

Esecuzione Immobiliare N. 971/2019
Promossa da:
Contro:

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

Promossa da

contro

N. R.G.E. **971/2019**

Giudice: Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni
Custode Giudiziario: Avv. Elena Ferrazzi

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Ing. Ugo Paglietti

Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Milano al n. 28233
C.F. PGLGUO71L30H118Y

con studio in MILANO -Via Filippo Argelati n.30-B
Cellulare:+39 329 433 85 94
e-mail: ugopaglietti@gmail.com

Giudice: Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni
Custode giudiziario: Avv. Elena Ferrazzi

1



RIEPILOGO DEI BENI PIGNORATI:

Il beni pignorati consistono in:

Lotto A:

Appartamento sito in comune di Milano (MI), via Fausto Melotti n. 4,
identificato al Foglio 587, mappale 136, sub. 45, del NCEU del Comune di Milano,
di proprietà esclusiva degli esecutati,
occupato dagli stessi esecutati.

Valore dell'immobile se libero 217.000,00 €

Valore dell'immobile se occupato 173.600,00 €

Lotto B:

Box auto sito in comune di Milano (MI), via Fausto Melotti n. 2,
identificato al Foglio 587, mappale 136, sub. 248, del NCEU del Comune di Milano,
di proprietà esclusiva degli esecutati,
occupato dagli stessi esecutati.

Valore dell'immobile se libero 25.600,00 €

Valore dell'immobile se occupato 20.480,00 €

Indice

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI	
OGGETTO DELLA VENDITA	3
LOTTO A.....	4
A.2. DESCRIZIONE SOMMARIA	5
A.3. STATO DI POSSESSO	5
A.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	5
A.5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	6
A.6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	6
A.7. PRATICHE EDILIZIE	6
DESCRIZIONE DEL BENE	6
A.8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE	9
LOTTO B.....	11
B.2. DESCRIZIONE SOMMARIA	11
B.3. STATO DI POSSESSO	11
B.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	11
B.5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	12
B.6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	13
B.7. PRATICHE EDILIZIE	13
DESCRIZIONE DEL BENE	13
B.8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE	14
ALLEGATI - LOTTO A	10
ALLEGATI - LOTTO B	15



LOTTO A

Appartamento sito in Milano(MI), via Fausto Melotti n. 4, al piano settimo e ottavo di un maggiore fabbricato.

Composto da: - un primo livello al piano settimo con: ingresso-soggiorno, cucina, bagno, camera da letto con cabina armadio e due balconi; **un secondo livello al piano ottavo, unito al precedente con una scala a chiocciola, composto da:** tre vani sottotetto senza permanenza di persone e un ampio balcone; oltre una cantina al piano secondo interrato.

Superficie commerciale lorda: mq 116,00.

Identificato in Catasto al: Foglio 587, Mappale 136, Sub. 45, del NCEU del Comune di Milano(MI).

LOTTO B

Box auto sito in Milano (MI), via Fausto Melotti n. 2, al piano primo interrato di un maggiore fabbricato.

Composto da: box auto al piano primo interrato.

Superficie commerciale lorda: mq 15,00.

Identificato in Catasto al: Foglio 587, Mappale 136, Sub. 248, del NCEU del Comune di Milano(MI).

UBICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

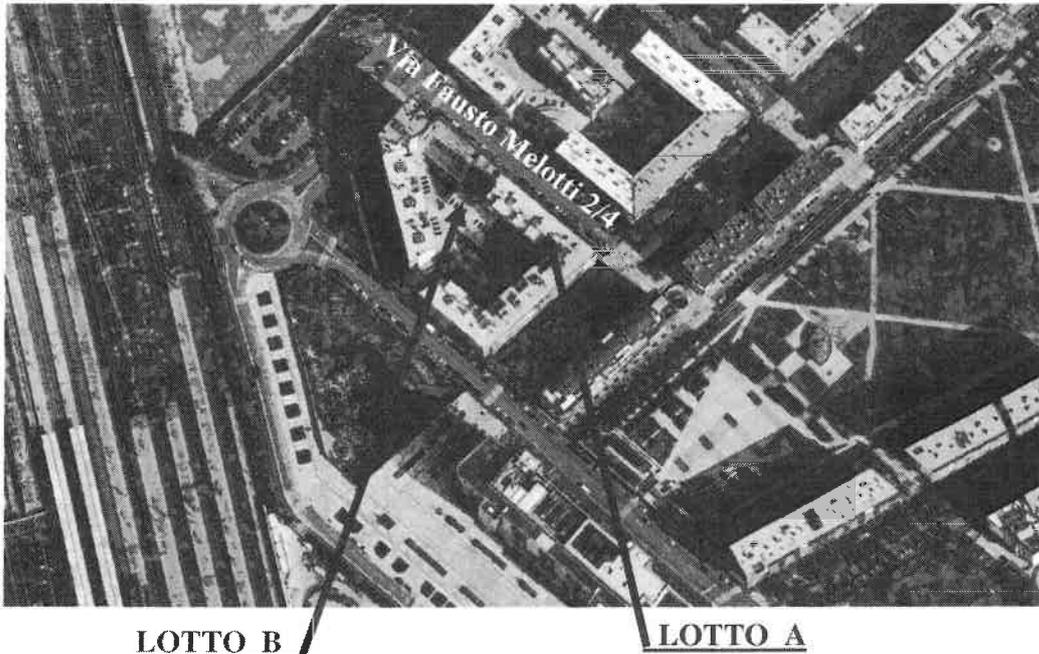


FIGURA 1 -Veduta satellitare indicante la posizione dei beni pignorati.



Lotto A
Appartamento
Via Fausto Melotti n. 2 - Milano (MI)

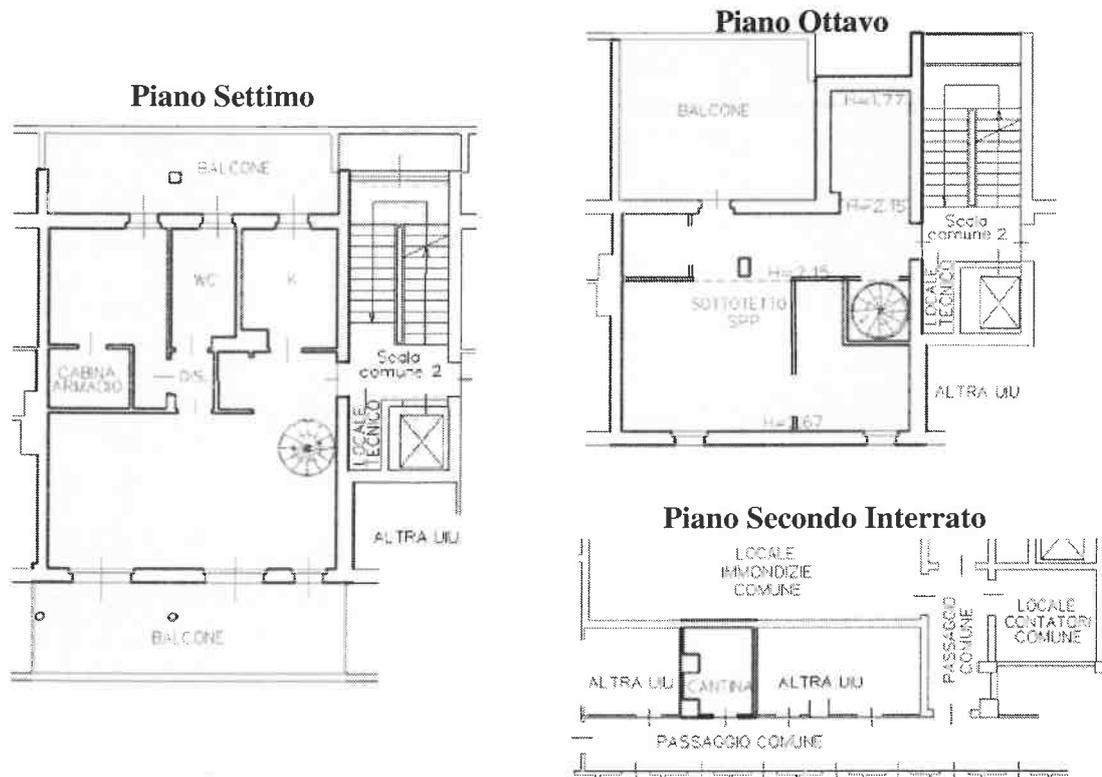


FIGURA 2° – Fotografia esterna del fabbricato e planimetria dell'Appartamento e cantina, (evidenziati in giallo)- Lotto A - sito in Via Fausto Melotti 2, Milano (MI).



A.2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona:** periferica, a traffico discretamente sostenuto, con parcheggi sufficienti.
- Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali.
- Servizi offerti dalla zona:** asili nido, scuole, centri commerciali, negozi farmacie, ristoranti, palestre, etc..
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Collegamenti pubblici :** fermata della stazione Rogoredo a 600 metri.

A3. STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta occupato dagli stessi esecutati.

A.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A.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: **Nessuno**
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**
- 4.1.5 **Convenzione urbanistica:** Trascritta a Milano presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 1 , in data 13/4/2005 ai nn. 24787/14008;
- 4.1.6 **Convenzione urbanistica:** Trascritta a Milano presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 1 , in data 1/8/2006 ai nn. 48529/23583;
- 4.1.7 **Convenzione urbanistica:** Trascritta a Milano presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 1 , in data 1/8/2006 ai nn. 48532/23583

A.4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

A.4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria iscritta a Milano presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 1 , in data 30/12/2009 ai nn. 75430 R.G. 15814 R.P., a favore di

A.4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 1 , in data 7/08/2019 ai nn. 63895 R.G. 43576 R.P., a favore di

A.4.2.3. Altre trascrizioni:

Sentenza dichiarativa di fallimento trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 1 il 16/10/2019 ai nn. 51950 R.P. 76807 R.G. con sentenza 745 del TRIBUNALE DI MILANO Repertorio n. 779 del 19/09/2019

comproprietario) (vedasi nota allegata).

A.4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna;



A.4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

A.4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia e catastale:

L'immobile è stato realizzato a seguito di Permesso di Costruire n. 84 (pratica edilizia n. 6287/2005) rilasciato dal Comune di Milano in data 9 maggio 2006 e successive varianti. Lo stato di fatto del fabbricato è difforme dalla planimetria catastale (vedasi fig. 2A) a seguito di avvenute modifiche di opere interne consistente nella realizzazione di tramezzi al piano ottavo per partizione del sottotetto esistente in tre nuovi vani. Uno di questi nuovi vani, inoltre, presenta l'installazione di servizi igienico-sanitari che devono essere rimossi e comportano un costo di rimozione di 600,00 euro. Le opere di partizione consistono, invece, in modifiche di opere interne che non hanno conseguenza sulla valutazione del bene, ma che richiedono l'adeguamento urbanistico-catastale, e comportano una Comunicazione di Modifica di Opere Interne, al Comune di Milano, secondo quanto previsto dalla L.R 23 del 1985. Ciò comporta una sanzione amministrativa di 1.000,00 euro per opere eseguite senza autorizzazione edilizia, oltre 1.400,00 euro per pratiche edilizie-catastali, oltre costi già stimati in 600,00 euro per la rimozione degli apparecchi igienico sanitari per un totale complessivo di 3.000,00 euro. In alternativa i luoghi possono essere ripristinati alla situazione originale per un pari importo.

A.5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2018	euro 4.643,80
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2019	euro 6.886,22
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2020	euro 3.018,68
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	nessuna
Spese condominiali insolute alla data della perizia:	euro 21.959,09
Cause in corso:	nessuna
Atti ablativi:	nessuno

A.6. ATTUALE E PRECEDENTI PROPRIETARI:

A.6.1 Attuale proprietario:

forza di assegnazione a socio di cooperativa edilizia in autentica Notaio Enrico Lainati del 21/12/2009 rep n. 34005/14963, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II.di Milano1 il 30/12/2009 ai nn. 75429/48725. Ai fini e per gli effetti della legge 19 maggio 1975 n. 151

A.6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

A.6.2.1 proprietaria del terreno in cui è stato costruito l'immobile oggetto di pignoramento, dal 26/04/2005 al 23/12/2009 in forza dell'atto del notaio Cesare Cantù del 26/04/2005 rep. n. 44522/20334 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II.di Milano 1 il 6/05/2005 ai nn. 31454/17569.

A.6.2.2 proprietari del terreno in cui è stato costruito l'immobile oggetto di pignoramento, dal 28/09/2004 al 26/04/2005 in forza dell'atto per cambio di denominazione sociale del notaio Stefano Zanardi



del 28/09/2004 rep. n. 50195-4555 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano il 26/10/2004 ai nn. 85862/52838.

A.6.2.3 ... proprietari del terreno in cui è stato costruito l'immobile oggetto di pignoramento, dal 23/12/2002 al 28/09/2004 in forza di incorporazione a rogito notaio Renata Mariella del 23/12/2002 rep. n. 9138, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano il 15/04/2002 ai nn. 36883/25574 ... ventavc a seguito di atto a rogito Notaio Renata Mariella del 4 dicembre 2002 rep 8962 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano il 15/04/2003 ai nn. 36884/25575.

A.6.2. ... proprietari del terreno in cui è stato costruito l'immobile oggetto di pignoramento, dal 14/10/2002 al 23/12/2002 in forza dell'atto di compravendita del notaio Renata Mariella del 14/10/2002 rep. n. 8396, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano il 21/10/2002 ai nn. 64984/39329.

