** Viale Varzi 7 – Arese – 20044

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Possesso:** libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Don Enrico Cantù 7 – Arese MI – 20044

**Bene:** Viale Varzi 7 – Arese – 20044

**Lotto:** 001 - 002

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Don Enrico Cantù 7 – Arese MI – 20044



**Bene:** Viale Varzi 7 – Arese – 20044

**Lotto:** 001 - 002

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** omissis

5

#### **Comproprietari**

**Bene:** Via Don Enrico Cantù 7 – Arese MI – 20044

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

**Bene:** Viale Varzi 7 – Arese – 20044

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

#### **6. Misure Penali**

**Bene:** Via Don Enrico Cantù 7 – Arese MI – 20044

**Bene:** Viale Varzi 7 – Arese – 20044

**Lotto:** 001 - 002

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

#### **7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Don Enrico Cantù 7 – Arese MI – 20044

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** Si

**Bene:** Viale Varzi 7 – Arese – 20044

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** No, non è presente l'accettazione tacita o espressa di eredità

#### **8. Prezzo**

**Bene:** Via Don Enrico Cantù 7 – Arese MI – 20044

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 520.400,00

**Prezzo da occupato:** € 390.000,00

**Bene:** Viale Varzi 7 – Arese – 20044

**Lotto:** 002

**Prezzo da libero:** € 133.700,00

**Prezzo da occupato:** € 100.000,00



Beni in **Arese**  
Località/Frazione  
Via Don Enrico Cantù 7  
Viale Varzi 7

**Lotto: 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazioni in villini [A7] sito in Arese CAP: 20044, Via Don Enrico Cantù 7**  
**Autorimessa [C6] sito in Arese CAP: 20044, Via Don Enrico Cantù 7**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 5, particella 1140, subalterno 702, indirizzo Via Don Enrico Cantù 7, piano terreno e primo, comune Arese, categoria A/7, classe 5, consistenza 10 vani, rendita € 1.265,32€

Intestazione: foglio 5, particella 1140, subalterno 19, indirizzo Via Don Enrico Cantù 7, piano terreno, comune Arese, categoria C/6, classe 5, consistenza 40mq, rendita € 115,69€

**Confini:**

Confini abitazione: a nord: altra proprietà; a est: corsello comune e altra proprietà; a sud: altra proprietà; ad ovest: corsello comune e altra proprietà.

Confini autorimessa: a nord: altra proprietà; a est: stessa proprietà; a sud: stessa proprietà; ad ovest: corsello comune.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria reale dell'appartamento è differente dalla planimetria catastale poiché è stata rimossa una parete al piano sottotetto.

Regolarizzabili mediante: nuova planimetria ed aggiornamento scheda a regolarizzazione della pratica comunale

Tecnico abilitato: 1.000€

**Totale: 1.000€**



## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova in zona ovest di Arese, in prossimità del Confine con il comune di Rho, dello svincolo per l'autostrada A8 e della direttrice Via Varesina.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** supermercato Eurospin in Via Papa 1 a 1.600m circa; Supermercato Iper in Via Luraghi 11 a 1.900m circa; farmacia Gran Paradiso in Via Valera 25 a 250m circa; farmacia Farris in V.le dei Platani 6 a 750m circa; Istituto Comprensivo Europa Unita in Via Varzi 13 a 600m circa; scuola dell'infanzia Arcobaleno in Via Varzi 31 a 600m circa.

**Caratteristiche zone limitrofe:** Miste

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** bus linea 542 (Passirana - Rho) a 500m circa; bus linea 560 (Arese - Milano) a 500m circa, linea bus 561 (Arese - Rho) a 500m circa.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da esecutato

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

#### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

#### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

#### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- Convenzione edilizia; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 24/05/2001 ai nn. 52866/34589;

- Cessione diritti reali; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 24/05/2001 ai nn. 52868/34591;

- Costituzione di vincolo; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 31/07/2001 ai nn. 86637/56285;

- Costituzione di vincolo; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 31/07/2001 ai nn. 86638/56286;

- Costituzione di vincolo; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 16/10/2001 ai nn. 110615/69779;



4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria; Importo ipoteca: € 4.131.655,20; Importo capitale: € 2.065.827,60; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 09/04/2002 ai nn. 43592/9596;

- Ipoteca volontaria; Importo ipoteca: € 800.000,00; Importo capitale: € 400.000,00; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 18/05/2015 ai nn. 46243/7869;

- Ipoteca giudiziale; Importo ipoteca: € 18.000,00; Importo capitale: € 12.123,63; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 19/02/2019 ai nn. 20111/3370;

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento; iscritto/trascritto a Milano 2 in data 10/09/2018 ai nn. 114311/75082;

- Pignoramento; iscritto/trascritto a Milano 2 in data 02/07/2019 ai nn. 85073/55410.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 2.300,00€ circa

**Spese condominiali scadute ed insolute:** 4.926,37€ al 15.12.2021 di gestione ordinaria

**Millesimi di proprietà:** 128,224

**Amm.re:** Studio 2E S.r.l. in Arese MI

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Certificato Idoneità statica:** Non presente

**Problematiche strutturali:** Non presenti

**Procedimenti giudiziari ulteriori:** Non noti



**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Costi cancellazioni gravami: Costo canc. ipoteca volontaria: 35,00€; Costo canc. ipoteca giudiziale: 0,50% della somma iscritta (minimo 168,00€) oltre a 94,00€ di bolli e tasse; Costo canc. pignoramenti: 294,00€.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** omissis proprietario/i ante ventennio al 28/04/2004 in forza di titoli ante ventennio.

**Titolare/Proprietario:** omissis dal 21/04/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita trascritto presso la Conservatoria dei RR. di Milano 2 in data 28/04/2004 ai nn. 58293/29047.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 23 prot. 22622

Tipo pratica: Concessione edilizia per opere edilizie

Oggetto: costruzione n.3 fabbricati

Rilascio in data 27/07/2001

Numero pratica: 3490

Tipo pratica: variante in corso d'opera

Oggetto: variante

Rilascio in data 05/02/2003

Numero pratica: 6522

Tipo pratica: variante in corso d'opera

Oggetto: variante

Rilascio in data 08/03/2004

Numero pratica: 34551

Tipo pratica: abitabilità

Oggetto: certificazione

Rilascio in data 22/12/2008

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

La planimetria reale dell'appartamento è differente dalla planimetria depositata nelle pratiche edilizie poiché è stata eliminata una parete al piano primo.

Regularizzabili mediante: CILA in sanatoria, previa doppia verifica che la costruzione rispetti le norme tecniche attuali e di quando è stato ristrutturato l'immobile.

Descrizione delle opere da sanare: eliminazione parete con eliminazione di locale disimpegno.

Oneri Totali:

sanzione 1.000,00€

tecnico abilitato 1.500,00€

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Nell'ispezione eseguita è stato osservato un uso abitativo del piano interrato e di una porzione del piano sottotetto.

Non sanabile per effetto dell'altezza, quindi occorre ripristinare la situazione originale riportata sulle planimetrie depositate in Comune con rimozione dei sanitari nei bagni ricavati nel piano interrato.



Regolarizzabili mediante: Rimozione sanitari

Descrizione delle opere da sanare: carattere abitativo di primo piano e piano interrato

**Oneri totali: 5.000,00€**

A seguito di verifica presso il settore urbanistica del Comune di riferimento, gli immobili non sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020.

## 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Norme tecniche di attuazione:	Ambiti di completamento art. 33 delle NdA PdR
Immobile soggetto a convenzione:	si
Se si, di che tipo?	Convenzione per piano lottizzazione
Estremi delle convenzioni:	14.05.2001 trascrizione n.91523/14611 24.01.2001 trascrizione n.86637/56285 16.10.2001 trascrizione n.110615/69779 31.03.2003
Obblighi derivanti:	Cessione di aree al Comune di Arese, modalità di costruzione, costruzione muro contenimento canale diramatore 11.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Obbligo di vincolare come pertinenze i sottotetti delle singole unità. Impegno a non costruire altri edifici in area residua. Limite di costruzione di soli corpi tecnici sopra una certa altezza. Spazi non occupati da costruzioni sistemati ad area a verde.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	-
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,0 mc/mq
Rapporto di copertura:	4/10
Altezza massima ammessa:	10,50m
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

### Note sulla conformità:

Nessuna nota

Descrizione: di cui al punto A

**Abitazioni in villini [A7] sito in Arese CAP: 20044, Via Don Enrico Cantù 7**

**Autorimessa [C6] sito in Arese CAP: 20044, Via Don Enrico Cantù 7**





**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il computo metrico è redatto secondo il manuale operativo della banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio: allegato 2 - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare; versione 1.3 del 31.12.2008.

Calcolo della superficie lorda comprensiva di murature esterne e del 50% dei muri di comunione con terzi tratta da planimetria catastale; i balconi verandati sono stati considerati come balconi aperti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	140,00	1,00	140,00
autorimessa	sup lorda di pavimento	40,00	0,25	10,00
terrazzo	sup lorda di pavimento	6,00	0,30	1,80
portico	sup lorda di pavimento	10,00	0,35	3,50
giardino	sup lorda di pavimento	282,00	0,10 fino a 140,00mq+0,02 per la rimanenza	16,84
cantina e sottotetto con h>1,5m	sup lorda di pavimento	105,00	0,50	52,50
		<b>543,50</b>		<b>224,64</b>

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

- valore di mercato sulla base dei prezzi di compravendita di altri immobili analoghi per ubicazione, età e qualità (3.000,00€ - 4.000,00€ al mq);
- banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio al 1° semestre 2021 (2.150,00€ - 2.950,00€ al mq).

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio Tecnico di Arese;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Tecnocasa;

<http://www.immobiliare.it/>

<http://www.casa.it/>.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 2.500,00€ al mq.



**8.3 Valutazione corpi:****A.**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	224,64	€ 2.500,00	€ 561.600,00
Valore corpo			€ 561.600,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 561.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 65.360,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		224,64	€ 561.600,00	€ 561.600,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.5% )	€ 28.080,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 4.600,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale*:	€ 8.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile avendo una sola entrata.	

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 520.400,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 390.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 520.400,00



## Lotto: 002

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

**Abitazioni di tipo economico [A3] sito in Arese CAP: 20044, Viale Varzi 7**

**Autorimessa [C6] sito in Arese CAP: 20044, Viale Varzi 7**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 2, particella 471, subalterno 14, indirizzo Viale Varzi 7, piano secondo, comune Arese, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita € 555,19€

Intestazione: foglio 2, particella 471, subalterno 25, indirizzo Viale Varzi 7, piano interrato, comune Arese, categoria C/6, classe 6, consistenza 15mq, rendita € 51,13€

Confini:

Confini abitazione: a nord: altra proprietà e vano scale; a est e a sud: cortile comune; ad ovest: altra proprietà.

Confini cantina: a nord: altra proprietà; a est: locale comune; a sud: altra proprietà; ad ovest: corsello comune.

Confini autorimessa: a nord: cortile comune; a est: corsello comune; sud ed a ovest: altra proprietà.

### 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova in zona ovest di Arese, in prossimità del Confine con il comune di Rho, dello svincolo per l'autostrada A8 e della direttrice Via Varesina.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** supermercato Eurospin in Via Papa 1 a 1.500m circa; Supermercato Iper in Via Luraghi 11 a 1.800m circa; farmacia Gran Paradiso in Via Valera 25 a 550m circa; farmacia Farris in V.le dei Platani 6 a 850m circa; Istituto Comprensivo Europa Unita in Via Varzi 13 a 800m circa; scuola dell'infanzia Arcobaleno in Via Varzi 31 a 800m circa.

**Caratteristiche zone limitrofe:** Miste

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** bus linea 542 (Passirana - Rho) a 500m circa; bus linea 560 (Arese - Milano) a 500m circa, linea bus 561 (Arese - Rho) a 500m circa.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:



**4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

**4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**

Nessuna.

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

**4.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria; Importo ipoteca: € 195.000,00; Importo capitale: € 130.000,00;  
Iscritto/trascritto a Milano 1 in data 04/02/2009 ai nn. 10370/2092;

- Ipoteca giudiziale; Importo ipoteca: € 18.000,00; Importo capitale: € 12.123,63;  
Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 19/02/2019 ai nn. 20111/3370;

**4.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento; iscritto/trascritto a Milano 2 in data 10/09/2018 ai nn.  
114311/75082;

- Pignoramento; iscritto/trascritto a Milano 2 in data 02/07/2019 ai nn. 85073/55410;

- Pignoramento; iscritto/trascritto a Milano 2 in data 26/07/2021 ai nn.  
111504/76119.

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 2.500,00€ circa



**Spese condominiali scadute ed insolute:** 1.308,00€ al 25.11.2021 di gestione ordinaria, 1.280,00€ di gestione straordinaria monta scale.

**Millesimi di proprietà:** 9,522

**Amm.re:** Studio Iuculano in Arese MI

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Certificato Idoneità statica:** Non presente

**Problematiche strutturali:** Non presenti

**Procedimenti giudiziari ulteriori:** Non noti

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Costi cancellazioni gravami: Costo canc. ipoteca volontaria: 35,00€; Costo canc. ipoteca giudiziale: 0,50% della somma iscritta (minimo 168,00€) oltre a 94,00€ di bolli e tasse; Costo canc. pignoramenti: 294,00€.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** omissis proprietario/i ante ventennio al 26/01/1979 in forza di titoli ante ventennio.

**Titolare/Proprietario:** omissis dal 26/01/1979 al 30/08/2011. In forza di atto di assegnazione trascritto presso la Conservatoria dei RR. di Milano 2 in data 26/01/1979 ai nn. 7111/6267.

**Titolare/Proprietario:** omissis dal 30/08/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di successione trascritto presso la Conservatoria dei RR. di Milano 2 in data 02/01/2013 ai nn. 132/131.

**Nota:** non è presente l'accettazione tacita o espressa di eredità.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 178/1973

Tipo pratica: licenza edilizia

Oggetto: nuove costruzioni

Rilascio in data 27/12/1973

Numero pratica: 178/1973

Tipo pratica: abitabilità

Oggetto: attestato

Rilascio in data 09/11/2006

A seguito di verifica presso il settore urbanistica del Comune di riferimento, gli immobili non sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020.

### 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Norme tecniche di attuazione:	Ambiti di completamento art. 32 delle Nda PdR



Immobile soggetto a convenzione:	si
Se si, di che tipo?	Convenzione per piano lottizzazione
Estremi delle convenzioni:	Rep. 20.511 del 21/12/19
Obblighi derivanti:	c'è una convenzione a rogito Notaio Garbagnati per la cessione di aree al Comune di Arese e costruzione di raccordo stradale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	-
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2,0 mc/mq
Rapporto di copertura:	1/2
Altezza massima ammessa:	16,50m
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna nota

**Abitazioni di tipo economico [A3] sito in Arese CAP: 20044, Viale Varzi 7  
Autorimessa [C6] sito in Arese CAP: 20044, Viale Varzi 7**

La costruzione è parte di un complesso di edifici simili.