A.6.2.1 ... proprietari del terreno in cui è stato costruito l'immobile oggetto di pignoramento, dal 28/07/1988 al 14/10/2002 in forza dell'atto di compravendita del notaio Sergio Berenghi del 28/07/1988 rep. n. 61237/6601, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano il 4/08/1988 ai nn. 36670 R.G. 25590 R.P. contro

A.7. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile è stato realizzato a seguito di Permesso di Costruire n. 84 (pratica edilizia n. 6287/2005) rilasciato dal Comune di Milano in data 9 maggio 2006 e successive varianti.

Descrizione Lotto A: Appartamento

Appartamento sito in Milano(MI), via Fausto Melotti n. 4, al piano settimo e ottavo di un maggiore fabbricato.

Composto da: - **un primo livello al piano settimo con:** ingresso-soggiorno, cucina, bagno, camera da letto con cabina armadio e due balconi; **un secondo livello al piano ottavo, unito al precedente con una scala a chiocciola, composto da:** tre vani sottotetto senza permanenza di persone e un ampio balcone; oltre una cantina al piano secondo interrato.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale lorda di: **mq 116,00** vedasi più sotto.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

La proprietà dell'intero bene è intestata a ... (esecutori).

Dati catastali:

Unità Immobiliare: Foglio 587, mappale 136, sub. 45, del NCEU del Comune di Milano, Cat. A3, classe 4, zona censuaria 3, consistenza 5,5 vani, rendita catastale 738,53 euro, posto al piano 7-8 e secondo interrato.

Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:

Cortile condominiale, scala condominiale, cortile condominiale, altro appartamento.



Descrizione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Unità immobiliare:					
Appartamento piano 7°	79,00	1,00	79,00	Nord-Est	Buone
Balconi piano 7°	38,00	0,25	9,50	-	Buone
Sottotetto spp piano 8°	59,15	0,35	20,70	Sud -Ovest	Buone
Balcone piano 8°	24,00	0,25	6,00	-	Buone
Cantina piano 2° interrato	4,00	0,20	0,80	-	Buone
Totale	204,00 mq		116,00 mq		

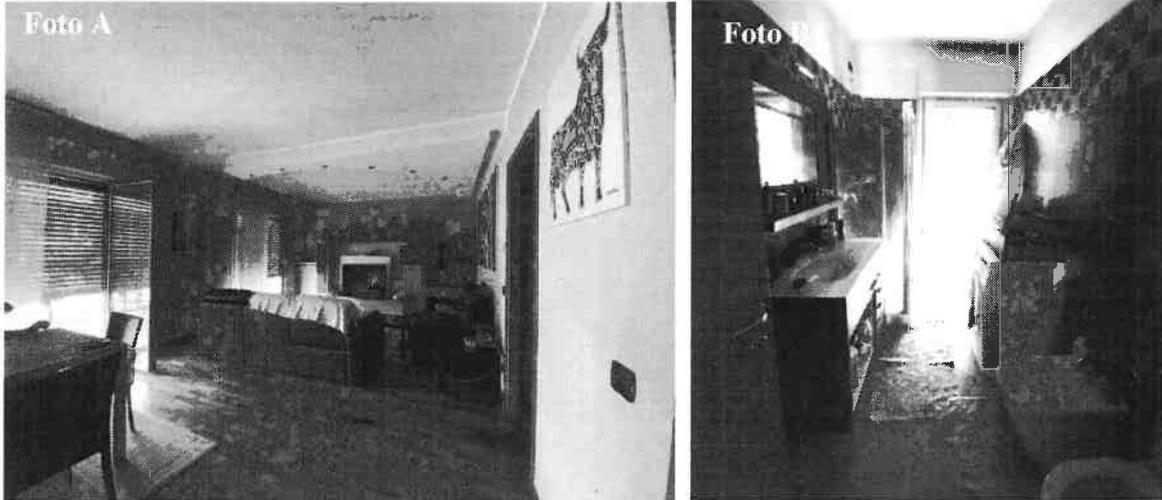


Foto A– Soggiorno; Foto B– Bagno.

Caratteristiche costruttive:

Fondazioni (struttura):	materiale/tipologia: cemento armato Si riferisce limitatamente a: intero edificio.
Strutture verticali (struttura):	materiale: cemento armato e muratura portante Si riferisce limitatamente a: intero edificio.
Travi (struttura solai):	materiale: cemento armato Si riferisce limitatamente a: intero edificio.
Solai (struttura):	tipologia: laterocemento Condizione: buona Si riferisce limitatamente a: intero edificio.
Copertura (struttura e rivestimento)	Si riferisce limitatamente a: intero edificio. tipologia: parte a falde, parte piana Si riferisce limitatamente a: intero edificio.
Infissi interni (componente edilizia):	tipologia: legno Condizioni :buone
Infissi esterni (componente edilizia):	Si riferisce limitatamente a: appartamento. tipologia: infissi in pvc con vetrocamera Condizioni: buone Protezioni esterne: avvolgibili in pvc
Plafoni(componente edilizia):	materiale: intonaco pitturato Stato dei plafoni: buono Si riferisce limitatamente a: appartamento.
Pareti (interne):	materiale: intonaco +rasatura + tinteggiatura Stato delle pareti: buone Si riferisce limitatamente a: appartamento.



<i>Pavimento (componente edilizia)</i>	ubicazione: bagni, sottotetto: gress porcellanato. ubicazione: ingresso soggiorno camera da letto: parquet. Si riferisce limitatamente a: appartamento.
<i>Rivestimenti : (componente edilizia):</i>	Bagno e cucina: Gress porcellanato Si riferisce limitatamente a: appartamento.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: legno blindato Si riferisce limitatamente a: appartamento.
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	tipologia: non verificata Condizione: non verificata Certificazione : non conosciuta Si riferisce limitatamente a: appartamento.
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	tipologia: non presente Si riferisce limitatamente a: appartamento.
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: presente; condizioni: non verificato certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: appartamento
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non verificato Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: appartamento.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: scarico condominiale Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: unità immobiliare.
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: non verificata, centralino: non verificato Si riferisce limitatamente a: unità immobiliare.
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: audio e video condizioni: da verificare Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: unità immobiliare.
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione lavello e apparecchi sanitari; Condizioni: non verificato Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: unità immobiliare.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: condominiale a radiatori
<i>Certificazione energetica:</i>	Non eseguita
<i>Ascensore (impianto)</i>	Presente
<i>Condizionamento</i>	Non presente



A.8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

A.8.1 Criterio di stima

Per quanto riguarda, la stima, deve essere precisato che:

- La valutazione è da intendersi diretta e unica anche se articolata.
- I metri quadrati reali o commerciali servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche.
- In conseguenza di quanto sopra la valutazione non può quindi essere a misura ma è da intendersi a corpo.
- I procedimenti di stima utilizzati sono da considerarsi propedeutici e preparatori: sono in pratica degli studi e non assolutamente vincolanti nelle loro peculiarità.
- Il giudizio di stima deriva da essi ma non è una conseguenza matematica, è la somma di studi che utilizzano parametri (i più obiettivi possibili) ma comunque soggettivi anche se generalmente condivisi nella pratica dell'Estimo Civile.
- Il valore di mercato indica il più probabile prezzo di trasferimento della proprietà tenendo conto di tutti i dati inerenti posizione, orientamento, collegamenti, tessuto urbanistico, contesto e condizioni del mercato locale.
- La stima tiene conto delle condizioni dell'immobile al momento del sopralluogo nel presupposto del suo migliore utilizzo.

A.8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano,
- Ufficio Tecnico del comune di Milano (MI)
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2020 Prezziario Imm.re di Milano
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio -1° semestre 2020

A.8.3. Valutazioni Lotto A

ID	Immobile	Superficie lorda commerciale	Valore a mq	Valore
A	Appartamento	116,00 mq	€ 2.000,00	€ 232.000,00
			Arrotondamenti	+€ 000,00
			Sommano:	€ 232.000,00



A.8.4.. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 11.600,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-catastale:	- € 3.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Arrotondamenti	-€ 400,00

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile *de quo* costituisce una piccola unità immobiliare, deve essere venduto con il lotto B per convenzione e viene meno, pertanto, la possibilità di comoda divisibilità dello stesso.

A.8.5. Prezzo base d'asta del lotto se libero

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

€ 217.000,00

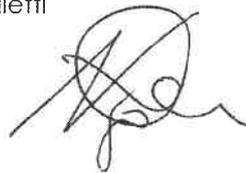
A.8.5. Prezzo base d'asta del lotto se occupato

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova oltre una deprezzamento del 20% sul valore del bene per immobile occupato

€ 173.600,00

Milano, 07 gennaio 2021

Il perito
Dott. Ing. Ugo Paglietti

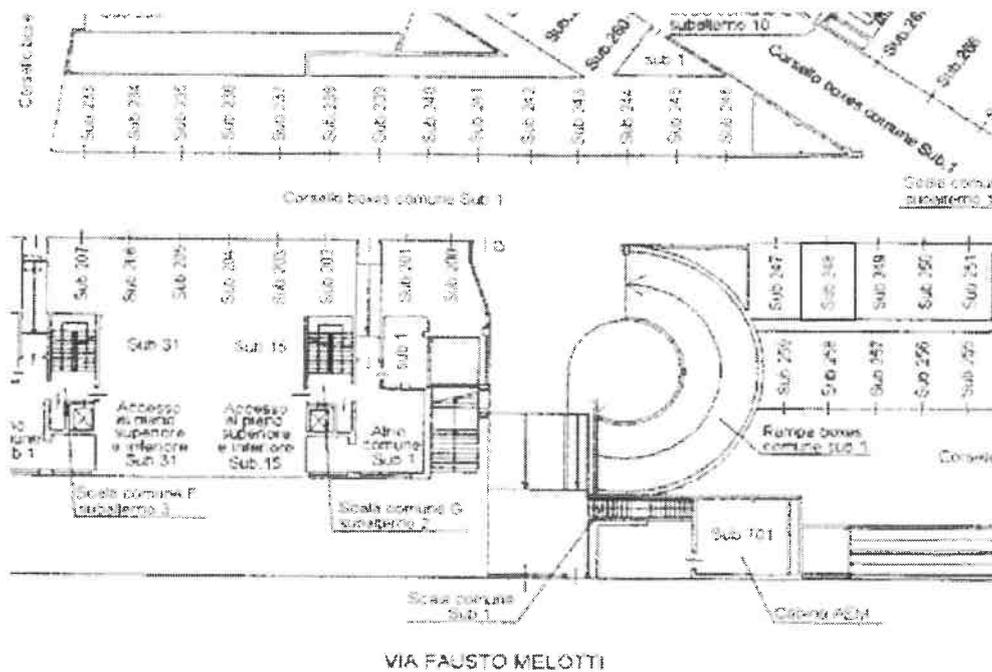


Elenco della documentazione allegata all'originale:

- A.1) Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze;
- A.2) Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie;
- A.3) Fotografie esterne ed interne del bene;
- A.4) Planimetria catastale del bene pignorato;
- A.5) Atto di provenienza;
- A.6) Ispezione Ipotecaria Aggiornata;
- A.7) Regolamento Condominiale.



Lotto B
Box Auto
Via Fausto Melotti n. 2 – Milano (MI)



**FIGURA 2B – Fotografia ingresso ai box e planimetria del box auto (evidenziato in giallo)
- Lotto B - sito in Via Fausto Melotti 2, Milano (MI)**



B.2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona:** periferica, a traffico discretamente sostenuto, con parcheggi sufficienti.
- Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali.
- Servizi offerti dalla zona:** asili nido, scuole, centri commerciali, negozi farmacie, ristoranti, palestre, etc..
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Collegamenti pubblici :** fermata della stazione Rogoredo a 600 metri.

B3. STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta occupato dagli stessi esecutati.

B.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

B.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: **Nessuno**
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**
- 4.1.5 **Convenzione urbanistica:** Trascritta a Milano presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 1 , in data 13/4/2005 ai nn. 24787/14008;
- 4.1.6 **Convenzione urbanistica:** Trascritta a Milano presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 1 , in data 1/8/2006 ai nn. 48529/23583;
- 4.1.7 **Convenzione urbanistica:** Trascritta a Milano presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 1 , in data 1/8/2006 ai nn. 48532/23583

B.4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

B.4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria iscritta a Milano presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 1, in data 30/12/2009 ai nn. 75430 R.G. 15814 R.P., a favore di contro gli

B.4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 1 , in data 7/08/2019 ai nn. 63895 R.G. 43576 R.P., a favore di contro gli esecutati

B.4.2.3. Altre trascrizioni:

Sentenza dichiarativa di fallimento trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 1 il 16/10/2019 ai nn. 51950 R.P. 76807 R.G. con sentenza 745 del TRIBUNALE DI MILANO Repertorio n. 779 del 19/09/2019 (giudice delegato Serajo Rossetti curatore Dott.ssa Francesca Cocchetti) contro il comproprietario) (vedasi nota allegata).

B.4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna;



B.4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

A.4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia e catastale:

L'immobile è stato realizzato a seguito di Permesso di Costruire n. 84 (pratica edilizia n. 6287/2005) rilasciato dal Comune di Milano in data 9 maggio 2006 e successive varianti. Lo stato di fatto del fabbricato è conforme alla planimetria catastale.

B.5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2018	euro 86,84
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2019	euro 97,06
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2020	euro 88,40
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	nessuna
Spese condominiali insolute alla data della perizia:	euro 380,97
Cause in corso:	nessuna
Atti ablativi:	nessuno

B.6. ATTUALE E PRECEDENTI PROPRIETARI:

B.6.1 Attuale proprietario:

Proprietari del terreno in cui è stato costruito l'immobile oggetto di pignoramento, dal 23/12/2009 al 7/08/2019 in forza di assegnazione a socio di cooperativa edilizia in autentica Notaio Enrico Lainati del 21/12/2009 rep n. 34005/14963, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano il 30/12/2009 ai nn. 75429/48725. Ai fini e per gli effetti della legge 19 maggio 1975 n. 151 non si ha evidenza di regime patrimoniale dei signori (conjugati).

B.6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

B.6.2.1

Proprietari del terreno in cui è stato costruito l'immobile oggetto di pignoramento, dal 23/12/2009 in forza dell'atto del notaio Cesare Cantù del 26/04/2005 rep. n. 44522/20334 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano il 6/05/2005 ai nn. 31454/17569.

B.6.2.2

Proprietari del terreno in cui è stato costruito l'immobile oggetto di pignoramento, dal 28/09/2004 al 26/04/2005 in forza dell'atto per cambio di denominazione sociale del notaio Stefano Zanardi del 28/09/2004 rep. n. 50195-4555 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano il 26/10/2004 ai nn. 85862/52838.

B.6.2.3

Proprietari del terreno in cui è stato costruito l'immobile oggetto di pignoramento, dal 23/12/2002 al 28/09/2004 in forza di incorporazione a rogito notaio Renata Mariella del 23/12/2002 rep. n. 9138, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano il 15/04/2002 ai nn. 36883/2557. Proprietari del terreno in cui è stato costruito l'immobile oggetto di pignoramento, a seguito di atto a rogito Notaio Renata Mariella del 4 dicembre 2002 rep 8962 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano il 15/04/2003 ai nn. 36884/25575.

B.6.2.4

Proprietari del terreno in cui è stato costruito l'immobile oggetto di pignoramento, dal 14/10/2002 al 23/12/2002 in forza dell'atto di compravendita del notaio Renata Mariella del 14/10/2002 rep. n. 8396, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano il 21/10/2002 ai nn. 64984/39329.

B.6.2.5 Città 2000 SPA,

Proprietari del terreno in cui è stato costruito l'immobile oggetto di pignoramento, dal 28/07/1988 al 14/10/2002 in forza dell'atto di compravendita del notaio Sergio Berenghi del 28/07/1988 rep. n. 61237/6601, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano il 4/08/1988 ai nn. 36670 R.G. 25590 R.P. contr



B.7. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile è stato realizzato a seguito di Permesso di Costruire n. 84 (pratica edilizia n. 6287/2005) rilasciato dal Comune di Milano in data 9 maggio 2006 e successive varianti. Lo stato di fatto del fabbricato è conforme alla planimetria catastale.

Descrizione Lotto B: Box Auto

Box Auto sito in Milano (MI), via Fausto Melotti n. 4, al piano primo interrato di un maggiore fabbricato.

Composto da: Box auto.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale di: **mq 15,00** vedasi più sotto.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

La proprietà dell'intero bene è intestata a (securati).

Dati catastali:

Unità Immobiliare: Foglio 587, mappale 136, sub. 248, del NCEU del Comune di Milano, Cat. C6, classe 8, zona censuaria 3, consistenza 15 mq, rendita catastale 102,26 euro, posto al piano primo interrato.

Coerenze del Box Auto in blocco unico, da nord in senso orario:

Cavedio comune, altro box auto, corsello box, altro box.

Descrizione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Unità Immobiliare:					
Box Auto	15,00	1,00	15,00	Sud-Ovest	buone
Totale	15,00 mq		15,00 mq		

B.8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

B.8.1 Criterio di stima

Per quanto riguarda, la stima, deve essere precisato che :

- La valutazione è da intendersi diretta e unica anche se articolata.
- I metri quadrati reali o commerciali servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche.
- In conseguenza di quanto sopra la valutazione non può quindi essere a misura ma è da intendersi a corpo.
- I procedimenti di stima utilizzati sono da considerarsi propedeutici e preparatori: sono in pratica degli studi e non assolutamente vincolanti nelle loro peculiarità.
- Il giudizio di stima deriva da essi ma non è una conseguenza matematica, è la somma di studi che utilizzano parametri (i più obiettivi possibili) ma comunque soggettivi anche se generalmente condivisi nella pratica dell'Estimo Civile.



- Il valore di mercato indica il più probabile prezzo di trasferimento della proprietà tenendo conto di tutti i dati inerenti posizione, orientamento, collegamenti, tessuto urbanistico, contesto e condizioni del mercato locale.
- La stima tiene conto delle condizioni dell'immobile al momento del sopralluogo nel presupposto del suo migliore utilizzo.

B.8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano,
- Ufficio Tecnico del comune di Milano (MI)
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2020 Prezziario Imm.re di Milano.
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia del Territorio -1° semestre 2020

B.8.3. Valutazioni Lotto B

ID	Immobile	Superficie lorda commerciale	Valore a mq	Valore
B	Box Auto	15,00 mq	€ 1.800,00	€ 27.000,00
Arrotondamenti				+€ 00,00
Sommano:				€ 27.000,00

B.8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 1.350,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	Nessuna
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Arrotondamenti:	- € 50,00

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile *de quo* costituisce una piccola unità immobiliare, deve essere venduto con il lotto A per convenzione e viene meno, pertanto, la possibilità di comoda divisibilità dello stesso.



B.8.5. Prezzo base d'asta del lotto se libero

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

€ 25.600,00

B.8.5. Prezzo base d'asta del lotto se occupato

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova oltre un deprezzamento del 20% sul valore del bene per immobile occupato

€ 20.480,00

RIEPILOGO:

LOTTO A se libero € 217.000,00
LOTTO B se libero € 25.600,00

Totale somma LOTTO A e LOTTO B se liberi € 242.600,00

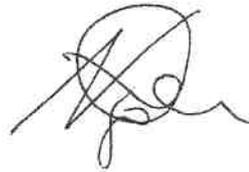
LOTTO A se occupato € 173.600,00
LOTTO B se occupato € 20.480,00

Totale somma LOTTO A e LOTTO B se occupati € 194.080,00

Dopo quanto sopra esposto, lo scrivente ritiene di aver evaso in maniera completa, il mandato affidatogli dal Giudice.

Milano, 7 gennaio 2021

Il perito
Dott. Ing. Ugo Paglietti



Elenco della documentazione allegata all'originale:

- B.1) Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze;
- B.2) Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie;
- B.3) Fotografie esterne ed interne del bene;
- B.4) Planimetria catastale del bene pignorato;
- B.5) Atto di provenienza;
- B.6) Ispezione Ipotecaria Aggiornata;
- B.7) Regolamento Condominiale.



ALLEGATO A.1
LOTTO A



DESCRIZIONE DEL BENE
CON IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE

LOTTO A

Piena proprietà di un appartamento sito in Milano (MI), via Fausto Melotti n. 4, al piano settimo e ottavo di un maggiore fabbricato.

Composto da: - un primo livello al piano settimo con: ingresso-soggiorno, cucina, bagno, camera da letto con cabina armadio e due balconi; un secondo livello al piano ottavo, unito al precedente con una scala a chiocciola, composto da: tre vani sottotetto senza permanenza di persone e un ampio balcone; oltre una cantina al piano secondo interrato.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale lorda di: mq 116,00

Unità Immobiliare: Unità Immobiliare: Foglio 587, mappale 136, sub. 45, del NCEU del Comune di Milano, Cat. A3, classe 4, zona censuaria 3, consistenza 5,5 vani, rendita catastale 738,53 euro, posto al piano 7-8 e secondo interrato.

Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:

Cortile condominiale, scala condominiale, cortile condominiale, altro appartamento.



ALLEGATO A.2
LOTTO A



**ELENCO DELLE TRASCRIZIONI DEI PIGNORAMENTI
E DEI SEQUESTRI CONSERVATIVI NONCHÉ DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE**

ELENCO TRASCRIZIONI DEI PIGNORAMENTI

- 1) Pignoramento trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 1 , in data 7/08/2019 ai nn. 63895 R.G. 43576 R.P., a favore di
esecutari

ELENCO DEI SEQUESTRI CONSERVATIVI

Nessuno

ELENCO ISCRIZIONI IPOTECARIE

- 1) Ipoteca volontaria iscritta a Milano presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 1, in data 30/12/2009 ai nn. 75430 R.G. 15814 R.P., a favore di
contro gli esecutari



ALLEGATO A.3
LOTTO A





Foto n. 1 – Prospetto Fabbricato



Foto n. 2 – Ingresso al condominio



Foto n. 3 – Androne del fabbricato



Foto n. 4 – Ingresso piano7

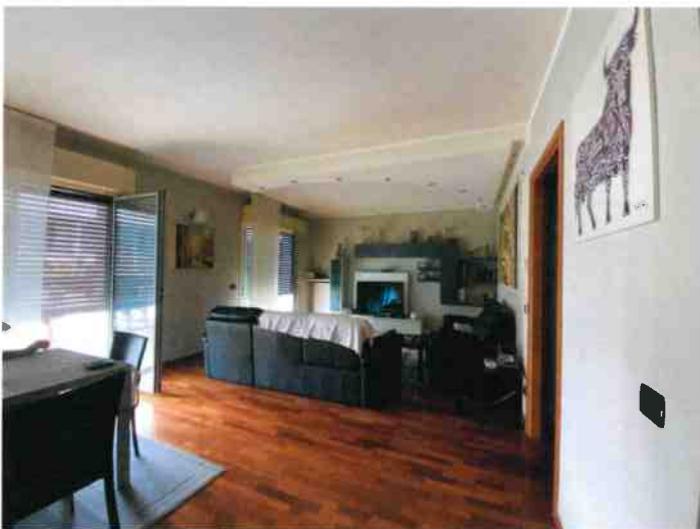


Foto n. 5 – Ingresso - Soggiorno



Foto n. 6 – Bagno





Foto n. 7 –Camera da letto



Foto n. 8 – Cabina armadio



Foto n. 9 –Cucina



Foto n. 10– Balcone 1



Foto n. 11 - Balcone 2



Foto n 12 –Scala interna





Foto n. 13 – Accesso dal piano 8

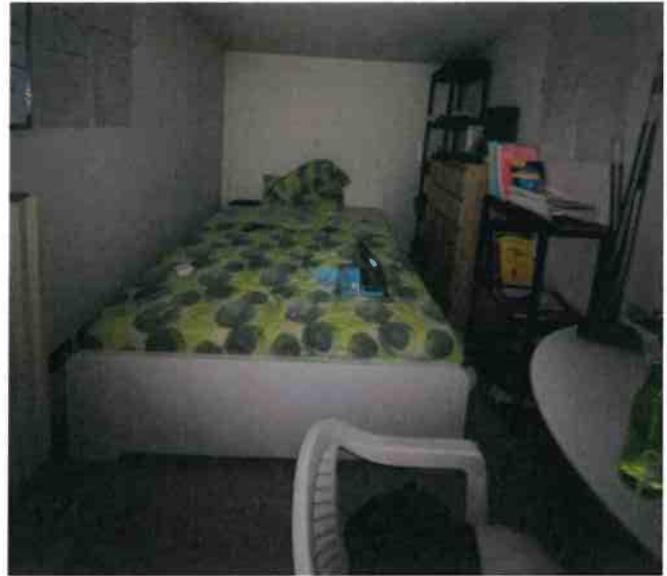


Foto n. 14 – vano 1 sottotetto



Foto n. 15 – vano 1 sottotetto



Foto n. 16 – vano 2 sottotetto



Foto n. 17 – vano 3 sottotetto



Foto n. 18 – vano 4 sottotetto





Foto n. 19 – Balcone al piano 8

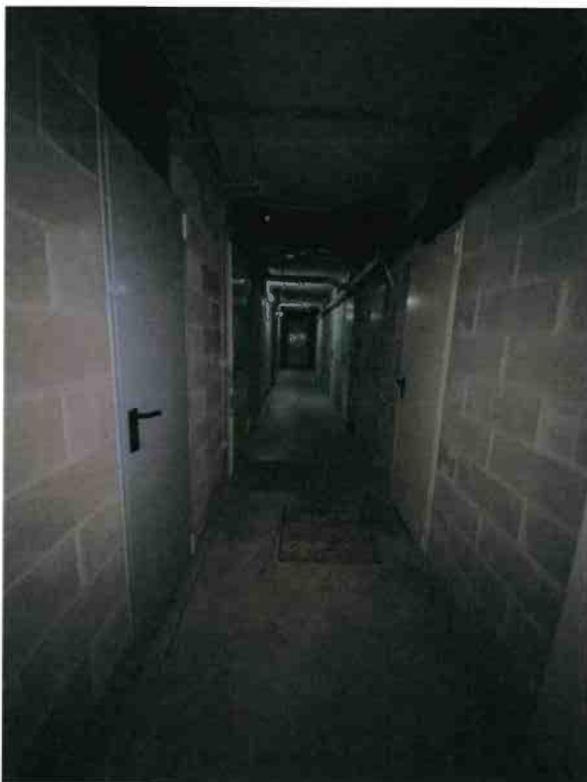


Foto n. 20 – Corsia cantine

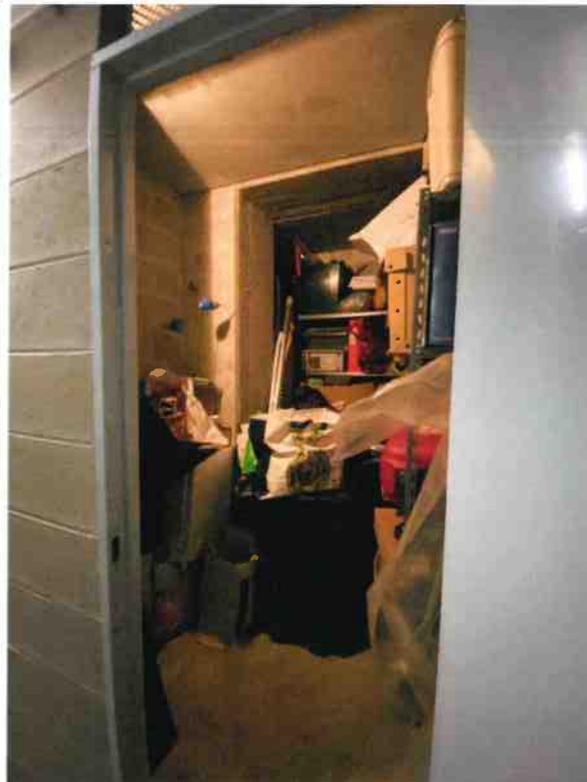


Foto n. 21 – Cantina



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

Dichiarazione protocollo n. MI0784180 del 01/10/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Milano