L'appartamento, posto al piano secondo, è composta da ingresso in disimpegno, soggiorno, cucina abitabile, due camere, bagno, ripostiglio, balcone, cantina ed autorimessa.

L'immobile presenta impianto citofonico, cortile interno, mentre non presenta ascensore e servizio di portineria.

Superficie complessiva di circa mq **116,75**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1973

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in sufficiente stato generale di manutenzione.

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno e vetro singolo** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **sufficienti**



Infissi interni	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>buone</b> Note: parquet nelle camere
Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>locali</b> materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<b>Impianti:</b>	
Condizionamento	tipologia: <b>condominiale</b> alimentazione: <b>gas</b> diffusori: <b>radiatori</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b>

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il computo metrico è redatto secondo il manuale operativo della banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio: allegato 2 - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare; versione 1.3 del 31.12.2008.

Calcolo della superficie lorda comprensiva di murature esterne e del 50% dei muri di comunione con terzi tratta da planimetria catastale; i balconi verandati sono stati considerati come balconi aperti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	90,50	1,00	90,50
balcone	sup lorda di pavimento	6,00	0,30	1,80
cantina	sup lorda di pavimento	5,25	0,25	1,31
autorimessa	sup lorda di pavimento	15,00	0,25	3,75
		<b>116,75</b>		<b>97,36</b>

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

- valore di mercato sulla base dei prezzi di compravendita di altri immobili analoghi per ubicazione, età e qualità (2.000,00€ - 3.000,00€ al mq);
- banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio al 2° semestre 2020 (1.500,00€ - 2.100,00€ al mq).

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;

Uffici del registro di Milano;



Ufficio Tecnico di Arese;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Tecnocasa;  
<http://www.immobiliare.it/>  
<http://www.casa.it/>.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.500,00€ al mq.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A.

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	97,36	€ 1.500,00	€ 146.043,75
Valore corpo			€ 146.043,75
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 146.043,75
Valore complessivo diritto e quota			€ 146.043,75

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		97,36	€ 146.043,75	€ 146.043,75

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.5% )	€ 7.302,19
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 5.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile avendo una sola entrata.

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 133.700,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 100.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 133.700,00



## 9. INVIO RELAZIONE:

Lo scrivente attesta di avere inviato copia della presente relazione ai creditori procedenti o intervenuti ed al/i debitore/i, anche se non costituito/i, a mezzo posta elettronica e posta ordinaria.

Data generazione:  
26-01-2022

L'Esperto alla stima  
**Ing. Alberto Mariani**



**ESTERNI**



CANCELLO PEDONALE INGRESSO COMPLESSO



CANCELLO CARRABILE



CORSELLO INTERNO



VILLINO BIFAMIGLIARE

**INTERNI**



PORTICO



GIARDINO DI PROPRIETA'



SALOTTO



SALOTTO



LATO ATTREZZATO CUCINA



LATO ATTREZZATO CUCINA



BAGNO PIANO TERRA



BAGNO PIANO TERRA



CAMERA SOTTOTETTO



CAMERA SOTTOTETTO



CAMERA MATRIMONIALE SOTTOTETTO



TERRAZZO



INTERRATO



INTERRATO



BAGNO PIANO INTERRATO



AUTORIMESSA

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Milano**

Dichiarazione protocollo n. MI0243476 del 15/04/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Arese

Via Don Enrico Cantu'

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 5

Particella: 1140

Subalterno: 702

Compilata da:

Bettinardi Giuseppe

Iscritto all'albo:

Architetti

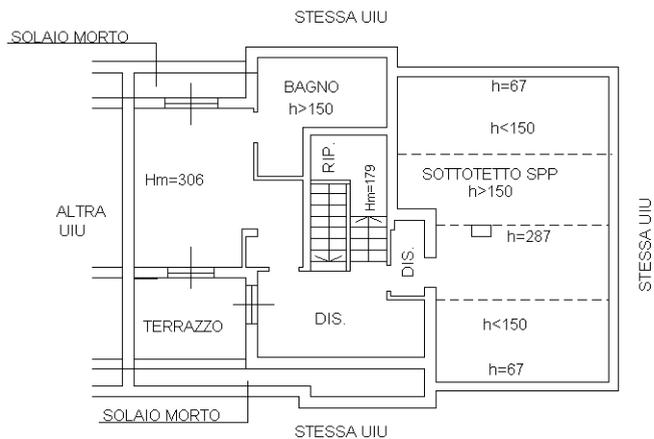
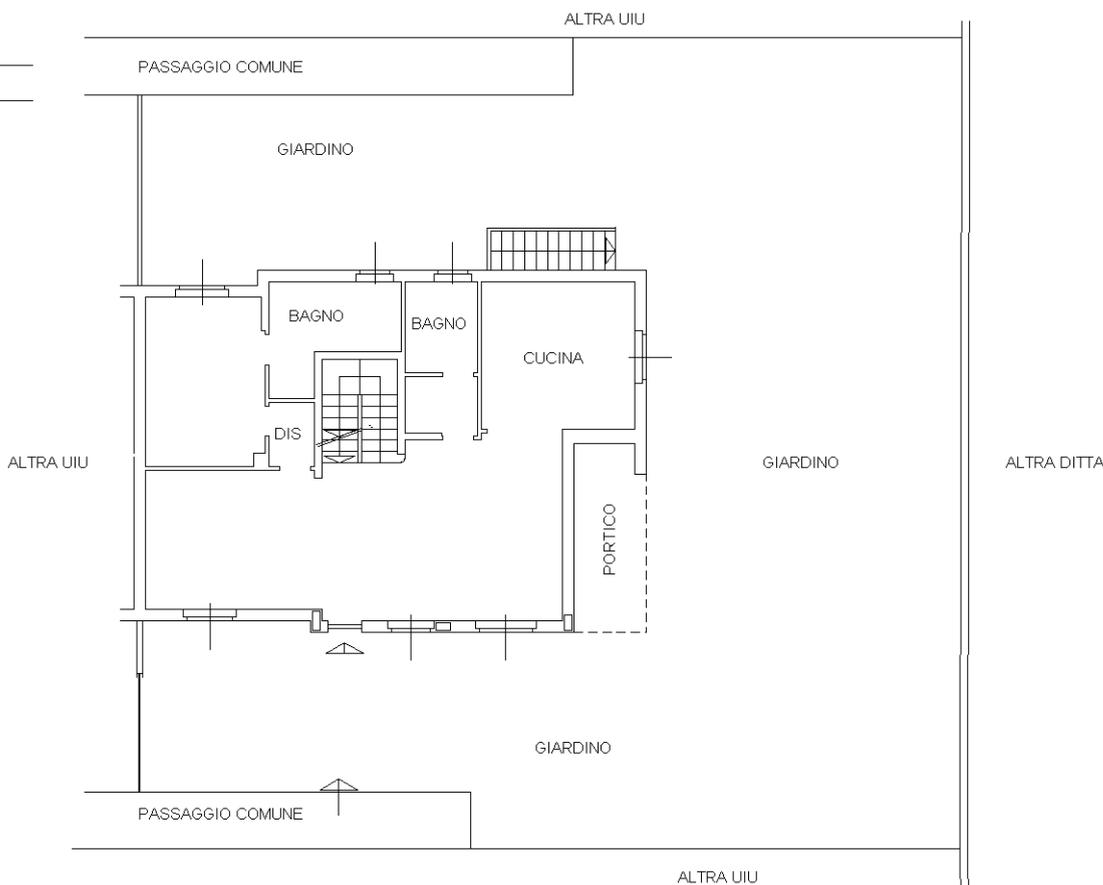
Prov. Milano

N. 5116

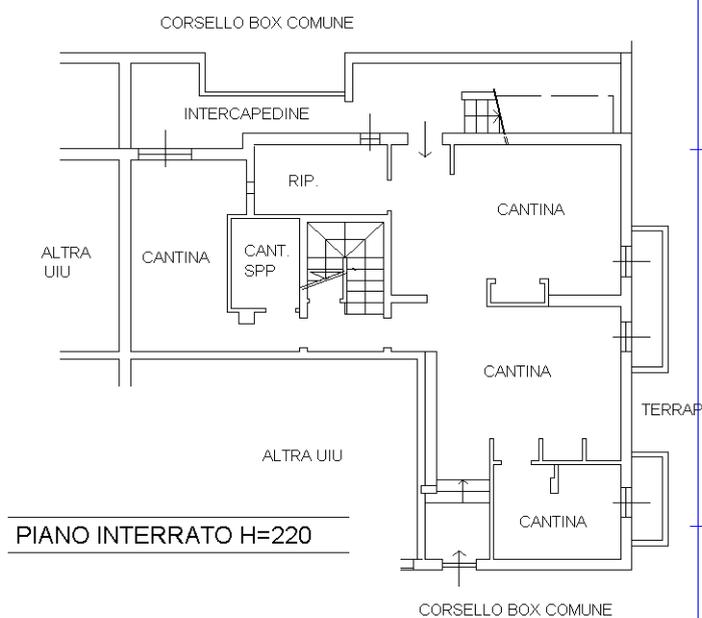
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA H=270



PIANO SOTTOTETTO



PIANO INTERRATO H=220



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/09/2021 - Comune di ARESE (A389) - < Foglio: 5 - Particella: 1140 - Subalterno: 702 >  
VIA DON CANTU' ENRICO piano: T-1-S1;

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Milano**

Dichiarazione protocollo n. 000896013 del 21/11/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Arese

Via Don Enrico Cantu'

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 5

Particella: 1140

Subalterno: 19

Compilata da:

Bettinardi Giuseppe

Iscritto all'albo:

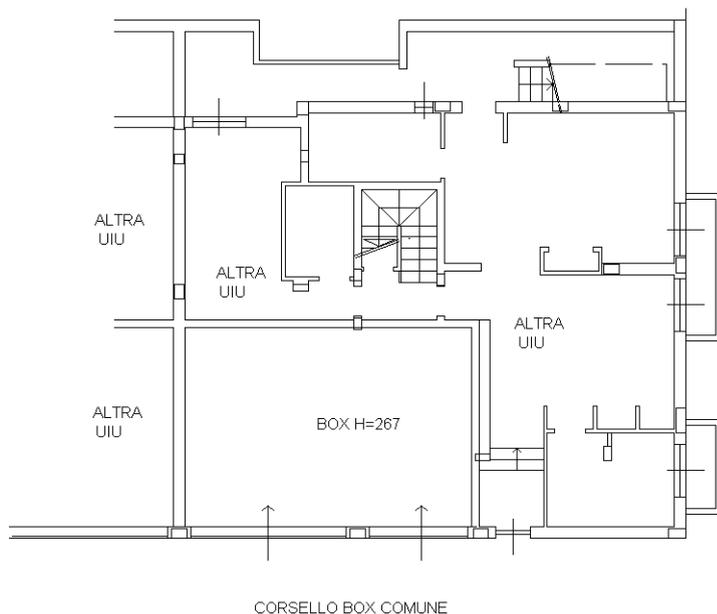
Architetti

Prov. Milano

N. 5116

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO INTERRATO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/09/2021 - Comune di ARESE (A389) - < Foglio: 5 - Particella: 1140 - Subalterno: 19 >  
VIA DON CANTU' ENRICO piano: S1;

Ultima planimetria in atti

REPERTORIO N. 99806

RACCOLTA N. 17844

-----COMPRAVENDITA SOGGETTA AD I.V.A.-----

-----REPUBBLICA ITALIANA-----

L'anno duemilaquattro il giorno ventuno del mese di aprile-----

-----21 aprile 2004-----

In Arese, via Dei Caduti n. 7.-----

Avanti a me **Dr. MATARRESE PASQUALE, Notaio in MILANO** iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di Milano, senza l'assistenza dei testimoni per rinuncia fattavi dai comparenti d'accordo tra loro e con il mio consenso, sono presenti i signori:-----

- **██████████** nato a **██████████** il giorno **██████████**, domiciliato per la carica in **██████████** in **██████████** impiegato, il quale dichiara di intervenire al presente atto esclusivamente nella qualità di **Presidente del consiglio di Amministrazione e Consigliere Delegato** della-----

- **██████████**, iscritta al Registro delle Imprese di **██████████** codice fiscale e partita IVA al numero **██████████** Società costituita in Italia, con sede legale in **██████████** con capitale sociale di euro **██████████**, interamente versato, R.E.A. al n. **██████████** munito degli occorrenti poteri in forza di delibera assunta dal Consiglio di Amministrazione in data 16 aprile 2004 che in estratto da me Notaio autenticato in data odierna si allega al presente atto sotto la lettera "A"-----

Nella qualità di parte venditrice-----

- **██████████**, nato a **██████████** il giorno **██████████** domiciliato a **██████████** **██████████** codice fiscale **██████████**, il quale dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni per scelta fatta all'atto del matrimonio.-----

Nella qualità di parte acquirente-----

Detti comparenti della cui identità personale io Notaio sono certo, stipulano e convengono quanto segue:-----

-----PREMESSO CHE-----

a) la società **██████████**, la **██████████** **██████████** **██████████** con sede in **██████████**, **██████████** e il Comune di Arese con sede in Arese c.f. **██████████** hanno stipulato "una convenzione di piano di Lottizzazione di via Valera in Comune di Arese, cessione gratuita di aree al Comune di Arese e atto di redistribuzione di terreni oggetto di lottizzazione", in data 14 maggio 2001 rep.n. 91523/14611 a rogito dr. Pasquale Matarrese Notaio in Milano atti pubblici in data 31 maggio 2001 al n. 14992 s. 1V e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano 2 in data 24 maggio 2001 ai n.ri 52866/34589, mediante la quale i soggetti sopra indicati hanno disciplinato i reciproci diritti ed obblighi e - in attuazione del disposto di cui al 7° comma dell'art. 1 della Legge Regionale

n. 15/84, come sostituito dall'art. 1 della Legge Regionale n. 31/1986 e del secondo comma, punto "h", dell'articolo 3 della stessa Legge Regionale n. 15/84, i Lottizzanti (Cooperativa [redacted] e società [redacted], si sono impegnati per se' e per i propri aventi causa a dare attuazione al P.L. mediante la richiesta di una o più Concessioni Edilizie, riservandosi di addivenire a successivo atto di identificazione catastale dopo aver provveduto al relativo frazionamento delle aree in oggetto;---

b) in conseguenza della cessione effettuata ciascuna parte lottizzante risulta essere proprietaria delle aree di terreno costituenti il Lotto a ciascuno di esse assegnato in conformità con quanto esposto nella citata Convenzione, nella quale convenzione per una globale identificazione delle cessioni effettuate le parti Lottizzanti hanno fatto riferimento all'elaborato "7a - Planimetria Piano di Lottizzazione" nel quale sono altresì individuate le aree già cedute gratuitamente al Comune di Arese e destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché gli edifici da realizzarsi a cura della [redacted]" e società "[redacted]"

c) nel rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. Generale Approvato con delibera regionale n. VII 27326 in data 8 aprile 1997 - che prevede per il terreno distinto nel Dipartimento del Territorio al foglio 5 (cinque), mappale 1140 (millecentoquaranta) (già mappale 53/b), seminativo irriguo, classe 1, ha 0.29.17 (are ventinove e centiare diciassette), RDL. 58.048 (cinquantottomilaquarantotto) (Euro 29,98) RAL. 46.672 (quarantaseimilaseicentosettantadue) (euro 24,1) di complessivi mq. 2917 catastali, la seguente destinazione urbanistica: zona "C5" residenziale di espansione, con densità edilizia di 1.00 mc/mq. - terreno di proprietà della società [redacted]" con sede legale in [redacted], la medesima società [redacted]" con atto di impegnativa di vincolo a saturazione edificabilità Terreno sito in Arese via Valera, di Proprietà società' [redacted]" del Notaio Pasquale Matarrese di Milano in data 24 luglio 2001 rep.n. 92149/14860 registrato a Milano atti pubblici in data 27 luglio 2001 al numero 31205 Serie 1-----

trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano 2 il 31 luglio 2001 ai n.ri 86637/55285, ha assunto l'impegno a costruire, sull'area sopra descritta e secondo la distribuzione riportata sull'Allegato "B" all'atto sopra detto - dove sono riportate le parti occupate dai fabbricati - con tratto in linea azzurra (con le relative dimensioni ed altezze riferite all'intradosso dell'ultimo solaio abitabile) oltre alla residua superficie del lotto - indicata con tratto giallo sullo stesso allegato B, da considerarsi vincolata ai fabbricati principali ai fini della veri-

fica volumetrica.-----

La società [redacted] si è impegnata a non ricavare locali abitabili di nessuna specie, ma soli corpi tecnici ed accessori al di sopra delle altezze indicate nel tipo B.-----

Sulla residua area, vincolata come sopra, la società si è impegnata a non costruire altri edifici.-----

Gli spazi non occupati dalle costruzioni verranno sistemati in area verde, vialetti pedonali e rampa d'accesso, entro la data di scadenza della Concessione Edilizia.-----

Le impegnative di vincolo sopra citate sono da rispettare e da intendersi assunte per sè, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo.-----

d) nel rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. Generale Approvato con delibera regionale n. VI/27326 in data 8 aprile 1997 - che prevede per il terreno al foglio 5 (cinque), mappale 1140 (millecentoquaranta) (già mappale 53/b), seminativo irriguo, classe 1, ha 0.29.17 (are ventinove e centiare diciassette), RDL. 58.048 (cinquantottomilaquarantotto) (Euro 29,98) RAL. 46.672 (quarantaseimilaseicentostantadue) (euro 24,1) la seguente destinazione urbanistica: zona "C5" residenziale di espansione con densità edilizia di 1.00 mc/mq., la società [redacted] con sede legale in [redacted] con atto di impegnativa di vincolo di pertinenzialita' dei volumi accessori del terreno sito in Arese via Valera, impegnativa in merito alle infrastrutture pubbliche di proprietà della società' [redacted] [redacted]", in data 24 luglio 2001 rep.n. 92150/14861 a rogito Notaio Pasquale Matarrese di Milano registrato a Milano atti pubblici in data 30 luglio 2001 al numero 31226 Serie 1 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano 2 il 31 luglio 2001 ai n.ri 86638/55286, ha assunto l'impegno a costruire, sull'area sopra descritta e secondo la distribuzione riportata sull'Allegato "A" all'atto sopra citato - dove sono riportate le parti occupate dai fabbricati - con tratto in linea azzurra.-----

L'impegnativa di vincolo sopra citata è da rispettare e da intendersi assunta per sè, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo.-----

e) con atto di identificazione catastale in data 20 settembre 2001 rep.n. 92459/15017 a rogito Notaio Pasquale Matarrese di Milano registrato a Atti Pubblici Cod.Uff.R1R in data 1 ottobre 2001 al numero 32432/001 Serie 1 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano 2 il 28 settembre 2001 ai n.ri 103002/65588 e il 28 settembre 2001 ai n.ri 103003/65589, il Comune di Arese, le società [redacted] [redacted] e la società [redacted] [redacted]", hanno identificato catastalmente quanto segue:-----

- l'area ceduta gratuitamente al Comune di Arese descritta all'In Secondo Luogo al punto 2.1) lettera b) dell'atto a ro-



- 1146, 54, 1144, 1141, 1142.-----

f) su detta area distinta al Dipartimento del Territorio del Comune di **Arese** al foglio 5 (cinque) mappale 1140 (millecentoquaranta) in via Don Enrico Cantù n. 5-7 la società [REDACTED] ha costruito un complesso immobiliare composto da tre corpi di fabbrica di ville a schiera e ville bifamiliari;-----

g) con atto in data 5 aprile 2002 rep.n. 94050/15663 a rogito dr. Pasquale Matarrese Notaio in Milano registrato a Milano 3 atti pubblici in data 17 aprile 2002 al n. 3733 s. 1 l'INTE-SABCI SPA (ora BANCAINTESA SPA) ha concesso alla società [REDACTED], per la realizzazione di un complesso immobiliare posto in Comune di Arese in via Don Enrico Cantù un mutuo di euro 2.065.827,60 (duemilionesessantacinquemilaitocentoventisette virgola sessanta) (mutuo n. 3988276/F-S/TV15R) a garanzia del quale è stata iscritta ipoteca presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano 2 in data 9 aprile 2002 ai n.ri 43592/9596;-----

h) è stato stipulato atto di quietanza con determinazione dell'inizio dell'ammortamento della somma erogata, riduzione di somma, svincoli di beni, frazionamento ipotecario in data 30 marzo 2004 rep.n. 99565/17768 a rogito dr. Pasquale Matarrese Notaio in Milano registrato a Milano 3 in data 14 aprile 2004,-----

con cui sono state svincolate dall'ipoteca iscritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano 2 in data 9 aprile 2002 ai n.ri 43592/9596 le unità immobiliari meglio indicate nell'allegato "A" dell'atto a rogito dr. Pasquale Matarrese Notaio in Milano sopra citato in data 30 marzo 2004 rep.n. 99565/17768 ed il mutuo è stato frazionato e di conseguenza suddiviso il n.ro 9 (nove) quote;-----

i) in data 21 ottobre 2003 al n. 809599 è stata presentata all'Ufficio del Territorio di Milano - Catasto Terreni la Denuncia di Cambiamento a norma dell'articolo 8 della Legge 1 ottobre 1969 n. 679 (mod. 3/SPC) per le unità immobiliari già censite al foglio 5 (cinque) mappale 1140 (millecentoquaranta)-----

l) la società [REDACTED] sulle aree sopra meglio indicate, ha costruito in Comune di **Arese** in via Don Enrico Cantù il complesso immobiliare sopra detto, come risulta meglio specificato nel dettaglio della dichiarazione di Fabbri-cato Urbano protocollata presso il Dipartimento del Territorio del predetto Comune in data 21 novembre 2003 protocollo n. 896013 nelle quale inoltre si precisa che i beni comuni non censibili del complesso in oggetto risultano censiti nel Dipartimento del Territorio del predetto Comune al foglio 5 (cinque) mappale 1140 (millecentoquaranta) sub. 1 (uno).-----  
Il predetto complesso edilizio è stato costruito in forza delle seguenti prescrizioni edilizie:-----

- Concessione Edilizia n. 23 pratica Edilizia n. 26/01 Proto-

collo n. 22622 rilasciata dal Comune di Arese in data 27 luglio 2001;-----  
- variante in corso d'opera P.E. n. 65/04 presentata in data 8 marzo 2004 prot.n. 6522 in corso di rilascio.-----  
Tutto ciò premesso e confermato le parti stipulano e conven-  
gono quanto segue:-----  
**ART. 1) PRESTAZIONE DEL CONSENSO - EFFETTO TRASLATIVO**-----  
**1.1)** Con il presente atto la società [REDACTED],  
come sopra rappresentata, vende al signor [REDACTED]  
[REDACTED] che accetta ed acquista la piena proprietà dei seguenti  
immobili.-----  
**1.2) DESCRIZIONE IMMOBILI - COERENZE - DATI CATASTALI**-----  
In Comune di Arese nel complesso immobiliare meglio descritto  
in premessa denominato "BORGO ANTICO", in via Don Enrico Can-  
tù n. 7/B e precisamente:-----  
**a)-** villetta posta su un piano fuori terra oltre ai piani in-  
terrato e sottotetto il tutto collegato da una scala interna,  
con annesso giardino in lato est, sud ed ovest, così compo-  
sta:-----  
- al piano interrato: quattro locali ad uso cantina, ripo-  
stiglio, box ad uso autorimessa con accesso dal corsello co-  
mune boxes al sub. 1-----  
- al piano terra: tre locali oltre servizi, disimpegno e por-  
tico-----  
- al piano sottotetto: locali ad uso sottotetto, servizio,  
ripostiglio, disimpegno e terrazzo al piano-----  
**Coerenze da nord in senso orario della villetta e del giardi-  
no in corpo:**-----  
proprietà al sub. 8 ora 701; passaggio comune, proprietà al  
sub. 7; Comune di Rho; proprietà al sub. 10 ora 703 e passag-  
gio comune-----  
**del vano autorimessa:**-----  
box al sub. 18; proprietà al sub. 702 per due lati; corsello  
di manovra.-----  
Dette unità immobiliari risultano censite nel Dipartimento  
del Territorio del predetto Comune, in ditta: EUROPA DUEMILA  
S.R.L. come segue:-----  
- foglio 5 (cinque), mappale numero 1140 (millecentoquaran-  
ta), **sub. 702 (settecentodue)**, già sub. 9, via Don Enrico  
Cantù, n.ro SC, piano T-1-S1, categoria A/7, zona censuaria  
U, classe 5, vani 10 (dieci), superf. Catast. Mq 233 (duecen-  
totrentatre), R.C. Euro 1.265,32 (milleduecentosessantacinque  
virgola trentadue) in forza di scheda di variazione presen-  
tata presso il Dipartimento del predetto Territorio in data  
15 aprile 2004 Protocollo n. M10243476 per migliore identifi-  
cazione e cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare  
già censita al foglio 5 mappale 1140, sub. 9, in forza di de-  
nuncia di accatastamento presentata, presso il Dipartimento  
del Territorio del predetto Comune, in data 21 novembre 2003  
protocollo n. 896013, correttamente inserita nel sistema mec-

canografico del Catasto del Comune di Arese, l'unità abitativa-----

- foglio 5 (cinque), mappale numero 1140 (millecentoquaranta), **sub. 19 (diciannove)**, via Don Enrico Cantù, n.ro SC, piano S1, categoria C/6, zona censuaria U, classe 5, metri quadri 40 (quaranta), superf. Catast. Mq 45 (quarantacinque) R.C. Euro 115,69 (centoquindici virgola sessantanove)- in forza di denuncia di accatastamento presentata, presso il Dipartimento del Territorio del predetto Comune, in data 21 novembre 2003 protocollo n. 896013, correttamente inserita nel sistema meccanografico del Catasto del Comune di Arese----

#### PLANIMETRIA-----

Per una migliore identificazione di quanto compravenduto, si fa espresso riferimento alle planimetrie allegate al presente atto sotto le lettere "**B et C**" le cui misure rilevabili sono meramente indicative e non tassative-----

#### **ART. 2) MILLESIMI DI COMPROPRIETA' CONDOMINIALE-----**

Alle unità immobiliari sopra descritte compete quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni della casa, come determinati ai sensi del Regolamento di Condominio del complesso immobiliare, infra allegato, dei titoli di provenienza ed ai sensi dell'art.1117 C.C. in ragione di millesimi 124,620 (centoventiquattro virgola seicentoventi) per l'unità abitativa e millesimi 3,604 (tre virgola seicentoquattro) per quanto riguarda il box ad uso autorimessa privata-----

#### **ART. 3) PROVENIENZA-----**

I beni sopra descritti sono pervenuti, per quanto riguarda il terreno edificatorio, su cui, a cura e spese della parte venditrice, è stato edificato quanto compravenduto, in conformità delle licenze di cui infra, come meglio specificato in premessa.-----

#### **ART. 4) PREZZO-----**

La vendita viene accettata per il prezzo dichiarato dalle parti in **Euro 295.390,00 (duecentonovantacinquemilatrecen-**

**tonovanta virgola zerozero)** oltre I.V.A. regolato come segue:  
- quanto a Euro 264.390,00 (duecentosessantaquattromilatrecen-

tonovanta virgola zerozero) sono state pagate prima d'ora dalla parte acquirente alla società venditrice la quale rilascia ampia quietanza;-----  
- ed Euro 31.000,00 (trentunmila virgola zerozero) la parte acquirente si accolla e fa propria la corrispondente quota del mutuo - **Frazionato lotto n. 3** concesso dalla CARIPLO - Cassa di Risparmio delle Province Lombarde spa (ora BANCAIN- TESA SPA) sovvenuto con atto a rogito dr. Pasquale Matarrese Notaio in Milano 5 aprile 2002 rep.n. 94050/15663 registrato a Milano 3 atti pubblici il giorno 17 aprile 2002 al n. 3733 s.1, garantito da ipoteca iscritta presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di MILANO 2 in data 9 aprile 2002 ai n.ri 43592/9596, frazionato col citato atto del dr. Pasquale Matarrese Notaio in Milano 30 marzo 2004 rep.n.