Via Sant'ennodio

civ. 3/4

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 587

Particella: 136

Subalterno: 45

Compilata da:
Sabbatini Sergio

Iscritto all'albo:
Geometri

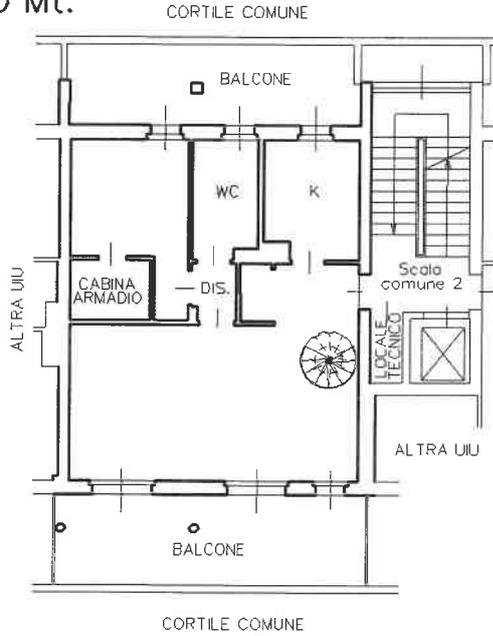
Prov. Monza e Brianza

N. 837

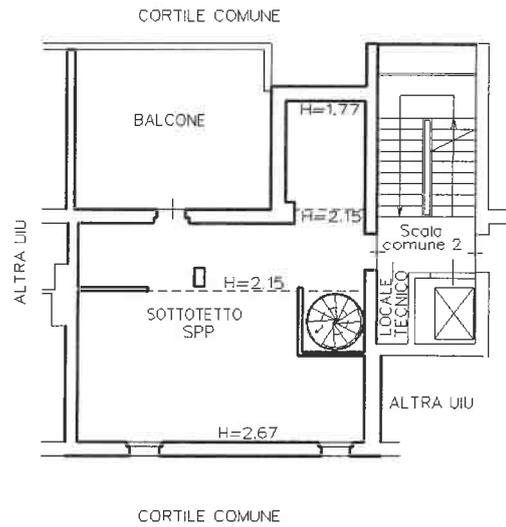
Scheda n. 1

Scala 1:200

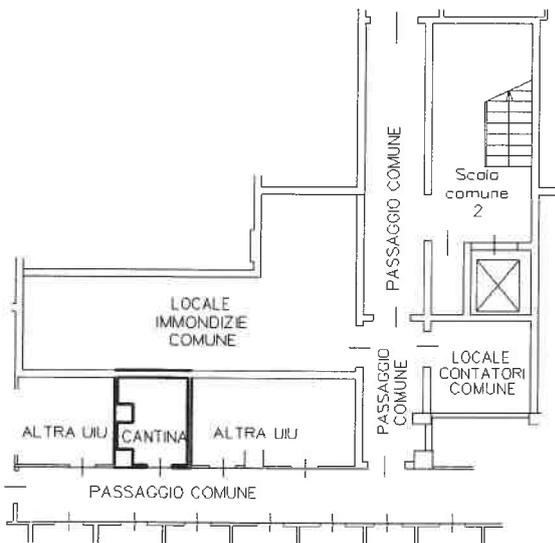
**PIANO SETTIMO
H=2.70 Mt.**



PIANO OTTAVO



**PIANO SECONDO INTERRATO
H=2.50 Mt.**

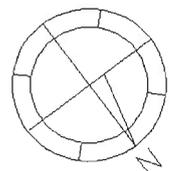


Ultima planimetria in atti

Data: 05/02/2020 - n. T356435 - Richiedente: PGLCRL72L26B354S

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

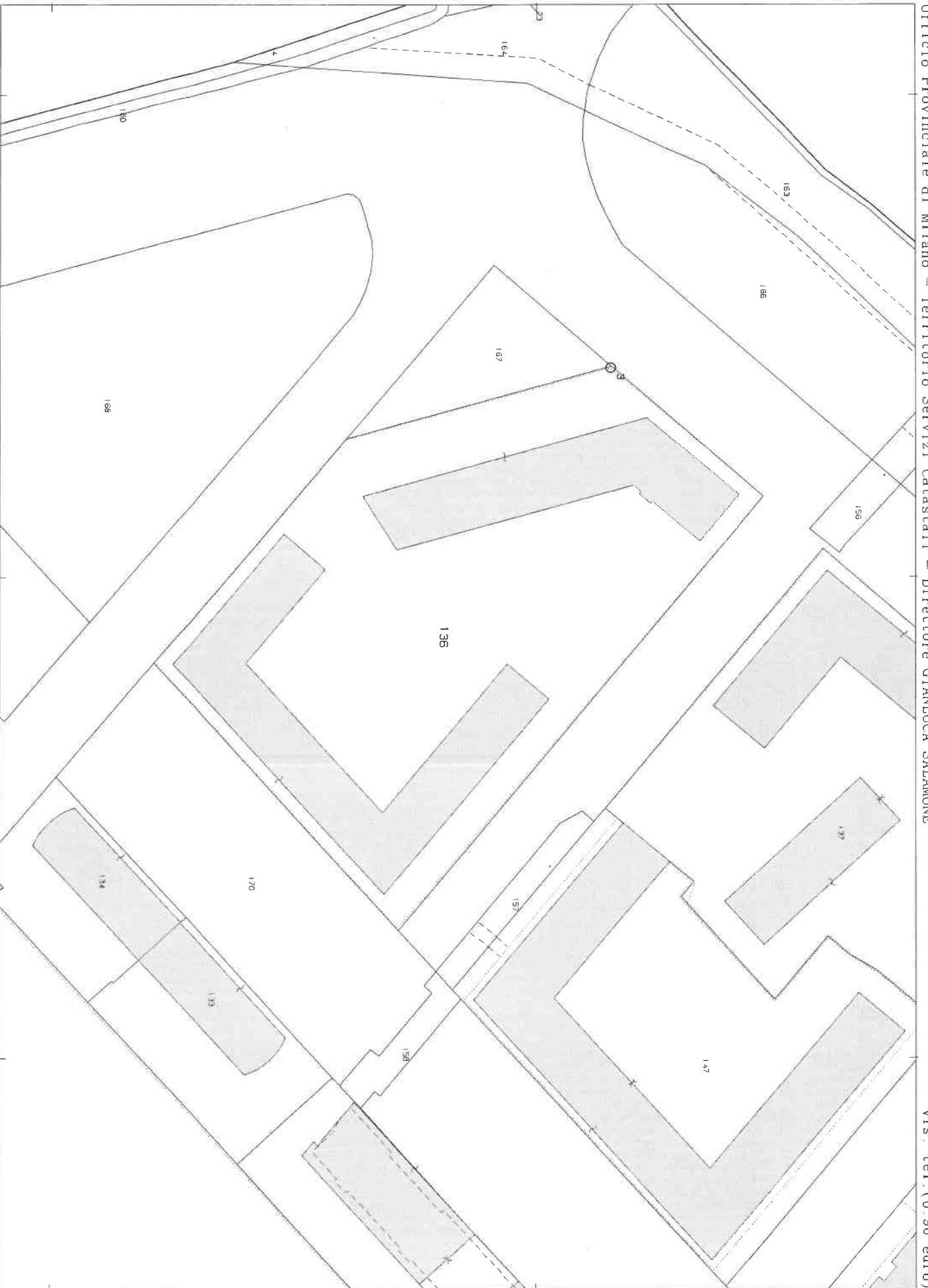
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/02/2020 - Comune di MILANO (F205) - < Foglio: 587 - Particella: 136 - Subalterno: 45 >
Firmato DA: [BA0E1E78D004E1A56A7E1A94B925B7D6792F646065665C](#)



N=5031400

Ufficio Provinciale di Milano - Territorio Servizi Catastali - Direttore GIANLUCA SALAMONE

Vis. tel. (0,90 euro)



Firmato Da: PAGUETTI UGO Emesso Da: ARUBAPREC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c87c8c66a925b7f06792f646065665c

E=1518700

1 Particella: 136

Comune: MILANO
Foglio: 587

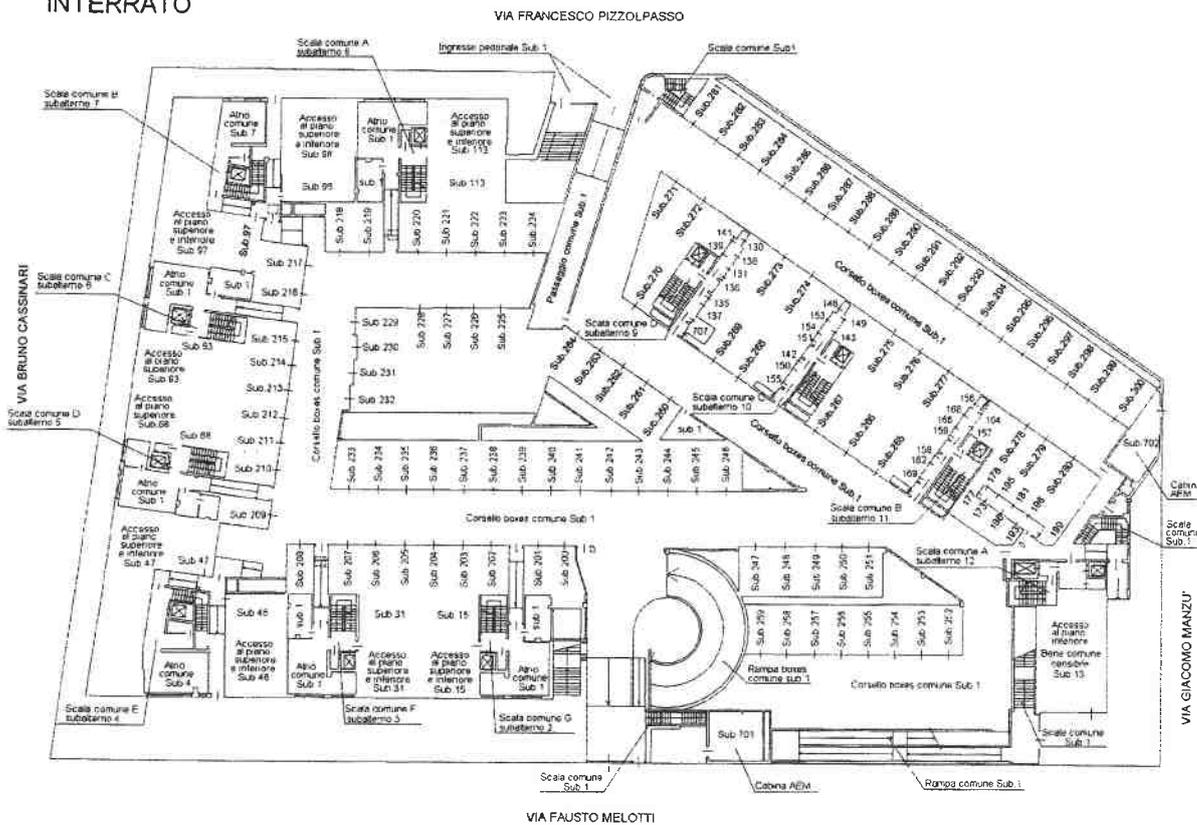
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

4-Jan-2021 10:15:52
Prot. n. T36950/2021

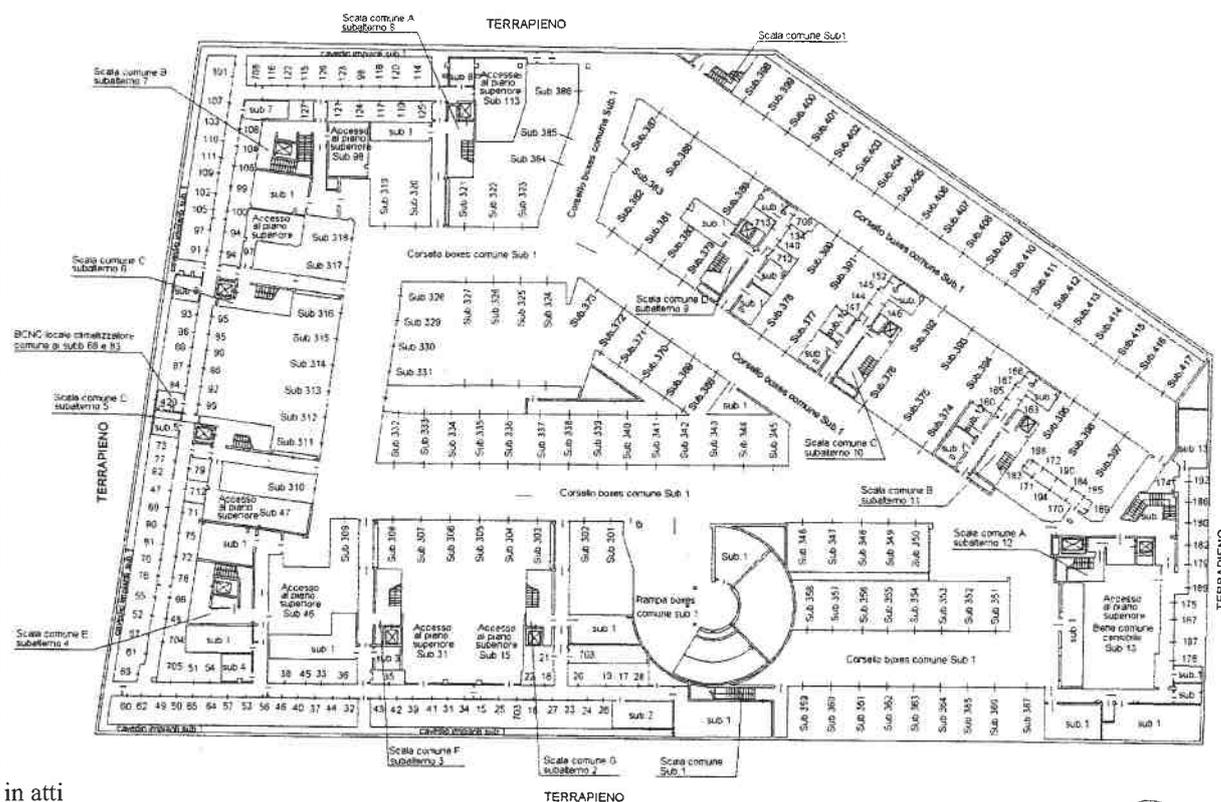
ELABORATO PLANIMETRICO Comune di Milano Dimostrazione grafica dei subalberni	Compilato da: Bodini Inico Luca Foglio: 587	Iscritto all'albo: Geometri Particella: 136	Prov. Lodi n. 25/05/2016 del del	N. 423 Scala 1 : 500
	Sezione: Tipo Mappale n.	Foglio: 587	Particella: 136	del

PIANO PRIMO INTERRATO

ALLEGATO 1/6



PIANO SECONDO INTERRATO

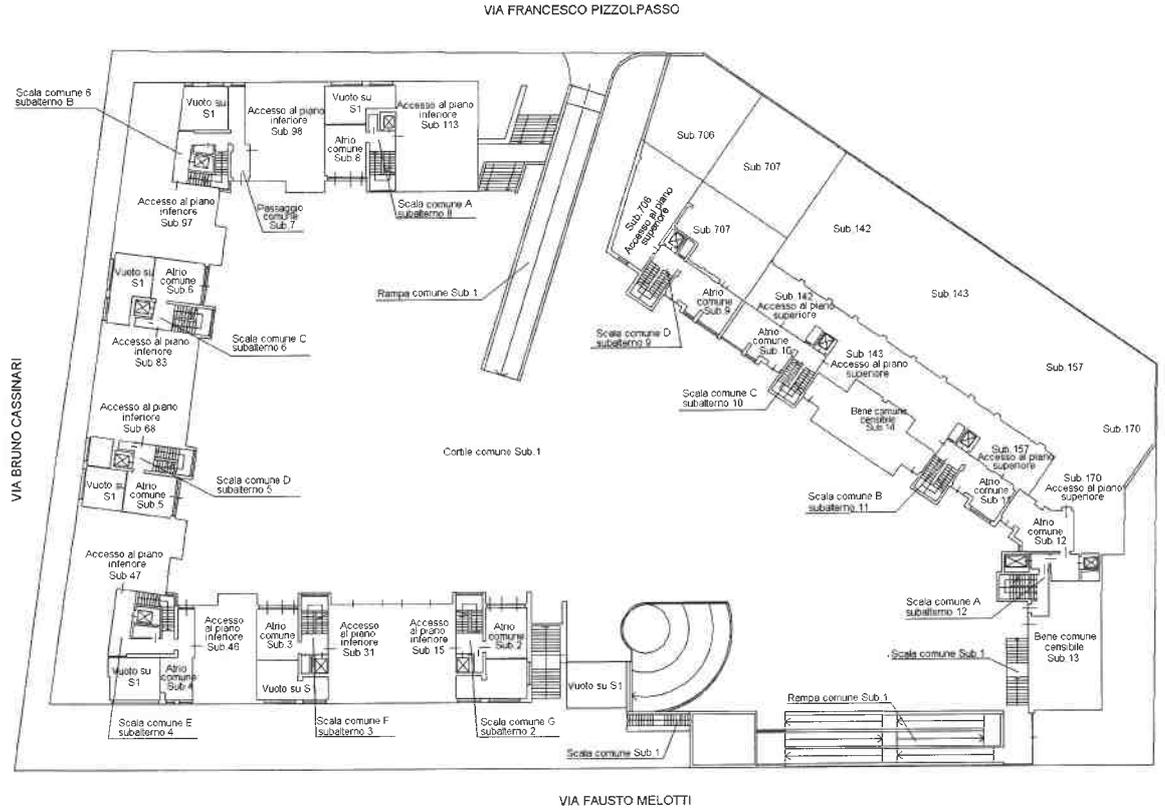


Ultima planimetria in atti

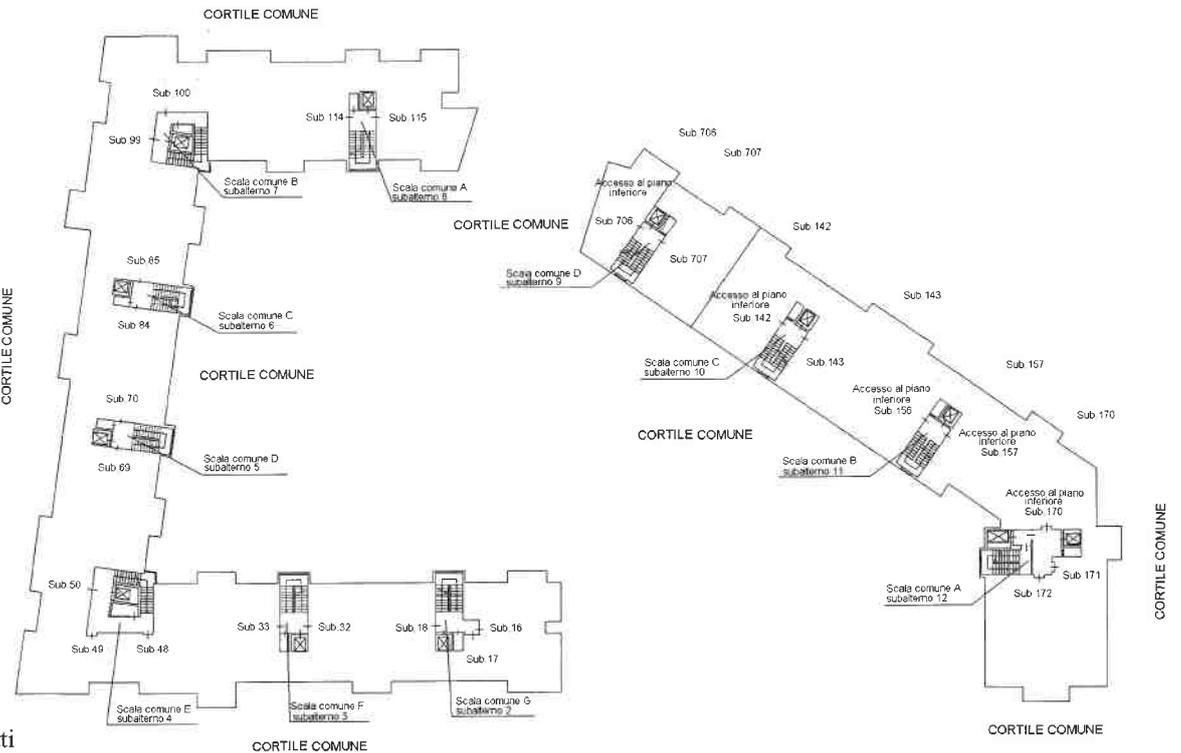


Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/01/2021 - Comune di MILANO (F205) - < Foglio: 587 - Particella: 136 - Laboratorio planimetrico >
 Firmato Da: PAGLIETTI UGO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c87c8c86a925b7d6792f646065665c

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



ELABORATO PLANIMETRICO
 Compilato da: Sabbatini Sergio
 Foglio: 587
 Particella: 136
 Tipo Mappale n.
 del
 Scala 1 : 500

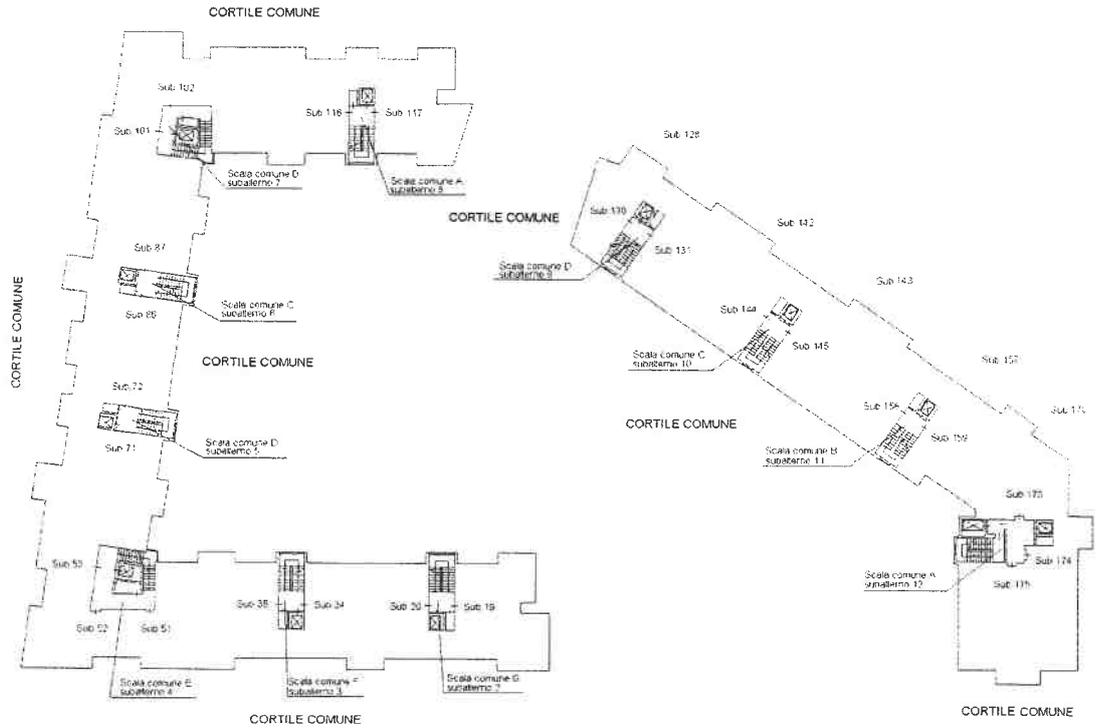
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di Milano

Ultima planimetria in atti

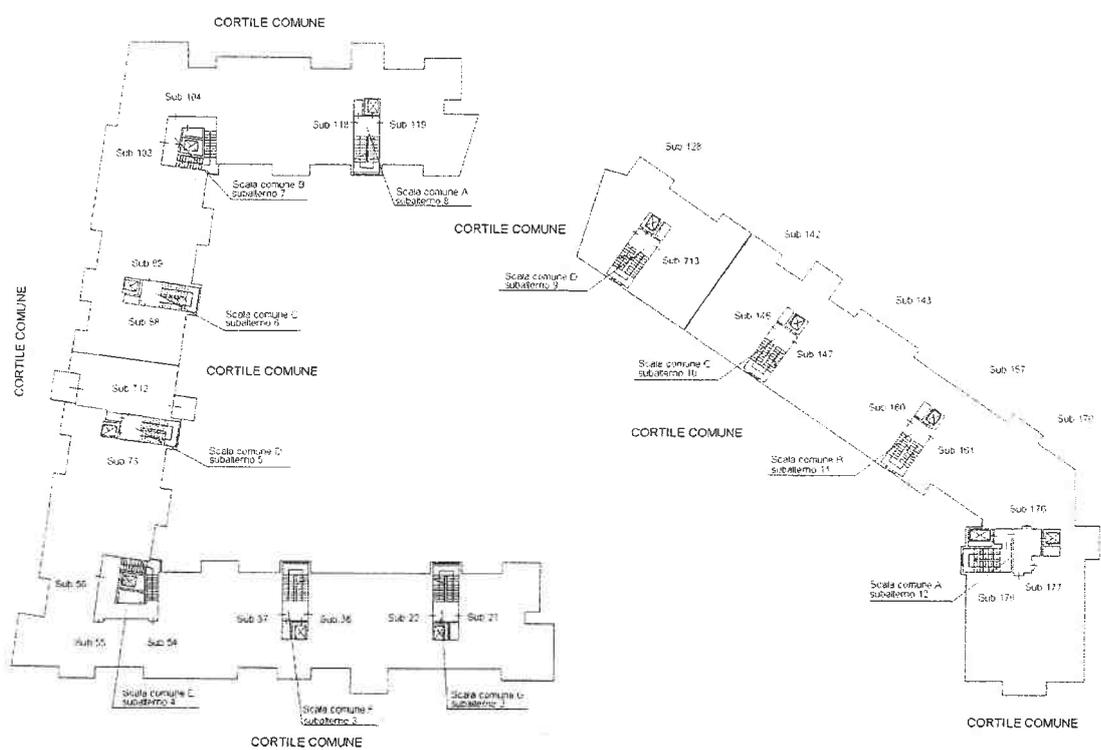
VIA GIACOMO MANZU
 Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/01/2021 - Comune di MILANO (E205) - Foglio: 587 - Particella: 136 - Elaborato planimetrico