99565/17768 registrato a Milano 3 atti pubblici il giorno 14 aprile 2004.-----

In relazione all'accollo di cui sopra la parte acquirente dichiara di subentrare, per la quota di mutuo accollatasi, in ogni obbligazione assunta dal suo dante causa nei confronti dell'Istituto mutuante, obbligandosi a pagare le singole rate di mutuo, con decorrenza dal 30 giugno 2004.-----

**ART. 5) RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE**-----

La società venditrice rinuncia espressamente all'iscrizione dell'ipoteca legale ai sensi dell'art.2817 C.C..-----

**ART. 6) PATTI E CONDIZIONI DELLA COMPRAVENDITA**-----

La presente vendita viene inoltre fatta ed accettata ai seguenti patti:-----

**6.1)** Salvo più precisi dati e confini catastali, il cui errore od omissione non potrà mai pregiudicare la validità di questo atto, conferendosi al riguardo le parti, nel caso di imprecisioni, reciproco mandato irrevocabile al fine di procedere alle necessarie rettifiche, dalla data odierna si trasferisce, a corpo e non a misura, la proprietà degli immobili oggetto del presente contratto, nello stato di fatto, di diritto e di possesso ben noto, così come spetta alla parte venditrice in forza dei suoi titoli e del suo possesso e comunque integralmente noti alla parte acquirente, che li ha visitati e trovati di gradimento anche per quanto riguarda le parti comuni.-----

**6.2)** Si fa espresso riferimento agli atti di provenienza e alla citata convenzione urbanistica, per ogni altra condizione, peso, vincolo, riserva, onere e servitù in essi riportati, per cui le clausole di detti atti si intendono qui integralmente trascritte, riportate e pienamente accettate.-----

**6.3)** La vendita degli immobili in oggetto viene effettuata con tutte le accessioni, dipendenze, diritti, ragioni, vincoli - anche di Piano Regolatore - azioni, eventuali servitù attive e passive.-----

**6.4)** Effetti attivi e passivi decorrono dalla data odierna;--- le spese ordinarie e straordinarie si intendono a carico della parte acquirente con decorrenza dalla data della consegna.

**6.5)** La società venditrice garantisce che quanto oggetto di compravendita è libero da affittanze.-----

**6.6)** La società venditrice garantisce che quanto oggetto di compravendita è esente da diritti di prelazione; in ogni caso la società venditrice garantisce che la proprietà compravenduta non potrà essere sottoposta da chicchessia ad azioni di riscatto o simili, né alcuno potrà vantare pretese di indennità o di altro, a qualsiasi titolo.-----

**6.7)** La società venditrice garantisce inoltre di aver pagato tutti gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria inerenti l'esecuzione dell'opera in oggetto e comunque assume ogni responsabilità in ordine ad altri eventuali oneri che le Autorità competenti dovessero richiedere per l'edificazione



zie di legge ai sensi degli articoli 1476 e seguenti C.C. obbligandosi in caso di evizione a norma di legge, salvo quanto stabilito dall'ultimo comma del succ. art. 8.3)-----

**8.2)** La parte venditrice garantisce l'assoluta proprietà e disponibilità degli immobili in oggetto e la loro libertà da ipoteche e da altri vincoli pregiudizievoli; garantendo, altresì, che sui medesimi non sussistono oneri reali, nonché diritti reali o personali, privilegi fiscali, usi civici e liti in corso, ad eccezione di quanto segue:-----

- dell'ipoteca cautelante il mutuo sopra accollato.-----

**8.3)** La società venditrice dichiara di avere appaltato le opere relative alla costruzione dell'immobile oggetto del presente contratto alla Ditta:-----

- ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ con sede in ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ alla ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ n. ~~XXXXXX~~ cap. ~~XXXXXX~~ iscritta al Registro delle Imprese ~~XXXXXXXXXXXX~~ - numero di iscrizione, codice fiscale e partita IVA ~~XXXXXXXXXXXX~~-----

In funzione del contratto di appalto la società venditrice cede alla parte acquirente la propria posizione contrattuale attiva nei confronti dell'appaltatore relativamente agli obblighi tutti determinatisi in capo all'appaltatore stesso in forza di quanto disposto dagli artt. 1667, 1668, 1669 e seguenti C.C.-----

La parte acquirente, pertanto, avrà azione diretta nei confronti dell'appaltatore per la tutela dei diritti di cui alla normativa citata.-----

La parte acquirente accetta e con tale accettazione libera la parte venditrice dall'obbligo di garanzia per i vizi di cui all'art. 1476 c.3 C.C.-----

**8.5)** La società venditrice si obbliga, infine, al pagamento di eventuali imposte complementari relative ai titoli di provenienza, al fine di rendere gli immobili in oggetto esenti da qualsiasi ed eventuale privilegio fiscale.-----

**ART. 9) DICHIARAZIONE AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001 N. 380 (TESTO UNICO DELLE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI IN MATERIA EDILIZIA) E DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985 N. 47 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED AI SENSI DEL D.P.R. 28 DICEMBRE 2000 N. 445**-----

La parte venditrice, da me Notaio ammonita sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, ai sensi e per gli effetti della legge 28 febbraio 1985 n.47 e successive integrazioni e modificazioni, attesta, ai sensi e per gli effetti degli artt.47 e 21 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, che l'edificio di cui sono parte le unità immobiliari oggetto della presente vendita, è stato edificato in base ed in conformità alle seguenti prescrizioni edilizie:-----

- Concessione Edilizia n. 23 pratica Edilizia n. 26/01 Protocollo n. 22622 rilasciata dal Comune di Arese in data 27 luglio 2001.-----

La parte venditrice garantisce che:-----



del D.L. 323 del 20 Giugno 1996 convertito in legge 8 Agosto 1996 n.425 dichiara di essere soggetta a Imposta sul Valore Aggiunto (art. 4 D.P.R. 26 Aprile 1972 n.633) e chiede pertanto che le imposte del registro, di trascrizione e di catasto vengano applicate nella misura fissa prevista dall'art. 40 del D.P.R. 26 Aprile 1986 n.131, dell'art. 6 della Tariffa allegata D.P.R. 26 ottobre 1972 n.635 e dell'art. 21 del medesimo D.P.R. n.633.-----

Ai fini **dell'applicazione delle AGEVOLAZIONI FISCALI** definite ai sensi della nota II-bis) dell'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di Registro, approvato con Decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986 n. 131 definite con la legge 19 luglio 1993 n. 243 come modificata con la legge del 28 dicembre 1995 n. 549 e dalla legge 23 dicembre 1999 n.488, la parte acquirente dichiara:-----

- che l'immobile acquistato con il presente atto è ubicato nel territorio del Comune nel quale la medesima dichiara di voler stabilire la propria residenza entro diciotto mesi dalla data odierna;-----

- di non essere titolare esclusivo (o in comunione con il coniuge) dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile acquistato con il presente atto;-----

- di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni di cui al presente articolo ovvero con le agevolazioni di cui ai provvedimenti legislativi indicati nell'art. 3 comma 131 lettera C della legge 28 dicembre 1995 n. 549;-----

- di essere a conoscenza della decadenza comminata dalla medesima legge relativamente alle agevolazioni qui richieste nel caso di cessione a titolo oneroso o gratuito del presente immobile prima del decorso del termine di cinque anni dalla data odierna (salvo il riacquisto ivi previsto);-----

- entrambe le parti dichiarano infine che i locali trasferiti hanno le caratteristiche di abitazione non di lusso, secondo i criteri di cui al Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 2 agosto 1969, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n.218 del 27 agosto 1969.-----

**ART. 11) COMUNICAZIONE PUBBLICA SICUREZZA**-----

La parte alienante si dichiara a conoscenza dell'obbligo di comunicazione all'Autorità locale di Pubblica Sicurezza del trasferimento di diritti di cui al presente atto a risultanza dell'Art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59 convertito con Legge 18 maggio 1979 n. 191.-----

**ART. 12) RINUNCIA ALLA LETTURA DEGLI ALLEGATI**-----

Le parti dichiarano di aver già preso conoscenza degli alle-

gati e perciò dispensano me Notaio dalla lettura dei medesi-  
mi.

Il presente atto, dattiloscritto in parte da persona di mia  
fiducia ed in parte completato da me Notaio, su numero tredici  
fogli di cui si sono occupate facciate tredici compresa la  
presente, è stato letto da me Notaio ai comparenti i quali lo  
hanno dichiarato conforme alla loro manifestata volontà e con  
me Notaio lo sottoscrivono.

**F.TO:** [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**Registrato** a Milano 3

Atti Pubblici

in data 27 aprile 2004

al numero 4354

Serie 1T

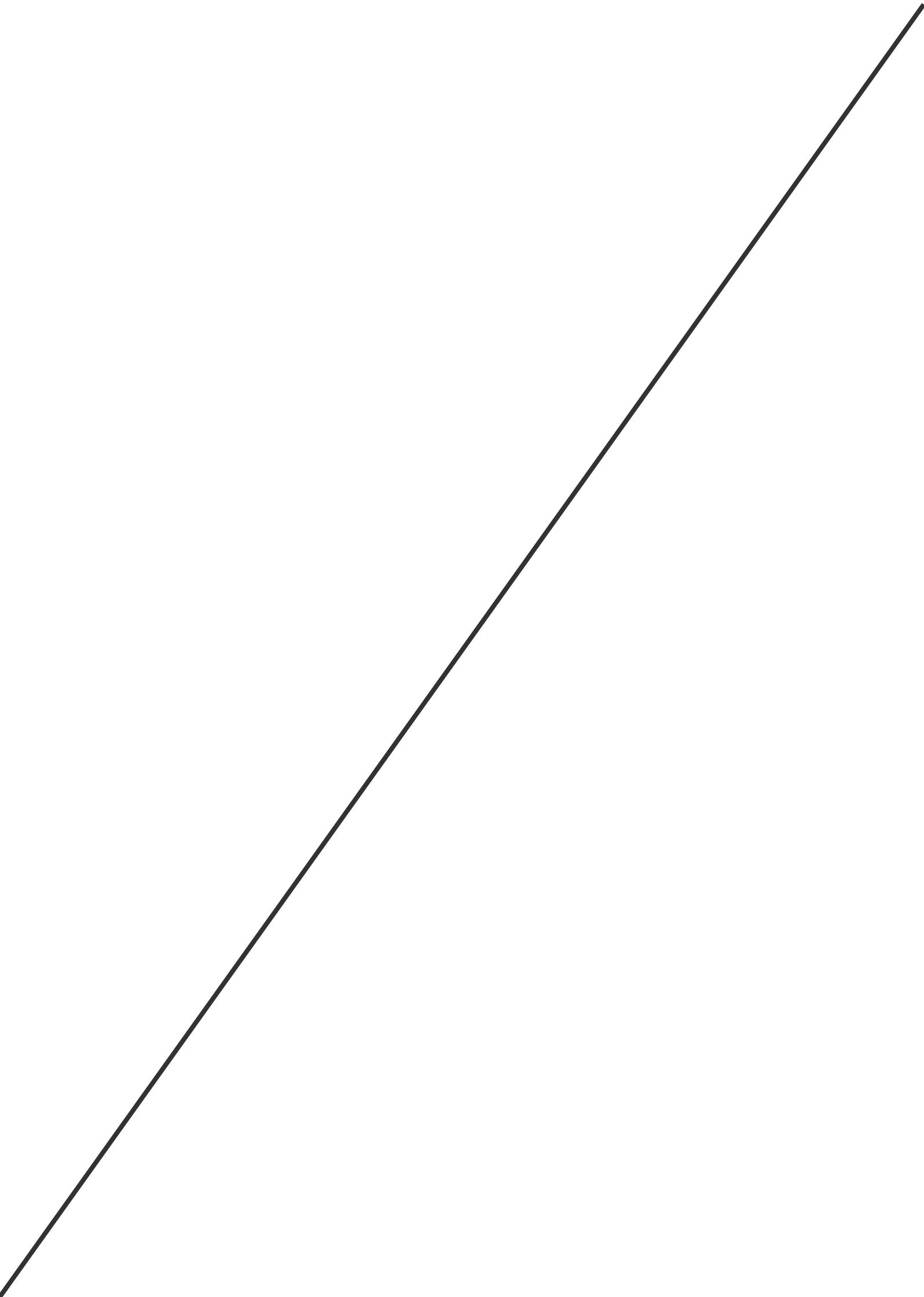
con Euro 387,33

**Trascritto** a Milano 2

il 28 aprile 2004

ai n.ri 58293/29047

Euro 51,64



Allegato "A" al numero 99806/17844 di Repertorio

VERBALE CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE



L'anno duemilaquattro, il giorno 16 del mese di Aprile alle ore 11.20 presso la sede sociale, si è riunito il Consiglio di Amministrazione della Società [redacted] per discutere e deliberare sul seguente

**ORDINE DEL GIORNO**

**1) VENDITA IMMOBILI**

Assume la Presidenza il Geom. [redacted] che, dopo aver chiamato a fungere da segretario il Sig. [redacted] constata che sono presenti tutti gli Amministratori, dichiara il Consiglio atto a deliberare sugli argomenti all'Ordine del Giorno.

Prendendo egli stesso la parola, il Presidente comunica che sono maturate le condizioni per la vendita delle seguenti unità immobiliari site in Arese (MI) Via Don Enrico Cantù:

- Unità immobiliare distinta al foglio 5, mappale 1140, sub. 702 (villa) e sub. 19 (box) per un importo complessivo di Euro 295.390,00= + I.V.A.;
- Unità immobiliare distinta al foglio 5, mappale 1140, sub. 703 (villa) e sub. 20 (box) per un importo complessivo di Euro 330.532,00= + I.V.A.;
- Unità immobiliare distinta al foglio 5, mappale 1140, sub. 704 (villa) e sub. 21 (box) per un importo complessivo di Euro 309.690,00= + I.V.A.;
- Unità immobiliare distinta al foglio 5, mappale 1140, sub. 701 (villa) e sub. 18 (box) per un importo complessivo di Euro 335.697,00= + I.V.A.;
- Unità immobiliare distinta al foglio 5, mappale 1140, sub. 7 (villa) e sub. 17 (box) per un importo complessivo di Euro 275.500,00= + I.V.A.;
- Unità immobiliare distinta al foglio 5, mappale 1140, sub. 4 (villa) e sub. 14 (box) per un importo complessivo di Euro 276.000,00= + I.V.A.;
- Unità immobiliare distinta al foglio 5, mappale 1140, sub. 5 (villa) e sub. 15 (box) per un importo complessivo di Euro 265.000,00= + I.V.A.;



- Unità immobiliare distinta al foglio 5, mappale 1140, sub. 3 (villa) e sub. 13 (box) per un importo complessivo di Euro 260.532,00= + I.V.A.;
- Unità immobiliare distinta al foglio 5, mappale 1140, sub. 6 (villa) e sub. 16 (box) per un importo complessivo di Euro 258.229,00= + I.V.A.;
- Unità immobiliare distinta al foglio 5, mappale 1140, sub. 2 (villa) e sub. 12 (box) per un importo complessivo di Euro 273.722,00= + I.V.A.

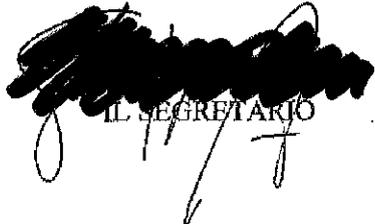
Il Consiglio di Amministrazione, preso atto di quanto sopra

DELIBERA

- 1) di vendere le unità immobiliari di cui sopra per l'importo ivi indicato;
- 2) di conferire al Presidente del Consiglio di Amministrazione il Geom. [REDACTED], nato a [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED], residente in [REDACTED] Via [REDACTED] n. [REDACTED], alla stipula dei rogiti notarili di vendita, all'espletamento delle formalità connesse ivi compreso l'accollo di mutuo in capo agli acquirenti con promessa di rato e valido di quanto egli vorrà operare.