PIANO SECONDO



PIANO TERZO



ELABORATO PLANIMETRICO Comune di Milano Dimostrazione grafica dei subalterni	Compilato da: Bodini Inico Luca Foglio: 587	Iscritto all'albo: Geometri Particella: 136	Prov. Lodi N. 423 del 25/05/2016
	Sezione: Tipo Mappale n.	Particella: 136 del	N. 423 del 25/05/2016
	Dimostrazione grafica dei subalterni	Tipo Mappale n.	N. 423 del 25/05/2016
	Dimostrazione grafica dei subalterni	Tipo Mappale n.	N. 423 del 25/05/2016

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Milano

Ultima planimetria in atti

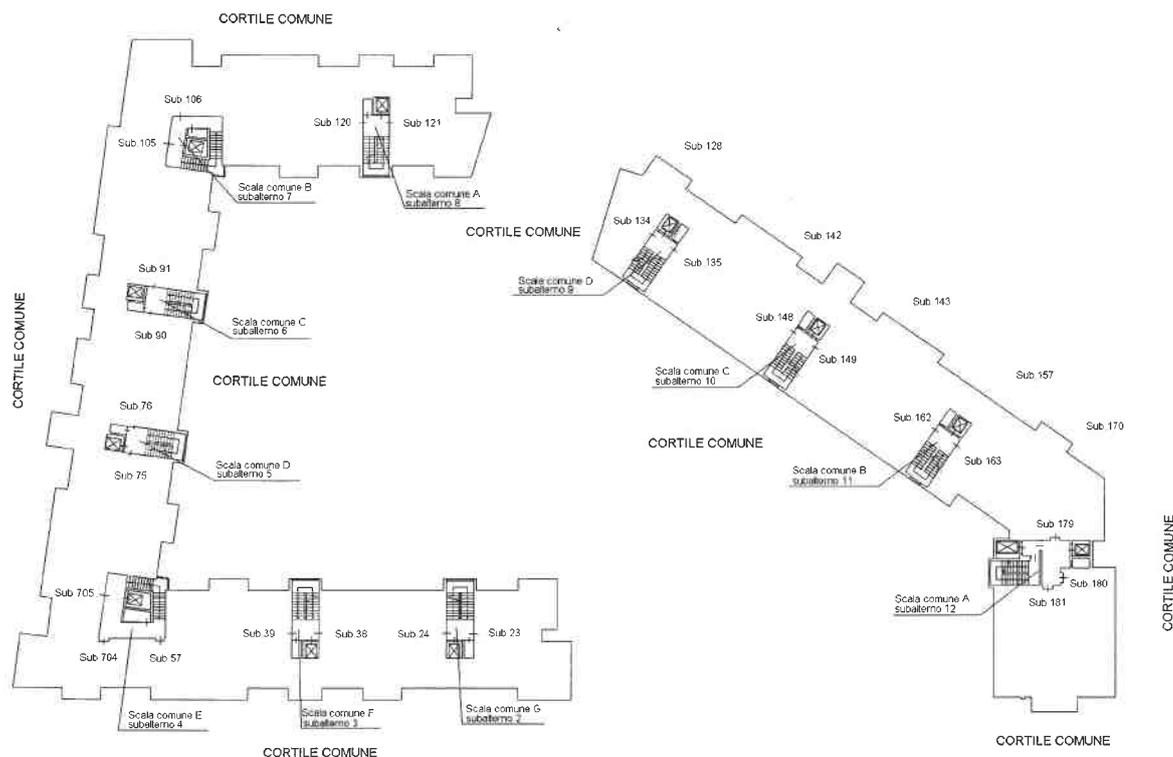
Data: 04/01/2021 - n. T37872 - Richiedente: Telematico

Totale schede: - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

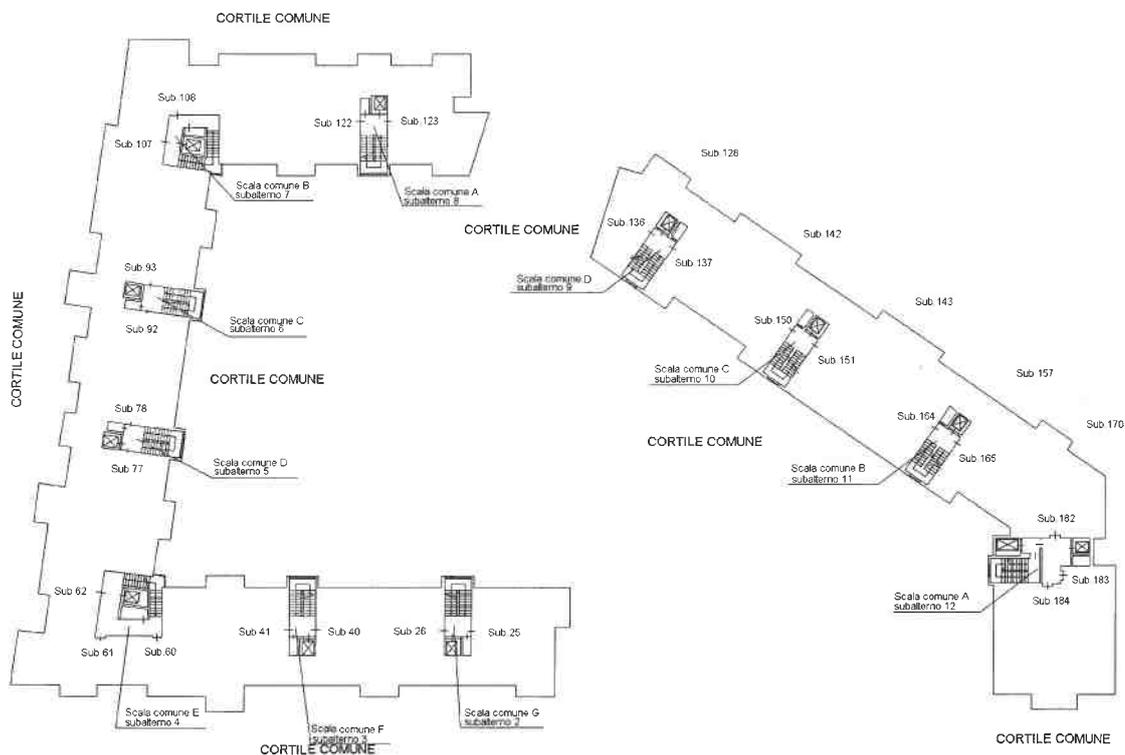
Catasto del Fabbricati - Sezione al 04/01/2021 - Comune di MILANO (F205) - < Foglio: 587 - Particella 136 - Elaborato planimetrico >
 Firmato Da: PAGLIETTI UGO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c87c8c86a925b7f6f7d6792f646065665c



PIANO QUARTO



PIANO QUINTO



ELABORATO PLANIMETRICO
 Comune di Milano
 Dimostrazione grafica dei subaltrierni

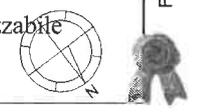
Compilato da: Sabbatini Sergio
 Sezione: Foglio: 587
 Particella: 136

Iscritto all'albo: Geometri
 Prov. Monza E Brianza N. 837
 del 25/05/2016 del
 Tipo Mappale n. del
 Scala 1 : 500

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di Milano

Ultima planimetria in atti
 Data: 04/01/2021 - n. T37872 - Richiedente: Telematico
 Totale schede: 61 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

CATASTO FABBRICATI - Comune di MILANO (F205) - < Foglio: 587 - Particella: 136 - Elaborato planimetrico >
 Firmato Da: PAGLIETTI UGO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c87c8c86a925b7fd6792f646065655c



Ispezione telematica

n. T1 24952 del 27/12/2020
Inizio ispezione 27/12/2020 17:50:10
Richiedente PGLCRL Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 75429
Registro particolare n. 48725 Presentazione n. 149 del 30/12/2009

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA
Data 23/12/2009 Numero di repertorio 34005/14963
Notaio LAINATI ENRICO Codice fiscale LNT NRC 40B23 F205 R
Sede MILANO (MI)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 103 ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA
Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B e sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 2 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune F205 - MILANO (MI)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 587 Particella 136 Subalterno 45
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 5,5 vani
Indirizzo SANT'ENNODIO N. civico 3/4
Piano 7-8

Immobile n. 2

Comune F205 - MILANO (MI)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 587 Particella 136 Subalterno 248
Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 15 metri quadri
Indirizzo SANT'ENNODIO N. civico 3/6A



Ispezione telematica

n. T1 24952 del 27/12/2020

Inizio ispezione 27/12/2020 17:50:10

Richiedente PGLCRL

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 75429

Registro particolare n. 48725

Presentazione n. 149 del 30/12/2009

Piano S1

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di CESSIONARIO

Cognome _____ Nome _____

Nato il _____ a _____

Sesso M Codice fiscale _____

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

Soggetto n. 2 In qualità di CESSIONARIO

Cognome _____ Nome _____

Nato il _____ a _____

Sesso M Codice fiscale _____

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CEDENTE

Denominazione o ragione sociale _____

Sede MILANO (MI)

Codice fiscale _____

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

SI PRECISA CHE IL SIG.

CON I BENI ASSEGNATI E' COMPRESA LA QUOTA MILLESIMALE DI COMPROPRIETA' SOPRA INDICATA DELLE PARTI COMUNI DELL'INTERO COMPLESSO EDILIZIO E IN PARTICOLARE A TITOLO ESEMPLIFICATIVO: - QUELLI INDICATI CON IL SUB. 1 (LE AREE SU CUI SORGONO I FABBRICATI, CORTILE, LA SALA CONSIGLIO DI CONDOMINIO, IL LOCALE CONTROLLO CONDOMINIALE, GRUPPO ELETTROGENO, IL DEPOSITO COMUNE, IL LOCALE AUTOCLAVE, IL LOCALE CONTATORI ACQUA, IL SERBATOIO, LE ANTENNE TELEVISIVE TERRESTRE E SATELLITARE CON I RELATIVI CENTRALINI, LE RAMPE, I CORSELLI E TUTTI I PASSAGGI E I LOCALI COMUNI SUB. 13 E 14 CHE NON POTRANNO MAI ESSERE ALIENATI NE' POTRANO CAMBIARE DESTINAZIONE, I MURI CONTROTERRA, LE RECINZIONI, I CANCELLI ELETTRICI E RELATIVI IMPIANTI, L'IMPIANTO VIDEO-CITOFONICO CON APPARECCHI E LINEE, GLI IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE ESTERNA, GLI IMPIANTI ASCENSORE, LE RETI SOTTERRANEE O SOPRAELEVATE FINO ALL'ULTIMO IMPIANTO PARTICOLARE DI CIASCUN CONDOMINO, RETI LUCE, ACQUA, GAS E TELEFONO FINO AI RISPETTIVI CONTATORI, LA FOGNATURA, LA VASCA VOLANO, LA POMPA DI SOLLEVAMENTO E



Ispezione telematica

n. T1 24952 del 27/12/2020

Inizio ispezione 27/12/2020 17:50:10

Richiedente PGLCRL

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 75429

Registro particolare n. 48725

Presentazione n. 149 del 30/12/2009

TUTTE QUELLE PARTI IN GENERE CHE SONO COMUNI AL COMPLESSO EDILIZIO; - QUELLI DISTINTI CON I SUBB. DA 2 A 12 SONO COMUNI AI LOCALI DELLE RISPETTIVE SCALE. A MIGLIORE IDENTIFICAZIONE SI FA RIFERIMENTO ALL'ELABORATO PLANIMETRICO ALL'ALLEGATO CON LA LETTERA "B" ALL'ATTO IN DATA 14.10.2009 N. 32278/14032 DI REPERTORIO NOTAIO ENRICO LAINATI. LE UNITA' IMMOBILIARI POSTE AL PIANO TERRENO DELLE SCALE A-B-C-D EDIFICIO 2, DOTATE DI UN GIARDINO DI PROPRIETA' COSTITUISCONO FIN D'ORA SERVITU' PERPETUA A CARICO DI DETTE UNITA' E A FAVORE DEL CONDOMINIO, PER EFFETTUARE LA MANUTENZIONE STRAORDINARIA DI TUTTI GLI IMPIANTI COMUNI POSTI AL DI SOTTO DEI GIARDINI STESSI. LA PARTE ASSEGNATARIA PRENDE ATTO ED ACCETTA CHE GLI ASSEGNATARI E LORO AVENTI CAUSA DEGLI APPARTAMENTI CHE HANNO COME PERTINENZA I LASTRICI SOLARI E/O I TERRAZZI A LIVELLO CHE FUNGANO DA COPERTURA PARZIALE O TOTALE A PORZIONI DI EDIFICIO SOTTOSTANTI PARTECIPERANNO ALLE SPESE STRAORDINARIE RELATIVE A TALI PERTINENZE NELLA MISURA PREVISTA DALLA NORMATIVA E/O DAL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO. LA PARTE ASSEGNATARIA PRENDE ATTO ED ACCETTA CHE, GLI ASSEGNATARI E LORO AVENTI CAUSA DEGLI APPARTAMENTI CHE HANNO COME PERTINENZA I GIARDINI IN PROPRIETA' CHE FUNGANO DA COPERTURA PARZIALE O TOTALE AI SOTTOSTANTI BOXES PARTECIPERANNO ALLE SPESE STRAORDINARIE RELATIVE A TALI PERTINENZE NELLA MISURA PREVISTA DALLA NORMATIVA E/O DAL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO. PER LE SPESE RELATIVE ALL'IMMOBILE IN CONTRATTO VARRANNO LE NORME STABILITE DAL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO BEN NOTO ALLA PARTE ASSEGNATARIA CHE LO APPROVA IN OGNI CLAUSOLA E CHE E' ALLEGATO SOTTO LA LETTERA "C" ALL'ATTO IN DATA 14.10.2009 N. 32278/14032 DI REPERTORIO NOTAIO ENRICO LAINATI. LA PARTE ASSEGNATARIA DICHIARA DI ESSERE A CONOSCENZA DI TUTTE LE SERVITU', CLAUSOLE E CONDIZIONI RIPORTATE DALLA SUDETTA CONVENZIONE COL COMUNE DI MILANO E IN PARTICOLARE NELLA CONVENZIONE STIPULATA DALLA PRECEDENTE PROPRIETA' COL COMUNE DI MILANO CON ATTO A ROGITO NOTAIO RENATA MARIELLA IN DATA 16 MARZO 2005 N. 14675/3955 DI REP. E DI SUBENTRARE NELLE OBBLIGAZIONI FACENTI CARICO ALLA COOPERATIVA ASSEGNANTE IN ORDINE ALLE MANUTENZIONI IVI PREVISTE, FATTO SPECIFICO RIFERIMENTO A QUANTO DISPOSTO AI COMMI 10 E 11 DELL'ARTICOLO 10 CHE QUI INTEGRALMENTE SI RITRASCRIVONO: LA MANUTENZIONE E GESTIONE DEL VERDE PUBBLICO - COMPRESI I GIOCHI, LE ATTREZZATURE E LA FORNITURA DI ACQUA E DI ENERGIA ELETTRICA PER L'IMPIANTO DI IRRIGAZIONE - DA REALIZZARE SULLE AREE OGGETTO DI CESSIONE DI CUI ALL'ART. 6, PRIMO COMMA E' POSTA A CARICO DELL'OPERATORE PER UN PERIODO DI 10 (DIECI) ANNI DECORRENTI DALLA ULTIMAZIONE DEI LAVORI ESEGUITI A REGOLA D'ARTE. IL COMUNE DI MILANO, A MEZZO COME SOPRA, SI RISERVA LA FACOLTA' DI SOLLEVARE IN QUALSIASI MOMENTO LA PREDETTA SOCIETA' DALL'ONERE DELLA MANUTENZIONE DELLE AREE SISTEMATE A VERDE QUALORA SI VERIFICASSERO CIRCOSTANZE TALI DA INDURRE IL COMUNE DI MILANO AD ASSUMERE LA GESTIONE DIRETTA DELL'ATTIVITA' MANUTENTIVA. PER QUANTO CONCERNE LE AREE DESTINATE A VERDE PUBBLICO IN CORRISPONDENZA DELLE QUALI SONO STATE REALIZZATE LE OPERE DI MESSA IN SICUREZZA PERMANENTE, INDICATE NELLA PLANIMETRIA COME SOPRA ALLEGATA SOTTO "BB", LA GESTIONE DEL VERDE DOVRA' PREVEDERE UN SISTEMA DI VERIFICA DELL'INTEGRITA' NEL TEMPO DEI CAPPING. TALE VERIFICA SARA' REALIZZATA TRAMITE IL MONITORAGGIO DELLA RETE PIEZOMETRICA E DEI POZZI PER IL CONTROLLO DEL PERCOLATO SIA DURANTE L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI REALIZZAZIONE DEL PARCO, CHE PER UN PERIODO DI 10 (DIECI) ANNI DECORRENTI DALLA ULTIMAZIONE DEI LAVORI ESEGUITI A REGOLA D'ARTE, NONCHE' TRAMITE L'EVENTUALE POSA DI LISIMETRI QUALORA RITENUTI NECESSARI DAGLI ENTI DI CONTROLLO. LA FREQUENZA DI MONITORAGGIO DELLA FALDA DOVRA' ESSERE PIU' FITTA DURANTE IL PERIODO DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE. A SEGUITO DELL'ULTIMAZIONE DELLA SISTEMAZIONE A VERDE DELLE AREE DI CUI SI TRATTA, PER TUTTO IL PERIODO IN CUI LA RELATIVA GESTIONE E LE ATTIVITA' DI VERIFICA DI CUI SOPRA SONO POSTE A CARICO DELL'OPERATORE, QUALSIASI PROPOSTA DI INTERVENTO DOVRA' ESSERE PREVENTIVAMENTE VERIFICATA DAI



Ispezione telematica

n. T1 24952 del 27/12/2020

Inizio ispezione 27/12/2020 17:50:10

Richiedente PGLCRL

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 75429

Registro particolare n. 48725

Presentazione n. 149 del 30/12/2009

COMPETENTI SETTORI COMUNALI. QUALORA, SULLA BASE DEI DATI RACCOLTI CON IL MONITORAGGIO, SI EVIDENZIASSERO PROBLEMI RELATIVI ALLA TENUTA DELL'IMPERMEABILIZZAZIONE QUESTA DOVRA' ESSERE OPPORTUNAMENTE RIPRISTINATA. LE AREE DOVRANNO ESSERE MANTENUTE IN BUONE CONDIZIONI, TALI DA GARANTIRE UNA CONTINUA FRUIBILITA' SIA DEGLI IMPIANTI VEGETALI, SIA DELLA STRUTTURA. GLI INTERVENTI MANUTENTIVI DOVRANNO ESSERE CONDOTTI NEI MODI PIU' IDONEI PER CONSERVARE IN PERFETTA EFFICIENZA LE SISTEMAZIONI A VERDE ED IL RELATIVO PATRIMONIO VEGETALE E STRUTTURALE (IMPIANTI, PAVIMENTAZIONI, PANCHINE, GIOCHI, ECC.). IL COMUNE DI MILANO SI RISERVA LA FACOLTA' DI EFFETTUARE SOPRALLUOGHI TECNICI PER VERIFICARE LA CORRETTA MANUTENZIONE DEL VERDE PUBBLICO, SECONDO QUANTO SOPRA PRECISATO E DI INTERVENIRE IN VIA SOSTITUTIVA, PREVIA DIFFIDA ALL'ESATTO ADEMPIMENTO, PER L'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI CHE SI RENDESSERO NECESSARI IN CASO DI GESTIONE NON CORRETTA, RIVALENDOSI PER I CORRISPONDENTI COSTI.LA PARTE ASSEGNATARIA DICHIARA INOLTRE DI ESSERE A CONOSCENZA DEI LIMITI DI PREZZO IMPOSTI DALLA CONVENZIONE IN DATA 1 AGOSTO 2006 N. 48529/23583 DI REP. NOTAIO CANTU'.



Ispezione telematica

Ispezione n. T24952 del 27/12/2020

per immobile

Richiedente PGLCRL

Dati della richiesta

Immobile : Comune di MILANO (MI)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 587 - Particella 136 - Subalterno 45

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 02/05/1995 al 24/12/2020

Elenco immobili

Comune di MILANO (MI) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0587 Particella 00136 Subalterno 0045

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 30/12/2009 - Registro Particolare 48725 Registro Generale 75429
Pubblico ufficiale LAINATI ENRICO Repertorio 34005/14963 del 23/12/2009
ATTO TRA VIVI - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 30/12/2009 - Registro Particolare 15814 Registro Generale 75430
Pubblico ufficiale LAINATI ENRICO Repertorio 34006/14964 del 23/12/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
3. ANNOTAZIONE del 04/03/2010 - Registro Particolare 1882 Registro Generale 12288
Pubblico ufficiale LAINATI ENRICO Repertorio 32187/13998 del 12/10/2009
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 11386 del 2007
4. ANNOTAZIONE del 09/03/2010 - Registro Particolare 2019 Registro Generale 13064
Pubblico ufficiale LAINATI ENRICO Repertorio 32186/13997 del 12/10/2009
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 11466 del 2007
5. TRASCRIZIONE del 07/08/2019 - Registro Particolare 43576 Registro Generale 63859
Pubblico ufficiale U.N.E.P. - CORTE D'APPELLO MILANO Repertorio 971 del 10/06/2019



Ispezione telematica

Ispezione n. T24952 del 27/12/2020

per immobile

Richiedente PGLCRL

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

6. TRASCRIZIONE del 16/10/2019 - Registro Particolare 51950 Registro Generale 76807

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 745 del 19/09/2019

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Nota disponibile in formato elettronico



Ispezione telematica

Ispezione n. T236015 del 05/01/2021

per immobile

Richiedente PGLCRL

Dati della richiesta

Immobile :

Comune di MILANO (MI)

Tipo catasto : Fabbricati

Foglio : 587 - Particella 136 - Subalterno 248

Ulteriori restrizioni:

Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal

02/05/1995 al

05/01/2021

Elenco immobili

Comune di MILANO (MI) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0587 Particella 00136 Subalterno 0248

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 30/12/2009 - Registro Particolare 48725 Registro Generale 75429
Pubblico ufficiale LAINATI ENRICO Repertorio 34005/14963 del 23/12/2009
ATTO TRA VIVI - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 30/12/2009 - Registro Particolare 15814 Registro Generale 75430
Pubblico ufficiale LAINATI ENRICO Repertorio 34006/14964 del 23/12/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
3. ANNOTAZIONE del 04/03/2010 - Registro Particolare 1882 Registro Generale 12288
Pubblico ufficiale LAINATI ENRICO Repertorio 32187/13998 del 12/10/2009
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 11386 del 2007
4. ANNOTAZIONE del 09/03/2010 - Registro Particolare 2019 Registro Generale 13064
Pubblico ufficiale LAINATI ENRICO Repertorio 32186/13997 del 12/10/2009
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 11466 del 2007
5. TRASCRIZIONE del 07/08/2019 - Registro Particolare 43576 Registro Generale 63859
Pubblico ufficiale U.N.E.P. - CORTE D'APPELLO MILANO Repertorio 971 del 10/06/2019



Ispezione telematica

Ispezione n. T236015 del 05/01/2021

per immobile

Richiedente PGLCRL

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

6. TRASCRIZIONE del 16/10/2019 - Registro Particolare 51950 Registro Generale 76807

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 745 del 19/09/2019

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Nota disponibile in formato elettronico



CONDOMINIO
“Nuova Rogoredo 5”

REGOLAMENTO CONTRATTUALE

edizione giugno 2009

Condominio "Nuova Rogoredo 5"



Indice

PREMESSA: LEGGI DI RIFERIMENTO	pag 5
ARTICOLO 1: COSTITUZIONE E CONSISTENZA	pag 6
ARTICOLO 2: LA PROPRIETA' COMUNE	pag 6

DIRITTI E DOVERI DEI CONDOMINI

ARTICOLO 3: USO DELLE PARTI COMUNI E DIVIETI	pag 8
ARTICOLO 4: DESTINAZIONE E LIMITAZIONE DELLA PROPRIETA' INDIVIDUALE	pag 11

ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E DI RAPPRESENTANZA

ARTICOLO 5: L'AMMINISTRATORE	pag 13
ARTICOLO 6: IL CONSIGLIO DI CONDOMINIO	pag 15
ARTICOLO 7: L'ASSEMBLEA	pag 16
ARTICOLO 8: RIPARTIZIONE DELLE SPESE CONDOMINIALI	pag 20
ARTICOLO 9: NORME FINALI	pag 21



Condominio "Nuova Rogoredo 5"



CONDOMINIO NUOVA ROGOREDO 5

REGOLAMENTO CONTRATTUALE

PREMESSA

LEGGI DI RIFERIMENTO

Il presente regolamento di condominio è redatto in ottemperanza alle disposizioni del Codice Civile, in particolare dagli articoli dal 1100 al 1139 del Codice Civile e dagli articoli dal 61 al 72 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile. In ordine di priorità, le norme da seguire sono le seguenti:

- ↑ le norme inderogabili del Codice Civile;
- ↑ le norme derogabili del Codice Civile;
- ↑ le norme di legge e regolamentari a livello regionale e comunale;
- ↑ il regolamento contrattuale;
- ↑ le deliberazioni assembleari;
- ↑ le disposizioni dell'Amministratore.

Ai sensi dell'articolo 1138 del Codice Civile sono inderogabili le norme indicate nei seguenti articoli del Codice Civile:

- ↑ articolo 1118 comma 2: vieta al condomino di sottrarsi al contributo nelle spese per la conservazione delle cose comuni, anche in caso di rinuncia al diritto di proprietà sulle medesime;
- ↑ articolo 1119: vieta le divisioni delle parti comuni dell'edificio;
- ↑ articolo 1120: vieta le innovazioni pregiudizievoli;
- ↑ articolo 1129: obbliga i condomini a nominare un Amministratore quando sono più di quattro;
- ↑ articolo 1131: conferisce all'Amministratore la rappresentanza in giudizio del condominio;
- ↑ articolo 1132: detta norme sul dissenso dei condomini rispetto alle liti;
- ↑ articolo 1136: detta norme sulla costituzione dell'assemblea, sulle votazioni, sulla validità delle deliberazioni;
- ↑ articolo 1137: detta norme sull'impugnabilità delle delibere assembleari.