Null'altro avendo a deliberare, e nessuno avendo chiesto la parola, il Presidente scioglie la riunione alle ore 12.30 previa stesura, lettura ed approvazione del presente verbale.

  
IL PRESIDENTE

  
IL SEGRETARIO

REPERTORIO N. 99.805

In Milano, nel mio Studio in Galleria del Corso n.1.  
Io sottoscritto **Dr. Pasquale MATARRESE** Notaio in Milano iscritto presso il Collegio Notarile  
del Distretto di Milano

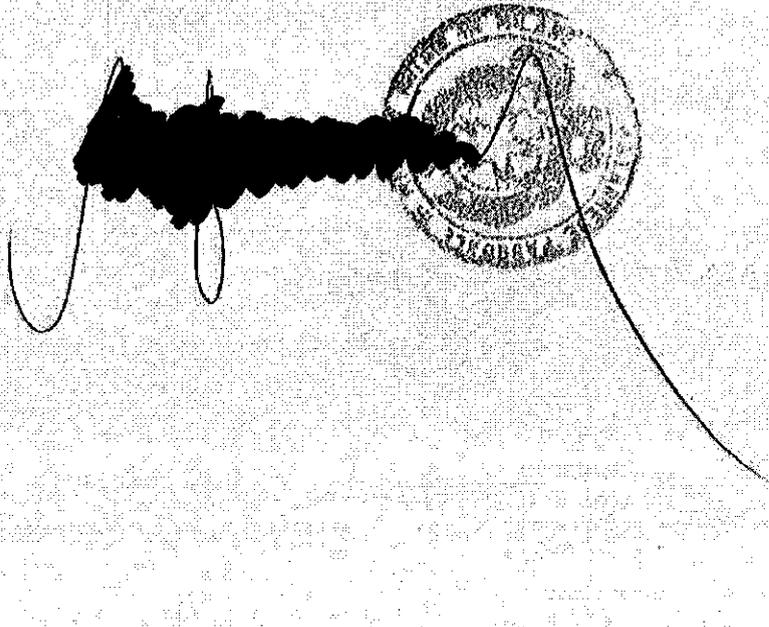
**certifico**

la presente copia in conformità a quanto risultante dal Libro Verbali Assemblee della Società

[REDACTED]  
Iscritta al Registro delle Imprese di [REDACTED] codice fiscale al numero [REDACTED], con sede  
legale in [REDACTED] Società costituita in Italia, con capitale sociale di Euro  
[REDACTED], interamente versato, R.E.A. al n. [REDACTED] libro bollato e  
vidimato dal Notaio Luciano Quaggia di Milano in data 29 marzo 2002 rep.n. 191055 a norma di  
legge.

Milano Il ventuno aprile duemilaquattro

SPECIFICA	
Bolli	€ 10,33
Onorario	€ 10,00
Arancio Not.	€ -
Repertorio	€ 0,50
Esportazione	€ 3,00
Quota di studio	€ -
Quota di bolli	€ -



BETTINARDI

Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Milano

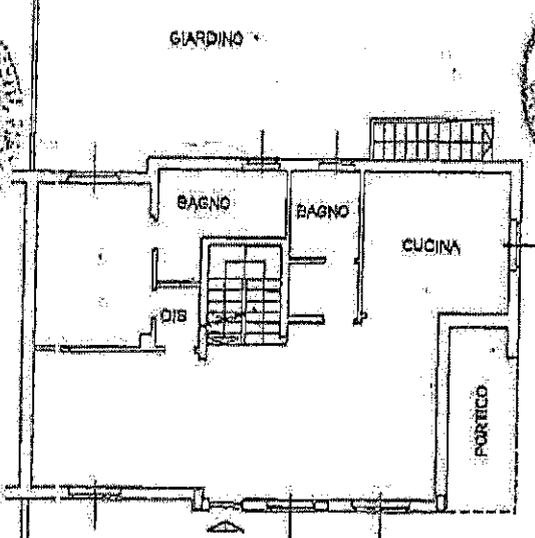
Dichiarazione protocolla n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Arese	
Via Don Enrico Cantu' _____ div. _____	
Identificativi Catastali: Sezione: _____ Foglio: 5 Particella: 1140 Subalterno: 702	Compilata da: Bettinardi Giuseppe Iscritto all'albo: Architetti Prov. Milano _____ N. 5115

scheda n. 1 Scala 1:200

Allegato "B" al numero 99806/17844 di Repertorio ALTRA UIU

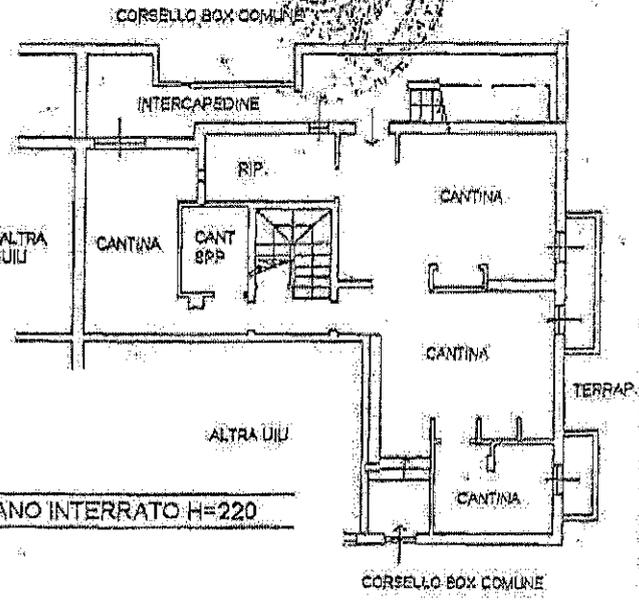
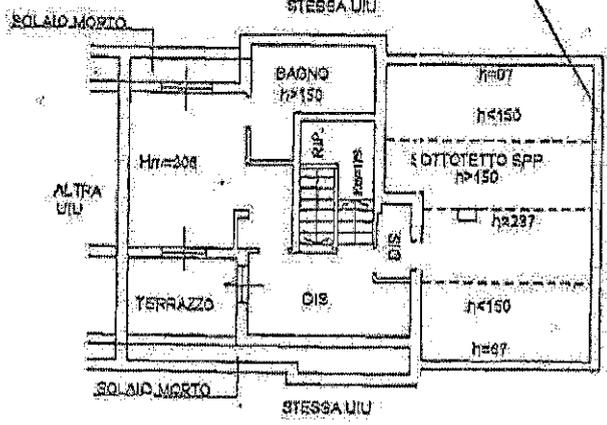
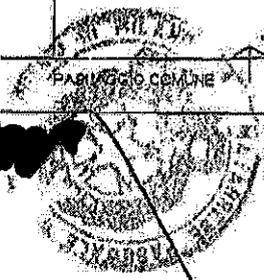
PIANO TERRA H=270

PASSAGGIO COMUNE



*Handwritten notes:*  
Basso livello  
Sottotetto

*Handwritten notes:*  
Ingresso



PIANO SOTTOTETTO

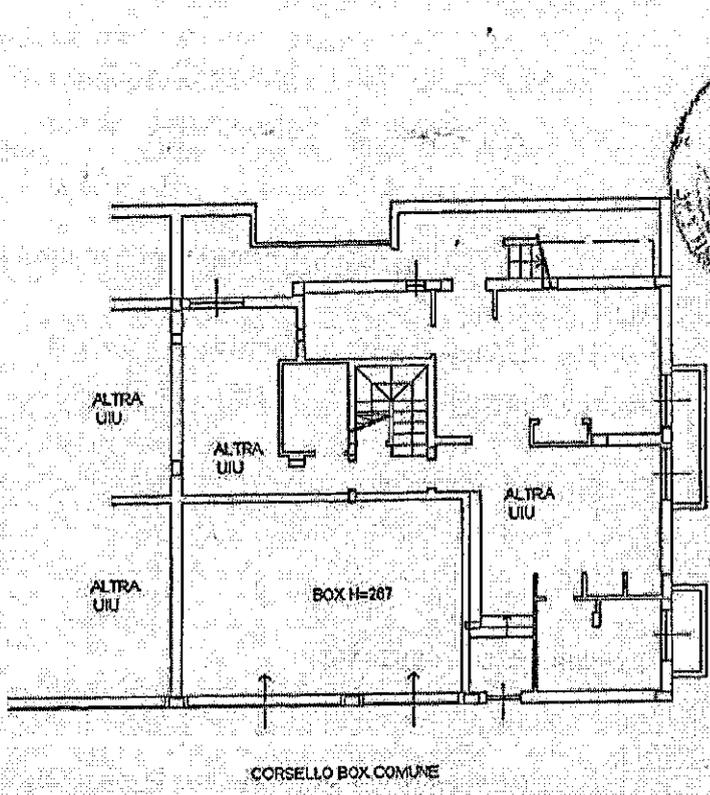
PIANO INTERRATO H=220

**BETTINARDI**  
Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Milano

Dichiarazione protocollo n. _____ del <b>21 NOV, 2003</b>	
Planimetria di u.d.u. in Comune di Arese Via Don Enrico Cantu' _____ civ. _____	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 5 Particella: 1140 Subalterno: 19	Compilata da: Bettinardi Giuseppe Iscritto all'albo: Architetti Prov. Milano N. 5115

Carta n. 1 Scala 1:200

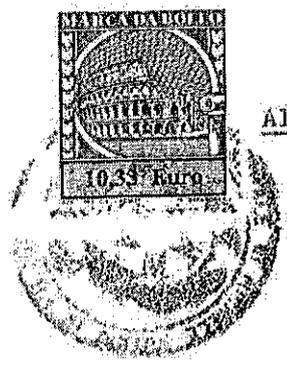
Allegato "C" al numero 99806/17844 di Repertorio



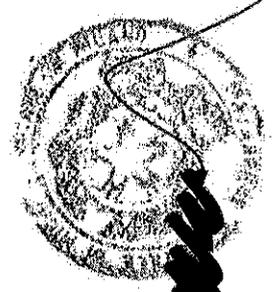
PIANO INTERRATO

*[Handwritten signatures and scribbles]*





Allegato "D" al numero 99806/17844 di Repertorio  
REGOLAMENTO DI CONDOMINIO  
IN ARESE VIA DON ENRICO CANTU n° 5 - 7  
BORGIO ANTICO"



**CAPITOLO 1 - COMPOSIZIONE DEGLI STABILI**

**Articolo 1)**

Forma oggetto del presente Regolamento il complesso immobiliare composto da tre corpi di fabbrica per un totale di 10 unità immobiliari site in Arese Via Don Enrico Cantù n° 5 (ville a schiera dalla lettera A" alla lettera F"), n° 7 (ville bifamiliari dalla lettera A" alla lettera D").

Gli edifici sono così composti:

- V Piano seminterrato: autorimesse private, posto auto handicappati, cantine e corsello
- V Piano terra: abitazione ville bifamiliari e schiera, locale rifiuti, pensilina di ingresso, passo carraio, spazio contatori Enel e gas
- V Piano primo: abitazioni ville a schiera, volumi accessori e sottotetti ville bifamiliari
- V Piano secondo: sottotetti ville a schiera.

**CAPITOLO 2 - DISPOSIZIONI GENERALI**

**Articolo 2) Obbligo di osservanza**

Ogni condomino, persona fisica, società o ente si obbliga ad attenersi al presente regolamento, così in via reale che personale tanto in proprio che per successori ed avente causa per qualunque titolo, le obbligazioni sono da intendersi a carico di tutti e di ciascuno in via solidale ed individuale, ogni condomino si obbliga altresì ad attenersi alle modifiche che fossero in seguito legalmente introdotte al presente regolamento.

L'Amministratore ha facoltà di richiamare l'utente all'osservanza del presente regolamento. Gli immobili fuori terra devono essere esclusivamente destinate ad uso abitazione, o uffici previo cambio di destinazione d'uso a carico del proprietario che lo richieda, a suo carico sono anche le spese per la variazione millesimi di proprietà.

- Il condomino che dà in locazione la sua proprietà è tenuto ad inserire nel contratto l'obbligo del rispetto del r.c. e sarà responsabile in solido con il locatario di tutte le eventuali violazioni del regolamento, danni, ecc. provocati dal conduttore

stesso.

### CAPITOLO 3 - COSE COMUNI

#### Articolo 3) Cose di proprietà e di uso comune

Sono di proprietà comune pro-indiviso, in proporzione ai millesimi di parti comuni attribuiti al condominio.

- a) Vialetti pedonali, spazio deposito rifiuti, spazio contatori Enel e gas, pensilina accesso pedonale, accesso carraio, il vialetto pedonale, e l'aiuola adiacente che conduce allo spazio rifiuti, rampa di raccordo tra piano stradale e corsello box, corsello box di manovra al piano interrato ed accesso alle autorimesse esclusive;
- b) Le fondazioni e le strutture portanti la copertura, le opere, le installazioni, i manufatti e gli impianti di qualsiasi specie che servono all'uso e al godimento comune.
- c) Le tubazioni e i collegamenti di distribuzione luce, forza motrice, metano, fognatura, acqua, telefonica, videocitofono, TV, fino ad ogni proprietà esclusiva.

#### Articolo 4) Quote dei partecipanti

Il diritto di ciascun condomino sulle cose di proprietà comune è proporzionale al valore dell'unità immobiliare che gli appartiene ed è espresso in millesimi.

### CAPITOLO 4 - AMMINISTRAZIONE E RAPPRESENTANZA.

#### Articolo 5) Organi di amministrazione e di rappresentanza.

- L'assemblea
- L'amministratore
- Il Consiglio dei Condomini

#### Sezione Prima - L'assemblea

#### Articolo 6) Attribuzioni e limiti

L'assemblea dei Condomini, quando sia legalmente costituita, rappresenta l'intera comunione.

Essa ha lo scopo di discutere e deliberare su questioni di interesse comune, e le sue deliberazioni, prese in conformità alla legge e al presente regolamento di condominio, sono obbligatorie anche per gli assenti e dissenzienti, salvo sempre il diritto di opposizione in sede giudiziaria, a termini di legge.



Articolo 7) Convocazione

L'assemblea viene convocata dall'Amministratore in via ordinaria una volta all'anno per la presentazione e l'approvazione del rendiconto e del preventivo delle spese, ed in via straordinaria ogni qualvolta l'Amministratore ne ravvisi la necessità od opportunità o ne sia richiesta la convocazione da almeno due o più condomini che rappresentino almeno un sesto del valore dell'edificio.

La convocazione deve essere fatta a mezzo lettera raccomandata, almeno 10 giorni liberi prima della data fissata per l'assemblea. In detta lettera deve essere indicato l'ordine del giorno sul quale l'assemblea è chiamata a deliberare.

Nell'avviso di convocazione dovrà essere fissato il giorno per la seconda convocazione, nel caso che la prima non fosse valida per la mancanza del numero legale. La seconda assemblea, in ogni caso, potrà essere convocata al giorno successivo a quello della prima, ma non oltre dieci giorni dalla data della prima assemblea.

Articolo 8) Diritto di voto - deleghe

Per le deliberazioni dell'Assemblea ogni condominio ha diritto a tanti voti quanti sono i millesimi di sua partecipazione alla proprietà comune pro-indivisa.

I singoli condomini potranno farsi rappresentare all'assemblea da altra persona con apposita delega, restando convenuto che tale delega comporta la preventiva ratifica dell'operato del rappresentante.

Qualora una quota di condominio appartenga a più persone, queste avranno diritto ad un solo rappresentante in assemblea che sarà designato dagli interessati, in difetto di che, vi provvederà per sorteggio il Presidente. Il condomino che sia Amministratore deve astenersi dalle deliberazioni relative al conto della sua gestione, nonché a quelle che riguardano provvedimenti da lui adottati. E' legalmente autorizzato ad esercitare il diritto di voto, anche a mezzo di rappresentante, solo colui che al momento dell'assemblea risulti essere intestatario con atto notarile di una o più parti immobiliari.

Articolo 9) Formalità delle adunanze e processo verbale.

Trascorsi 15 minuti dall'ora fissati per la riunione, l'assemblea procede alla nomina di un Presidente scegliendo tra i partecipanti al Condominio.

Il Presidente designerà il Segretario anche in persona dell'Amministratore, delle riunioni dell'assemblea e delle

dichiarazioni, per le quali i presenti facciano richiesta d'inserzione, il Segretario redige il processo verbale. Il libro dei verbali è firmato dal Presidente e dal Segretario dell'assemblea ed affidato all'Amministratore che lo tiene presso di sé, a disposizione dei Condomini.

Entro 10 giorni dalla data della riunione, a cura dell'Amministratore, ed a spese dei destinatari, sarà inviata rispettivamente copia od estratti di esso ai condomini.

I condomini possono impugnare dinanzi all'assemblea le dichiarazioni scritte nel verbale entro 30 giorni dalla data della riunione, o per gli assenti, dalla data del ricevimento della copia del verbale stesso.

Articolo 10) Requisiti di validità delle riunioni e delle deliberazioni.

L'assemblea è regolarmente costituita, in prima ed in seconda convocazione, quando sono soddisfatti i requisiti posti inderogabilmente dall'art. 1136 comma 1 e 3 C.C., e le deliberazioni sono valide solo se conformi al disposto del medesimo articolo 1136 comma 2, 3, 4, 5, 6 C.C. in prima convocazione occorre l'intervento di tanti condomini che rappresentino i 2/3 del valore dell'intero edificio o i 2/3 dei partecipanti al Condominio; diversamente l'assemblea si riunisce in seconda convocazione in un giorno successivo ed entro il decimo della prima.

Tutte le deliberazioni in prima convocazione e, sempre quelle che concernano la nomina e la revoca dell'amministratore o la instaurazione di liti attive o passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'Amministratore medesimo, nonché le deliberazioni che concernano la nomina e la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità, devono essere prese con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti, ed almeno la metà del valore dell'edificio, ai sensi dell'art. 1136 del Codice Civile.

In seconda convocazione le deliberazioni sono valide, salvo gli speciali casi sopra indicati, se riportano un numero di voti favorevoli che rappresenti almeno 1/3 dei partecipanti al Condominio ed almeno 1/3 del valore dell'edificio.

Articolo 11) Impugnazione delle deliberazioni.

Le deliberazioni dell'assemblea sono obbligatorie per i condomini, e dagli stessi impugnabili, se contrarie alla legge o al Regolamento di

Condominio con ricorso da proposta entro il termine decadenziale di 30 giorni, dalle Autorità Competenti, che possono ordinare la sospensione del provvedimento.

## Sezione Seconda - L'AMMINISTRATORE

### Articolo 12) Nomina - durata in carica

L'amministratore del condominio, è nominato dall'assemblea e durerà in carica un anno dall'ultimazione dei fabbricati e successivamente sarà incaricato annualmente.

L'Amministratore dimissionario e revocato ha l'obbligo di rendere conto della sua gestione e deve in ogni caso consegnare al successore i documenti e quanto altro inerente alla gestione, entro un mese dalla presentazione delle dimissioni e della revoca.

In caso di rinuncia volontaria al mandato l'Amministratore sarà tenuto a curare l'ordinaria amministrazione sino alla nomina del nuovo Amministratore da parte dell'assemblea.

Il compenso dell'Amministratore sarà stabilito dall'assemblea.

### Articolo 13) Attribuzioni

a) Provvede alla convocazione dell'assemblea, all'esecuzione delle deliberazioni e ad assicurare l'osservanza dei regolamenti.

b) Compila il preventivo delle spese occorrenti durante l'anno, il progetto di ripartizione dello stesso fra i condomini, il rendiconto della gestione dell'anno precedente e li sottopone all'approvazione dell'assemblea.

c) Ha la rappresentanza del condominio.

d) Svolge i compiti che gli saranno di volta in volta affidati con apposita deliberazione dell'assemblea.

Per l'esplicazione del suo mandato, all'Amministratore è deferito il compito di ispezionare da incaricati di sua fiducia in qualunque tempo i locali di proprietà indivisa, gli impianti dell'acqua, le condutture di scolo e la rete di fognature, per accertarsi dello stato degli impianti e della proprietà comune e per provvedere ai lavori necessari nell'interesse della comunione e dei singoli condomini, salvo il diritto alla rivalsa per danni.

Nel caso in cui per la buona conservazione dello stabile fosse necessario di far eseguire lavori di carattere urgente ed indifferibile, l'Amministratore ha la facoltà di procedere senza altro per conto dei condomini anche senza il loro preventivo assenso.

Qualora l'importo dei lavori urgenti superasse l'importo di Euro 2.600,00= l'Amministratore dovrà riunire l'assemblea dei condomini.

prima dell'inizio dei lavori stessi.

**Articolo 14) Documenti di Amministrazione**

L'Amministratore tiene i seguenti libri:

- a) il registro dei verbali di assemblea
- b) il libro cassa delle entrate e delle uscite
- c) un elenco dei condomini con le loro generalità e l'indicazione del domicilio e della residenza qualora non abbiano la dimora abituale nell'edificio.
- d) un tipo planimetrico per ogni piano dell'immobile
- e) un inventario delle cose mobili di proprietà comune.

**Articolo 15) Obbligatorietà dei provvedimenti amministrativi**

I provvedimenti presi dall'Amministratore sono obbligatori per tutti i condomini e sono altresì impugnabili ai sensi dell'art. 1133 C.C.

**Articolo 16) Compensi**

A titolo di compenso per le sue prestazioni, oltre al rimborso delle spese di ordinaria amministrazione e delle spese vive, l'Amministratore percepirà un emolumento annuale il cui ammontare sarà fissato dall'assemblea.

**Sezione Terza - IL CONSIGLIO DEI CONDOMINI**

**Art. 17) Composizione e attribuzioni**

Il Consiglio dei Condomini è composto di 2 o 3 condomini eletti dall'assemblea, dura in carica un anno.

Si riunisce per convocazione dell'Amministratore.

I Consiglieri prestano la loro opera gratuitamente.

Il Consiglio dei condomini coadiuva con funzioni consultive l'Amministratore e lo sostituisce in caso di assenza; inoltre esercita il controllo amministrativo e tecnico sulla gestione del condominio e riferisce all'assemblea.

**CAPITOLO 5 - ATTI DELL'AMMINISTRATORE**

**Sezione Prima - DISPOSIZIONI GENERALI**

**Articolo 18) Gestione condominiale, riparto, rendiconto e fondo spese.**

L'esercizio si chiude il 31 Dicembre di ogni anno.

Anno per anno sono redatti dall'Amministratore e sottoposti all'approvazione dell'assemblea ordinaria un preventivo delle spese, la ripartizione delle spese e un rendiconto dell'esercizio che chiude.

La somma risultante a debito dei singoli condomini in proporzione ai millesimi di proprietà e di gestione dovrà essere dagli stessi corrisposta entro 15 giorni successivi alla comunicazione dell'amministratore.

Per tutto il tempo del mancato adempimento il condominio in mora sarà tenuto a corrispondere gli interessi legali + 5%. Trascorsi 30 giorni dalla data di scadenza di ogni richiesta dell'Amministratore, questi è autorizzato ad adire le vie legali. Gli eventuali residui attivi risultanti dal rendiconto saranno portati in detrazione nella prima rata dell'esercizio successivo a quello a cui risultano.

Con i versamenti dei condomini si costituisce il fondo comune per spese ordinarie, da depositarsi in conto corrente intestato al condominio presso un Istituto di Credito da questi designato.

#### Sezione Seconda - SPESE

Articolo 19) Spese generali relative a cose e servizi comuni a tutti i condomini.

In generale e salvo quanto espressamente stabilito negli articoli seguenti le spese relative alla conservazione e manutenzione delle cose e servizi comuni o destinate ad uso comune di tutti i condomini, saranno ripartite fra tutti i condomini in proporzione delle quote millesimali.

Articolo 20) Spese consumo acqua potabile

Le spese per il consumo dell'acqua potabile fredda dei locali abitabili sarà ripartita fra tutti i condomini secondo la tabella di ripartizione che sarà predisposta dall'Amministratore nel seguente modo:

Acqua fredda: ripartita tra i condomini secondo la lettura risultante dal contalitri di proprietà.

#### Sezione TERZA - ASSICURAZIONI

Articolo 21) Obbligatorietà dell'assicurazione.

L'intero edificio dovrà essere assicurato:

a) contro i danni causati dal fuoco e dal fulmine, derivati da

esplosioni del gas condotto o dei vari impianti, e da rottura degli stessi; oltre ai danni causati per la ricerca guasti nel caso di perdite o rotture coinvolgano altri appartamenti oltre a quelli direttamente interessati;

b) contro i danni causati da eventi atmosferici e da eventi sociopolitici;

c) contro le conseguenze delle responsabilità civile per danni a terzi o alle loro cose.

#### CAPITOLO 6) DIRITTI E DOVERI DEI CONDOMINI.

Articolo 22) Limiti agli atti di disposizione sulle cose proprie aventi riflesso sulle parti comuni.

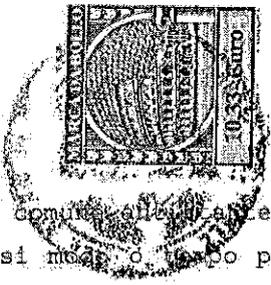
Ogni condomino è obbligato ad eseguire le riparazioni delle cose di sua proprietà la cui omissione possa danneggiare gli altri condomini, compromettere la stabilità dell'edificio o alterarne le linee e il decoro architettonico. E' obbligato ad effettuare la manutenzione periodica prevista dalla vigente normativa per gli impianti a gas - qualsiasi modifica od innovazione che comunque possa aver attinenza con la stabilità dell'edificio o con la struttura organica, dovrà essere preventivamente approvata dalla maggioranza dei condomini con le modalità di legge e dall'ente competente. I condomini si impegnano affinché le stoffe di eventuali tendaggi esterni siano tutte di colore uguale a quello scelto dall'assemblea condominiale, che le inferriate poste sui serramenti siano del modello RIB. Ditta L.A.I.F. snc - lavorazioni acciai inox di Boffalora Ticino (MI) Viale Industria n. 111; e che le siepi poste nelle aiuole sul fronte ingresso e pedonale siano di una sola specie per tutti e che l'altezza massima dovrà essere di Mt. 2,00.

E' assolutamente vietato inoltre:

a) esporre biancheria o qualsivoglia altro oggetto di bucato, tappeti ecc. sui balconi ed alle finestre in modo che risultino visibili sia dalla strada pubblica che dal cortile e che superino il parapetto del balcone.

b) Sporcare, ingombrare ed occupare in qualsiasi modo pianerottoli, scale, soglie di portoncini ed altri luoghi di passaggio dei locali di uso e di proprietà comune.

c) Il gioco da parte dei bambini, in particolare modo del pallone, in tutte le parti comuni dello stabile.



- d) Lavare le autovetture nell'area comune, all'aperto e i box.
- e) E' vietato occupare in qualsiasi modo o tempo per uso particolare le aree di manovra, dagli autoveicoli, fatta eccezione per il carico e lo scarico.
- f) Tenere alto il volume di apparecchi radiofonici televisivi. In particolare modo, dopo le ore 22, il volume di detti apparecchi deve essere ridotto in modo da non arrecare disturbo agli altri condomini.
- g) E' vietato l'uso di apparecchi rumorosi quali trapani, mole, ecc. nei giorni festivi prima delle ore 10.00 e dopo le ore 18.00.
- h) Utilizzare i box per riparazioni o lavorazioni che comportino rumori molesti e che possano rappresentare un pericolo per gli altri condomini, e che contrastino con leggi vigenti in materia di sicurezza VV.FF.
- i) La battitura di tappeti e coperte al di fuori della fascia oraria compresa tra le ore 8 e le ore 10 della mattina.
- l) E' vietato alloggiare animali negli spazi comuni e tenere animali che procurino rumori molesti e siano di pericolo per gli occupanti del condominio. I cani, in ogni modo, non dovranno mai essere lasciati liberi sui pianerottoli e sulle scale. Dovranno muoversi negli spazi comuni con regolare museruola ed essere regolarmente vaccinati secondo le leggi vigenti.
- m) E' vietato apporre targhette, cartelli indicatori od altro all'esterno del cancelletto d'ingresso, senza autorizzazione scritta dell'Amministratore del condominio il quale, con il consenso della maggioranza relativa dei condomini, potrà disporre per l'applicazione di quadro generale indicatore e ciò a spese di ogni singolo condomino interessato.
- n) E' consentito l'accesso con le auto, motociclette e biciclette ai box esclusivamente ai proprietari e ai conduttori degli stessi.
- o) E' fatto divieto ai non residenti di lasciare in sosta auto, motociclette e biciclette negli spazi comuni.
- p) E' fatto divieto di collocare nelle aree private pergolati, tensostrutture e gazebo coperti.
- q) I condomini potranno trasferire le rispettive proprietà solo a condizione che il subentrante si impegni ad accettare il presente regolamento.

Articolo 23) Lavori eseguiti sulle cose comuni.

Ogni condomino è tenuto a richiesta dell'Amministratore e previo avviso a consentire che nell'interno dei locali di sua proprietà si proceda alle verifiche e ai lavori che si debbono eseguire sulle parti

comuni, salvo diritto al risarcimento dei danni che possono derivargli.

In caso di particolare urgenza e sempreché non sia possibile interessarne l'Amministratore, o il Consiglio dei condomini, ciascun condomino ha diritto di far eseguire lavori sulle parti comuni e ha diritto, a sensi degli articoli 1100 e 1134 C.C., al rimborso della minor somma fra quella spesa e quella corrispondente al valore dell'opera ordinata.

#### Articolo 24) Innovazioni

In materia di innovazioni valgono per i condomini i diritti e i limiti degli artt. 1108 e 1120 C.C.: ciascuno dovrà sottostare alle deliberazioni dell'assemblea, assunte con la maggioranza richiesta, concernenti innovazioni dirette al miglioramento della casa e rendere più comodo o redditizio il godimento.

Poiché è vietato di sopraedificare, nessuna sopraelevazione potrà essere intrapresa dai condomini nemmeno in via precaria.

#### Articolo 25) Alienazioni e frazionamenti

Ogni condomino che cede la proprietà è tenuto ad avvisare entro un mese dal trasferimento l'Amministratore, a fornirgli le generalità del successore e procedere d'accordo alla divisione di millesimi del fondo di riserva.

Gli aventi causa sono tenuti in solido col dante causa a rispondere dei debiti di quest'ultimo verso l'amministratore del condominio, nonchè di accettare ed uniformarsi a tutte le norme del presente Regolamento.

### CAPITOLO 7) DOMICILIO E GIURISDIZIONE

#### Articolo 26) Domicilio

Ad ogni effetto legale e contrattuale del presente Regolamento, il domicilio di ciascun proprietario si intende eletto nel rispettivo appartamento, ritenendosi tale elezione anche efficace nel senso in cui il comproprietario avesse cessato di risiedere nell'appartamento.

#### Articolo 27) Foro competente

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente Regolamento, si riconosce la competenza esclusiva dell'Autorità Giudiziaria di Milano.



TABELLA MILLESIMALE DI PROPRIETA' CONDOMINIALE  
Immobili in Arese Via Don Enrico Cantù

0161

Foglio 5 Mapp. 1140	Piano	Destinazione	Coeff. di destinaz.	Coeff. di orientam.	Coeff. globale	Sup. lorda	Sup. virtuale	Sup. virtuale mausarde coeff. 0,50	Sup. virtuale taverne coeff. 0,50	Sup. virtuale giardini coeff. 0,14	Sup. virtuale totale	Millesimi di proprietà
Sub. 2	T-1-2-SI	Abitazione	1,00	0,9785	0,979	126,50	123,78	29,50	15,00	25,90	194,18	86,388
Sub. 3	T-1-2-SI	Abitazione	1,00	0,9985	0,999	121,50	121,32	30,50	13,50	9,38	174,70	77,720
Sub. 4	T-1-2-SI	Abitazione	1,00	0,9985	0,999	121,00	120,82	30,50	13,00	9,52	173,84	77,338
Sub. 5	T-1-2-SI	Abitazione	1,00	0,9985	0,999	121,00	120,82	30,50	13,50	9,52	174,34	77,560
Sub. 6	T-1-2-SI	Abitazione	1,00	0,9985	0,999	122,00	121,82	30,50	13,50	9,38	175,20	77,942
Sub. 7	T-1-2-SI	Abitazione	1,00	1,0000	1,000	126,50	126,50	51,00	15,00	25,62	218,12	97,038
Sub. 8	T-1-SI	Abitazione	1,00	0,9785	0,979	123,50	120,84	91,50	11,00	36,54	259,88	115,618
Sub. 9	T-1-SI	Abitazione	1,00	1,0000	1,000	135,50	135,50	90,00	11,50	41,12	280,12	124,620
Sub. 10	T-1-SI	Abitazione	1,00	0,9785	0,979	132,00	129,16	87,50	11,00	14,86	262,52	116,792
Sub. 11	T-1-SI	Abitazione	1,00	1,0000	1,000	127,50	127,50	87,00	11,00	34,86	260,36	115,830
Sub. 12	SI	Box	0,18		0,180	40,00	7,20				7,20	3,203
Sub. 13	SI	Box	0,18		0,180	38,00	6,84				6,84	3,043
Sub. 14	SI	Box	0,18		0,180	38,00	6,84				6,84	3,043
Sub. 15	SI	Box	0,18		0,180	38,00	6,84				6,84	3,043

*[Handwritten signatures and stamps, including a circular official seal, are present on the right side of the table.]*





**COMUNE DI ARESE**  
PROVINCIA DI MILANO  
**UFFICIO TECNICO**

ricevuto 20/10/09



Pratica Edilizia N. 26/01

Protocollo N. 22622

**CONCESSIONE EDILIZIA N. 23**

**IL RESPONSABILE DEL SETTORE G.T.**

Vista la domanda presentata da

[redacted] proprietario  
[redacted] proprietario

intesa ad ottenere la concessione per eseguire in questo Comune in Via Valera, censito catastalmente al foglio n. 5 mappale 1140 per lavori di costruzione di n. 3 fabbricati di civile abitazione di cui due di villette bifamiliari ed una di 6 villette a schiera;

Visti gli atti tecnici ed amministrativi;

Visto il parere del Tecnico Comunale Istruttore in data 23/07/2001;

Visto il parere del Delegato del Responsabile dell'Unità Operativa Igiene Pubblica e Ambiente dell'ASL della Provincia di Milano n. 1 in data 25.07.2001;

Visto il parere della Commissione Edilizia in data 24.07.2001 verb. n. 44

Vista la Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni;

Visto il testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, D. Lgs. 18.8.2000 n. 267

Vista la Legge 7 agosto 1990, n. 241;

Vista la Legge 28 gennaio 1977, n. 10 e la Legge 28 febbraio 1985, n. 47;

Vista la Legge 25 marzo 1982, n. 94;

Vista la Legge 10 maggio 1976, n. 319;

Visto il D.L. 10 agosto 1976, n. 544 convertito con modifiche con Legge 8 ottobre 1976, n. 690;

Vista la Legge 9 gennaio 1989, n. 13;

Vista la Legge 4 dicembre 1993, n. 493 e successive modifiche e integrazioni;

Visti i Regolamenti di Edilizia, d'Igiene e di Polizia Urbana;

Visto il Piano di Zonizzazione Acustico;

Visto il Piano di Lottizzazione approvato con delibera CC n. 4 del 31.01.2001;

Accertata la conformità del progetto alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi ed alle altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia, nonché l'osservanza delle disposizioni igienico-sanitarie vigenti;



Rilevato che sono stati ottemperati gli adempimenti prescritti della normativa in materia di sicurezza e prevenzione incendi;

Vista la relazione ai sensi dell'art. 4 della Legge 4 dicembre 1993, n. 493 e s.m.i., del responsabile del Procedimento, con cui viene proposto il rilascio della Concessione Edilizia;

Visto l'art. 109 del T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 18.8.2000 n. 267 che attribuisce ai dirigenti e, per i Comuni privi di personale di qualifica dirigenziale, ai Responsabili degli Uffici o dei Servizi, i provvedimenti relativi ad autorizzazioni o concessioni edilizie;

Visto il Decreto Sindacale n. 18 del 31.10.2000 di conferimento d'incarico di direzione di Settore ai sensi del D. Lgs. 267/2000.

Progettista:

Arch. [REDACTED]

Rilascia la

## CONCESSIONE

a [REDACTED] proprietario  
[REDACTED] proprietario

per l'esecuzione dei lavori di cui trattasi, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia edilizia, di igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato e secondo la perfetta regola d'arte perché riescano solidi, igienici, decorosi ed atti alla loro destinazione, tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo adottato, nonché sotto l'osservanza delle prescrizioni sotto riportate:

- 1) i diritti dei terzi debbono essere salvi, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori;
- 2) deve evitarsi in ogni caso di ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti e debbono essere adottate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose;
- 3) il luogo destinato alla costruzione di cui trattasi deve essere chiuso come stabilito dall'art 39 del R.E. lungo i lati prospicienti le vie, le aree o spazi pubblici;
- 4) per eventuali occupazioni di aree o spazi pubblici si deve ottenere apposita autorizzazione dell'Ufficio Comunale;  
Le aree e spazi così occupati debbono essere restituiti nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'Ufficio Comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;
- 5) per manomettere il suolo pubblico il costruttore dovrà munirsi di speciale autorizzazione dell'Ente competente;
- 6) gli assiti di cui al paragrafo 3 od altri ripari debbono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti di lanterne a luce rossa da mantenersi accese dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale;
- 7) l'Ufficio Comunale si riserva la riscossione delle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti;
- 8) l'allineamento stradale e gli altri eventuali rilievi riguardanti il nuovo fabbricato, verranno dati da un funzionario dell'Ufficio Tecnico previo sopralluogo da effettuarsi a richiesta ed in presenza del Direttore Lavori;
- 9) è assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, pena i provvedimenti sanciti dai regolamenti in vigore e l'applicazione delle sanzioni comminate dalla legge;
- 10) dovranno essere osservate le disposizioni di cui alla Legge 5 novembre 1971, n. 1086, sulle opere in conglomerato cementizio normale e precompresso ed a strutture metalliche, nonché le prescrizioni costruttive di cui alla Legge 25 novembre 1963, n. 1684, avente per oggetto "Provvedimenti per l'edilizia, con particolari prescrizioni per le zone sismiche" e loro successive modificazioni ed integrazioni;
- 11) il titolare della concessione, il committente, il costruttore e il direttore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle

- modalità esecutive fissate nella presente concessione di costruzione (ai sensi dell'art. 6 - primo comma - della Legge 28 febbraio 1985, n. 47);
- 12) la costruzione dovrà essere iniziata entro e non oltre 1 (un) anno dalla data del rilascio della presente concessione edilizia ed ultimata entro 36 (trentasei) mesi dalla data di rilascio dalla concessione edilizia;
  - 13) la costruzione dovrà essere ultimata e resa abitabile od agibile entro e non oltre il termine di 36 (trentasei) mesi dalla data del rilascio della presente concessione edilizia;
  - 14) dovranno trovare applicazione tutte le norme di sicurezza dei luoghi di lavoro di cui al Decreto Legislativo 19 settembre 1994, n. 626 e successive modifiche ed integrazioni e la prevenzione degli infortuni sul lavoro di cui al relativo regolamento di esecuzione nonché le discipline e le prescrizioni contenute nel Piano di Zonizzazione Acustico Comunale;
  - 15) dovranno essere osservate le leggi regionali vigenti in materia di disciplina delle acque di rifiuto;
  - 16) dovranno essere applicate in ogni fase della costruzione le norme di cui al D.P.C.M. 1 marzo 1991 e della circolare della Regione Lombardia 24 luglio 1991, n. 36067;
  - 17) dovranno essere rispettate le norme di cui alla Legge 2 febbraio 1974, n. 64 e del relativo regolamento di esecuzione di cui al D.M. 1 marzo 1988;
  - 18) dovranno essere rispettate le norme della Legge 1976, n. 373 così come sostituita dalla Legge 9 gennaio 1991, n. 10 e dal DPR 26 agosto 1993, n. 412;
  - 19) dovranno essere, in particolare, rispettate le norme in materia di sicurezza e prevenzione incendi vigenti in materia;
  - 20) prima dell'inizio dei lavori dovrà essere collocata, all'esterno del cantiere, ben visibile al pubblico, (dalle dimensioni minime di m. 0,75 x m. 1,50) una tabella con le seguenti indicazioni: titolare della concessione, impresa, progettista, direttore dei lavori, estremi della presente concessione, installatore e progettista dell'impianto o impianti di cui alla Legge 5 marzo 1990, n. 46, coordinatore in materia di sicurezza e di salute durante la realizzazione dall'opera;
  - 21) dovranno essere rispettate le norme del Dlg 14 agosto 1996, n. 494 sulle prescrizioni minime di sicurezza e di salute da attuare nei cantieri temporanei o mobili;
  - 22) gli oneri di cui all'art. 3 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10 sono determinati in £ 342.477.483;
  - 23) che, su conforme parere della Commissione Edilizia, :
    - siano resi agibili le parti comuni tramite installazione di un servoscala nella scala esterna che collega il piano interrato con il piano terra;
    - sia previsto idoneo isolamento al piano interrato contro terra;
    - le recinzioni vengano realizzate in modo da evitare di costituire pericolo per i terzi (i terminali degli elementi verticali non devono essere appuntiti);
    - prima del ritiro della concessione venga prodotto:
      - vincolo di pertinenzialità dei volumi accessori ai sensi dell'art. 56 del vigente Regolamento Edilizio;
      - copia del progetto vistato dal Comando provinciale dei VV.F. di Milano ai fini della prevenzione incendi;
      - copia dell'autorizzazione del Consorzio Vilforesi per la realizzazione dei manufatti prospicienti il Canale terziario.
  - 24) Che, su conforme parere della Commissione Edilizia e dell'ASL, tutti i comignoli rispettino le norme UNI 7129/92 e l'art. 3.4.46.o del Regolamento Locale d'Igiene;
  - 25) Dovranno essere rispettate le prescrizioni e le disposizioni contenute nella convenzione e negli atti del P.L. approvato con delibera C.C. n. 4/2001;
  - 26) Gli oneri di urbanizzazione potranno essere conguagliati sulla base degli importi definitivi delle opere di urbanizzazione realizzate a scomputo.

Il rilascio della concessione non vincola il Comune in ordine a lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare i propri servizi (viabilità, illuminazione, fognatura, impianto idrico, ecc.) in conseguenza dei quali non potranno essere pretesi compensi o indennità salvo quanto previsto da leggi e regolamenti.

Il TITOLARE della concessione unitamente al DIRETTORE dei LAVORI sono tenuti a comunicare, per iscritto, 3 (tre) giorni prima, l'inizio dei lavori.

Si allega un esemplare dei disegni presentati, munito di regolare visto.

Arese, il 27/07/2001



Il Responsabile Settore  
Gestione Territorio e  
Attività Produttive  
Geom. Sergio Milani



REPERTORIO N. 92595 RACCOLTA N. 15067  
IMPEGNATIVA DI VINCOLO DI PERTINENZIALITA' DEI  
VOLUMI ACCESSORI  
TERRENO SITO IN ARESE VIA VALERA,  
IMPEGNATIVA IN MERITO ALLE INFRASTRUTTURE PUBBLICHE  
PROPRIETA' SOCIETA' "EUROPA DUEMILA S.R.L."  
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilauno il giorno otto del mese di ottobre  
8 ottobre 2001

In Milano nel mio Studio in Galleria del Corso n.1  
Avanti a me Dr. Pasquale Matarrese, Notaio in Milano, iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di Milano, senza l'assistenza dei testimoni, per espressa e concorde rinuncia del comparente, con il mio consenso, è personalmente comparso il signor:

- [redacted] nato a [redacted] il giorno [redacted]  
[redacted] domiciliato per la carica presso la sede sociale in [redacted]  
[redacted] impiegato, il quale dichiara di intervenire al presente atto esclusivamente nella sua qualità di Consigliere Delegato e legale rappresentante della società:

[redacted]  
iscritta al Registro delle Imprese di [redacted]  
Tribunale di Milano, già iscritta al Registro Ditte al numero [redacted], con sede legale in [redacted] con capitale sociale di [redacted] interamente versato, codice fiscale e partita IVA [redacted] a quanto infra autorizzato in forza di deliberazione assunta dal Consiglio di Amministrazione in data 4 maggio 2001, che in estratto autentificato da me Notaio trovasi allegato sotto la lettera "C" all'atto a mio rogito in data 14 maggio 2001 al n. 91523/14611 di repertorio, registrato a Milano atti pubblici il 31 maggio 2001, trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Milano 2 in data 24 maggio 2001 al nn. 52866/34589.

Detto comparente della cui identità personale, poteri e qualifica, io Notaio sono certo, stipula e conviene quanto segue:

PREMESSO CHE:

- La società "[redacted]" come sopra rappresentata, in qualità di proprietaria del terreno sito in Comune di Arese, distinto al N.C.T. al foglio 5 (cinque), mappale 1140 (millecentoquaranta) (già mappale 53/b), seminativo irriguo, classe 1, ha 0.29.17 (are ventinove e centiare diciassette), RDL. 58.048 (cinquantottomilaquarantotto) (Euro 29,99) RAL. 46.672 (quarantaseimilaseicentosettantadue) (euro 24,1); identificato nella planimetria allegata sotto la lettera "A" e colorata in tinta verde e così come si evince dalla convenzione stipulata il 14 maggio 2001 rep.n. 91523/14611, a mio rogito, registrato a Milano atti

pubblici il 31 maggio 2001, trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Milano 2 in data 24 maggio 2001 ai nn. 52856/34589, si impegna a dare attuazione, sull'area di proprietà, nel rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. Generale Approvato con delibera regionale n. VI/27326 in data 8 aprile 1997, che prevede la seguente destinazione urbanistica: zona "CS" residenziale di espansione con densità edilizia di 1.00 mc/mq.

- il progetto prevede la realizzazione di totali mc. 583 di volume accessorio di pertinenza delle ville bifamiliari, individuate sull'allegato "A"

**TUTTO CIO' PREMESSO**

da formare parte integrante e sostanziale del presente atto, la società [redacted] come sopra rappresentata,

**ASSUME IMPRONGO**

a costruire, sull'area sopra descritta, volume accessorio di pertinenza delle ville bifamiliari ai sensi dell'art. 56 del vigente Regolamento Edilizio e secondo la seguente distribuzione:

- area di sottotetto distinta col n.int. 1 vincolata con villa n. 1;
- area di sottotetto distinta col n.int. 2 vincolata con villa n. 2;
- area di sottotetto distinta col n.int. 3 vincolata con villa n. 3;
- area di sottotetto distinta col n.int. 4 vincolata con villa n. 4.

L'impegnativa di vincolo sopra citata dovrà essere rispettata e deve intendersi assunta per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo.

Il presente atto sarà trascritto presso l'Agenzia del Territorio competente e le imposte e tasse relative sono a carico della società [redacted]

Il comparente espressamente esonera me Notaio dalla lettura dell'allegato.

Il presente atto, dattiloscritto in parte da persona di mia fiducia ed in parte completato da me Notaio, su numero un foglio di cui si sono occupate facciate quattro compresa la presente, è stato letto da me Notaio al comparente il quale lo hanno dichiarato conforme alla sua manifestata volontà, e con me Notaio lo sottoscrive.

F.to: [redacted]  
F.TO: PASQUALE MATARRESE NOTAIO

us pat 33464

**DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETA'**  
**(Art. 47 D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445)**

DA PRESENTARE ALLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE O AI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI.

La/il sottoscritta/o .....  
nata/o a .....  
residente a ..... in via .....

consapevole che in caso di dichiarazione mendace sarà punito ai sensi del Codice Penale secondo quanto prescritto dall'art. 76 del succitato D.P.R. 445/2000 e che, inoltre, qualora dal controllo effettuato emerga la non veridicità del contenuto di taluna delle dichiarazioni rese, decadrà dai benefici conseguenti al provvedimento eventualmente emanato sulla base della dichiarazione non veritiera ( art. 75 D.P.R. 445/2000).

**DICHIARA**

Nella mia qualità di Legale Rappresentante della (Società, ~~Comunità~~, ecc.) ..... con sede a in (Via, P.zza, L.go, ecc.) .....

Di essere PROPRIETARIO (proprietario, comproprietario, usufruttuario, ecc.) dell'immobile sito in Arese in ( Via, P.zza, L.go ecc..) VIA VALENTA n. .... meglio individuato in catasto al Foglio 5 Mapp. 1/40 Sub.    , come risulta dall'allegata copia dell'atto del notaio Dr. .... N. rep. del .....

Dichiaro di essere informato, ai sensi e per gli effetti di cui all'art.10 della legge 675/96 che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa.

Arese 25-09-2001  
(luogo, data)

Il Dichiarante



Ai sensi dell'art. 38, D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000, la dichiarazione è sottoscritta dall'interessato in presenza del dipendente addetto ovvero sottoscritta o inviata insieme alla fotocopia, non autenticata di un documento di identità del dichiarante, all'ufficio competente via fax, tramite un incaricato, oppure a mezzo posta.  
La mancata accettazione della presente dichiarazione costituisce violazione dei doveri d'ufficio (art. 74 comma D.P.R. 445/2000).  
Esente da imposta di bollo ai sensi dell'art. 37 D.P.R. 445/2000.

REPERTORIO N. 92149

RACCOLTA N. 14860

1

-----IMPEGNATIVA DI VINCOLO A SATURAZIONE EDIFICABILITA'  
-----TERRENO SITO IN ARESE VIA VALERA,  
-----PROPRIETA' SOCIETA' "EUROPA DUEMILA s.r.l."  
-----REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilauno il giorno ventiquattro del mese di luglio  
-----24 luglio 2001-----

In Arese, via dei Caduti n. 7-----

Avanti a me Dr. Pasquale Matarrese, Notaio in Milano, iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di Milano, senza l'assistenza dei testimoni, per espressa e concorde rinuncia del comparente, con il mio consenso, è personalmente comparso il signor:

----- nato a ----- il giorno -----  
----- domiciliato per la carica presso la sede sociale in Milano ----- impiegato, il quale dichiara di intervenire al presente atto esclusivamente nella sua qualità di Consigliere Delegato e legale rappresentante della società

-----  
----- iscritta al Registro delle Imprese di ----- al numero -----  
----- Tribunale di Milano, già iscritta al Registro Ditte al numero ----- con sede legale in -----  
----- con capitale sociale di ----- interamente versato, codice fiscale e partita IVA -----  
----- a quanto infra autorizzato in forza di deliberazione assunta dal Consiglio di Amministrazione in data 4 maggio 2001, che in estratto autentificato da me Notaio trovasi allegato sotto la lettera "C" all'atto a mio rogito in data 14 maggio 2001 al n. 91523/14611 di repertorio, registrato a Milano atti pubblici il 31 maggio 2001, trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Milano 2 in data 24 maggio 2001 ai nn. 52866/34589.

Detto comparente della cui identità personale, poteri e qualifica, io Notaio sono certo, stipula e conviene quanto segue:

La società "-----" come sopra rappresentata, in qualità di proprietaria del terreno distinto al N.C.T. al foglio 5 (cinque), mappale 1140 (millecentoquaranta) (già mappale 53/b), seminativo irriguo, classe 1, ha 0.29.17 (aree ventinove e centiare diciassette), RDL. 58.048 (cinquantotto-milaquarantotto) (Euro 29,98) RAL. 46.672 (quarantaseimila-seicentosettantadue) (euro 24,1) di complessivi mq. 2917 catastali, evidenziati sul tipo allegato "A" con tratto rosso, si impegna a dare attuazione, sull'area di proprietà, nel rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. Generale Approvato con delibera regionale n. VII 27326 in data 8 aprile 1997, che prevede la seguente destinazione urbanistica: zona "C5" residenziale di espansione, con densità edilizia di 1.00 mc/mq.

Capitolo 8 MEANO  
Atto  
II  
di N.  
Bene  
con L.  
di cui L.  
per INVIM

PREMESSO CHE:

- in progetto sulla medesima superficie, possono essere realizzati mc. 3670 a saturazione dell'intera edificabilità considerando valida la superficie rilevata;
- il progetto prevede la realizzazione di mc. 3634,56 sull'area sopra citata ed individuata sull'allegato "B", che comunque non supera la volumetria ammessa.

TUTTO CIO' PREMESSO:

La sottoscritta società [redacted], come sopra rappresentata, con la presente

ASSUME IMPEGNO:

a costruire, sull'area sopra descritta e secondo la distribuzione riportata sull'Allegato "B" - dove sono riportate le parti occupate dai fabbricati - con tratto in linea azzurra (con le relative dimensioni ed altezze riferite all'intradosso dell'ultimo solaio abitabile) oltre alla residua superficie del lotto - indicata con tratto giallo sullo stesso allegato B, da considerarsi vincolata ai fabbricati principali ai fini della verifica volumetrica.

Al di sopra delle altezze indicate nel tipo B non verranno ricavati locali abitabili di nessuna specie, ma soli corpi tecnici ed accessori.

Sulla residua area, vincolata come sopra, la sottoscritta si impegna a non costruire altri edifici.

Gli spazi non occupati dalle costruzioni verranno sistemati in area verde, vialetti pedonali e rampa d'accesso, entro la data di scadenza della Concessione Edilizia.

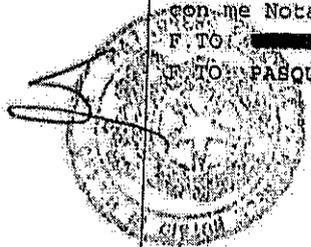
Le impegnative di vincolo sopra citate devono essere rispettate e devono intendersi assunte per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo.

La società sopracitata in qualità di proprietaria, si impegna inoltre a registrare la presente impegnativa ai Pubblici Registri Immobiliari ed a consegnare al Comune una copia protocollata prima del rilascio delle Concessioni Edilizie, si impegna a tradurre la stessa in atto pubblico con trascrizione a favore del Comune di Arese provvedendo a consegnare copia trascritta al Comune di Arese a fine lavori.

Il comparente espressamente esonera me Notaio dalla lettura degli allegati.

Il presente atto, dattiloscritto in parte da persona di mia fiducia ed in parte completato da me Notaio, su numero due fogli di cui si sono occupate facciate cinque compresa la presente, è stato letto da me Notaio al comparente il quale lo hanno dichiarato conforme alla sua manifestata volontà, e con me Notaio lo sottoscrive.

F. TO. [redacted]  
F. TO. PASQUALE MATARRESE NOTAIO





Città di Arese

PROVINCIA DI MILANO

Gestione del Territorio

Servizio Urbanistica  
Sportello Unico dell'Edilizia

Prot. : 34551 /2008 VI/III n. 14/2008  
Arese, 22 Dicembre 2008

Reg. n. 18/2008  
Prat. Ed. 26/2001

**IL RESPONSABILE DEL SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO**

Vista la domanda presentata dalla [redacted] con sede in [redacted] in data 12/11/2004 Prot. 31374 e successive integrazioni, tendente ad ottenere il certificato di agibilità del fabbricato sito in Via Don Enrico Cantù n. 5 e n. 7 di questo Comune, identificato catastalmente al Foglio 5 Mapp. 1140 dal Sub. 1 al Sub. 7, dal Sub. 12 al Sub. 21, dal Sub. 701 al Sub. 704, con destinazione residenziale, di seguito elencate :

- n. 6 unità abitative distribuite al piano terra, primo e secondo (sottotetto), con annessi vani senza permanenza di persone posti al piano interrato e secondo (sottotetto) ;
- n. 6 box e n. 12 vani senza permanenza di persone al piano interrato ;
- n. 4 unità abitative distribuite al piano terra e primo (sottotetto), con annessi vano senza permanenza di persone posti al piano interrato e primo (sottotetto) oltre che vani accessori al piano primo (sottotetto) ;
- n. 4 box e n. 17 vani senza permanenza di persone al piano interrato ;

Considerato che la costruzione è stata assentita con Concessione Edilizia n. 23 del 27/07/2001 (P.E 26/2001), successive varianti eseguite con Denuncia di Inizio Attività presentata in data 05/02/2003 Prot. n. 3490 (P.E 27/2003) e ulteriore Denuncia di Inizio Attività del 08.03.2004 Prot. n. 6522 (P.E 65/2004) ;

Vista la documentazione prodotta ai sensi di Legge ;

Visto il parere del Responsabile del Procedimento espresso ai sensi dell'art. 25 comma 3 del D.P.R 6 Giugno 2001 n. 380 - T.U.E ;

Preso atto che sono decorsi i termini di legge previsti dall'art. n. 4 del DPR 22.04.1994 n. 425 , ora art. 25 e 26 del D.P.R 6 Giugno 2001 n. 380 - T.U.E ;

Visti gli artt. 107 e 109 del T.U.E.L approvato con D. Lgs. N. 267 del 18.08.2000 che attribuisce ai Dirigenti e , per i comuni privi di personale di qualifica dirigenziale, ai Responsabili degli uffici o dei servizi il rilascio di certificazioni , attestazioni ed autorizzazioni inerenti la materia edilizia ;

Visto il Decreto Sindacale n. 51 del 27/12/2007 di conferimento di incarico di direzione di Settore ai sensi del D. Lgs. 267/2000 ;

**CERTIFICA**

essendo trascorsi 30 gg. dalla data di presentazione della domanda sopraccitata, l'agibilità degli edifici con destinazione residenziale, identificati catastalmente al foglio al Foglio 5 Mapp. 1140 dal Sub. 1 al Sub. 7, dal Sub. 12 al Sub. 21, dal Sub. 701 al Sub. 704 compresi, siti in Via Don Enrico Cantù n. 5 e n. 7, ai sensi dell'art. 25 comma 3 e 4 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.  
Si rilascia il presente certificato in istanza di parte per gli usi consentiti dalla Legge.

**IL RESPONSABILE SETTORE  
GESTIONE DEL TERRITORIO**  
(Geom. Sergio Milani)



Comune di Arese via Roma 2/b 20020 Arese Mi Codice fiscale e partita IVA 03366130155  
Tel. 02.93527.1 Fax 02.93580465 www.comune.arese.mi.it