Ai sensi dell'articolo 72 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile sono inderogabili le norme indicate nei seguenti articoli delle disposizioni di attuazione del Codice Civile:

- ↑ articolo 63: detta norme sul modo di riscuotere i contributi condominiali e sugli obblighi dei condomini;
- ↑ articolo 66: detta norme sul modo di convocare e tenere l'assemblea;
- ↑ articolo 67: detta norme sulla rappresentanza dei condomini in assemblea;
- ↑ articolo 69: detta norme per la revisione dei millesimi.



ARTICOLO 1

COSTITUZIONE E CONSISTENZA

Il Condominio è costituito in MILANO in Via Bruno Cassinari n. 3 ed è composto da due fabbricati racchiusi da quattro vie che in senso orario sono via Bruno Cassinari, via Francesco Pizzolpasso, via Giacomo Manzù e via Fausto Melotti.

Nel dettaglio il Condominio "Nuova Rogoredo 5" si compone in:

- "Edificio1" con 7 vani scala indipendenti composti da 114 unità immobiliari ad uso abitazione/negozi.
- "Edificio2" con 4 vani scala indipendenti composti da 72 unità immobiliari ad uso abitazione.
- Due piani interrati, di cui il primo a livello strada ed il secondo a livello -1 rispetto alla strada, ad uso box, depositi e cantine

I fabbricati sono inseriti sull'area del vigente catasto edilizio urbano al Foglio 587 – Mapp. 136 del comune di Milano.

Il condominio come sopra costituito è disciplinato dal presente "Regolamento Contrattuale" che ha per oggetto sia l'uso delle parti comuni che le proprietà esclusive per quanto concerne i collegamenti con l'uso dei beni comuni e del vivere in condominio.

ARTICOLO 2

LA PROPRIETA' COMUNE

A norma dell'art 1117 c.c. sono di proprietà ed uso comune a tutti i condomini, proprietà ed uso che sono indivisibili e irrinunciabili, tutte quelle parti, aree esterne, locali, cose e impianti dell'edificio che, in base agli atti di acquisto, non risultino di proprietà singola ed individuale di un condomino in conformità agli art. 2643 e 2644 del Codice Civile.

A titolo esemplificativo e non esaustivo, sono comuni:

1. il suolo su cui sorgono gli edifici, considerato tutt'uno con le sue pertinenze, il cortile, il sottosuolo, le fondazioni, la struttura portante, i lastrici solari e le loro coperture, i muri maestri, le intercapedini tra i fabbricati, i pilastri e gli architravi necessari alla statica dell'edificio nonché tutti i muri dell'ambito perimetrale con tutte le opere decorative esterne, i cornicioni, le canne fumarie e di ventilazione;
2. il locale controllo condominiale, i portoni di ingresso, gli androni di accesso alle varie scale, le scale con le ringhiere, i pianerottoli, gli anditi, i passaggi alle cantine, le finestre, le opere decorative, gli infissi e i serramenti che si trovano in tali parti;
3. i locali di deposito immondizie, i locali occupati dagli impianti di riscaldamento, il locale contenente le autoclavi ed il gruppo generatore, i locali occupati dagli impianti elettrici, i depositi condominiali, i vani corsa ascensori ed i locali contatori ed in genere tutti gli spazi comuni identificati con il subalterno 1 (sub.1: beni comuni non censiti e non aventi specifica destinazione);



4. gli impianti ascensore, gli impianti elettrici e di forza motrice, l'impianto antincendio, l'impianto idrico e le autoclavi, delle acque di scarico e i relativi pozzetti di ispezione, gli impianti di illuminazione del cortile e delle aree esterne e interne comuni, nonché gli impianti per l'antenna TV, i montanti dell'impianto telefonico e l'impianto video - citofonico, nonché gli impianti di acqua fredda, calda e tubazioni del riscaldamento sino all'ingresso nel perimetro delle proprietà individuali, i relativi contatori, l'impianto luce delle parti comuni, i tubi e le cunette delle acque piovane, le opere, le installazioni e i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune.
5. I locali comuni appartenenti nell'Edificio2, individuati:
 - a. *al piano Corte con il sub. 14 (Sala riunioni) e con il sub 1 (Sala Consiglio di Condominio);*
 - b. *al piano Primo Interrato con il sub. 13 (Locale Condominiale per riunioni);*
 - c. *al piano Secondo Interrato con il sub. 13 (Locale Condominiale S.P.P.).*

I sopraindicati locali non potranno essere alienati a non nessun titolo.

Sono da considerarsi di proprietà esclusiva tutti gli impianti, compresi nelle singole proprietà, fino all'uscita dei muri perimetrali confinanti con la proprietà condominiale. Per quanto non espressamente previsto si fa rimando all'articolo 1117 del Codice Civile.

La quota di comproprietà delle parti comuni di ciascun condomino è proporzionata al valore, espressa in millesimi nella tabella della Proprietà, allegata ai titoli d'acquisto (articolo 68 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile).

Ciascun condomino può servirsi delle parti comuni nei termini e in osservanza dei disposti dell'articolo 1102 del Codice Civile.

Il condomino non può, rinunciando al diritto sulle cose anzidette, sottrarsi al contributo delle spese per la loro conservazione (articolo 1118 comma 2 del Codice Civile), fermo restando che i danni provocati da incuria o cattivo uso saranno addebitati personalmente a coloro che li avranno provocati. Le parti comuni non sono soggette a divisione (articolo 1119 del Codice Civile). Sono vietate le innovazioni pregiudizievoli ai sensi dell'articolo 1120 comma 2 del Codice Civile.



DIRITTI E DOVERI DEI CONDOMINI

ARTICOLO 3

USO DELLE PARTI COMUNI E DIVIETI

E' fatto obbligo il rispetto delle regole di uso delle cose comuni come di seguito elencate. E' facoltà del condominio di agire anche giudizialmente per ottenerne l'osservanza.

- A. E' vietato occupare gli spazi comuni coperti e scoperti in qualunque modo -permanente o temporaneo- con costruzioni e con qualunque oggetto, come ad esempio bidoni o sacchetti per rifiuti, vasi di fiori, scarpe, portaombrelli, bauli, mobili, materiali e suppellettili di qualunque genere. E' consentito l'arredamento dello sbarco degli ascensori padronali previo consenso di tutti i condomini del piano E' altresì vietato sostare sulle scale, negli sbarchi ascensori e nel cortile, negli orari destinati al riposo pomeridiano e notturno..
- B. E' vietato con qualsiasi veicolo a motore (ciclomotori, motocicli) parcheggiare, anche in via temporanea nei camminamenti pedonali e nel cortile. E' comunque vietato l'accesso dei veicoli a motore nel cortile condominiale (Piano Corte) salvo particolari permessi rilasciati dall'Amministratore in relazione prevalentemente ad operazioni di trasloco ed interventi manutentivi.
- C. E' vietato il lavaggio e lavoro di manutenzione ai veicoli in genere in tutte le parti comuni del Condominio.
- D. E' vietato alloggiare animali negli spazi comuni. E' consentito tenere negli appartamenti animali domestici purché non creino disturbo e/o molestia e non costituiscano pericolo per il vicinato. I cani nelle parti comuni all'interno del condominio devono essere tenuti al guinzaglio. Tutti gli animali devono essere tenuti in condizione di non nuocere o arrecare molestia a terzi. Per i bisogni fisiologici devono essere condotti fuori della proprietà comune.
- E. E' vietato l'accesso alla copertura dei tetti e delle parti comuni, eccezion fatta per gli addetti alla manutenzione, muniti di specifico permesso conferito dall'Amministratore. A tal fine, ogni condomino è tenuto, a richiesta dell'Amministratore e previo avviso, a consentire l'accesso ai propri locali, così come il passaggio dai locali, balconi e/o terrazzi di sua proprietà ai tetti e/o ai lastrici solari di proprietà comune per verifiche e/o lavori di manutenzione ordinaria e/o straordinaria.
- F. E' vietato battere tappeti, abiti ecc. e scuotere tovaglie dalle finestre e dai balconi. E' inoltre vietato gettare da finestre e balconi mozziconi di sigaretta e altro materiale o rifiuto organico e inorganico.
- * G. E' vietata l' apposizione di insegne, targhe o cartelli sulle facciate al di fuori degli spazi già predisposti in fase progettuale, sui muri interni, sulle scale e sui pianerottoli, se non preventivamente concordati con l'Amministratore e il Consiglio di Condominio.
- H. E' vietato porre in facciata i motori degli impianti di condizionamento: gli stessi potranno essere sistemati sui balconi e dovranno essere appoggiati al pavimento, nel rispetto dell'attuale collocazione oppure delle indicazioni date



- dal Direttore dei Lavori nella fase di costruzione dell'edificio e di predisposizione degli impianti.
- I. E' espressamente vietato ai singoli condomini qualsiasi intervento di manutenzione straordinaria anche sulle parti di proprietà esclusiva delle facciate e logge o terrazzi e di intraprendere ogni opera esterna che modifichi l'aspetto estetico, architettonico e funzionale dell'edificio, in caso di rifacimento, ogni elemento esterno sostitutivo dovrà essere del tipo e del colore originali. La deliberazione per la realizzazione di qualsiasi altro manufatto, che in ogni caso non deve alterare il decoro architettonico delle facciate stesse, è compito esclusivo dell'assemblea.
- J. E' vietato al singolo condomino modificare l'estetica delle facciate e il decoro architettonico interno ed esterno dell'edificio, così come definiti dall'Architetto Progettista e dal Direttore dei Lavori: ad esempio, è vietato mutare il colore o l'estetica della porta di ingresso all'appartamento o della sua maniglia, rendendola diversa dalle porte originarie, nonché il colore o l'estetica delle tende oscuranti o persiane ove previste e degli infissi esterni, degli sfondati dei balconi o dei parapetti. Anche il colore del vano scale non potrà essere modificato, senza una deliberazione assembleare che approvi la manutenzione straordinaria di tutti i vani scale.
- K. E' vietato gettare negli scarichi dei sanitari dei bagni e delle cucine materiali che potrebbero ostruire le tubature; rovesciare acqua fuori delle finestre e sui balconi, abbandonare – anche solo in via provvisoria - immondizie fuori dei luoghi a ciò destinati; gettare oggetti dalle finestre o dai balconi, imbrattare facciate, ingressi e scale o altri luoghi comuni. In caso di inosservanza, le spese relative al ripristino saranno addebitate a colui che avrà causato il danno ove individuato. Diversamente tali spese andranno incluse fra quelle di manutenzione della scala o dell'edificio interessato.
- L. AL singolo condomino è vietato far fare riparazioni delle parti e degli impianti comuni, se non nel caso d'assoluta ed urgente necessità. In tal caso dovrà notificare gli estremi dell'intrapresa opera di riparazione all'Amministratore ed ogni suo diritto al rimborso sarà subordinato al riconoscimento dell'urgenza e della necessità dei lavori da parte dell'Amministratore, sentito il Consiglio di Condominio. Nel caso si riscontrassero disfunzioni all'impianto centralizzato per la ricezione televisiva o video -citofonica, gli utenti dovranno dare immediata comunicazione all'Amministratore. Se nell'effettuare il controllo si riscontrassero manomissioni o avarie causate da incuria o cattivo uso, le spese per la riparazione saranno accollate a colui/coloro che le avranno provocate. E' inoltre vietata al singolo condomino l'installazione di cavi per antenne singole nelle tubazioni predisposte per l'impianto centralizzato, come pure far passare detti cavi nei vani, nelle canalizzazioni e negli spazi comuni. E' vietato il collocamento di cavi volanti per l'allacciamento di antenne su tutte le facciate, sia esterne, sia interne.
- M. E' vietato servirsi dell'ascensore per portare oggetti e cose che potrebbero danneggiare la cabina e le apparecchiature di sollevamento.
- N. Non possono usufruire dell'ascensore i ragazzi, non accompagnati da adulti, di età inferiore a quella stabilita dalla Pubblica Autorità (anni 12). Gli utenti degli



Condominio "Nuova Rogoredo 5"

- ascensori dovranno inoltre uniformarsi, per evitare danni e sinistri, alle istruzioni di manovra inserite negli appositi quadri degli ascensori.
- O. E' vietato fumare nelle cabine degli ascensori, nei vani scale, e in tutte le altre parti comuni chiuse. E' vietato sporcare le cabine degli ascensori e tutte le altre parti comuni e nel caso di insudiciamenti (ad esempio: abbandono di mozziconi di sigarette, carta o altro, rotture di bottiglie, bisogni fisiologici di animali) i responsabili dovranno provvedere al ripristino immediato.
- P. Il piano Corte è essenzialmente adibito al transito pedonale e di veicoli destinati a traslochi e servizi, previa autorizzazione dell'Amministratore.
- Q. E' vietato giocare sulle scale, negli anditi delle scale, negli atri, nelle cantine e nei corselli box.
- R. **E' VIETATO IL GIOCO DEL PALLONE IN TUTTE LE AREE CONDOMINIALI E TUTTI QUEI GIOCHI CHE POSSANO RECARRE DANNI A PERSONE E COSE.**
- S. La definizione degli spazi riservati del Piano Corte a luogo d'incontro e di socialità per i condomini, la modalità e gli orari del loro utilizzo saranno dettati dall'Amministratore in accordo col Consiglio di Condominio.
- T. E' esclusa ogni forma di utilizzazione individuale anche temporanea dei vani cantina comuni, dei sottoscala, dei corridoi d'accesso alle cantine.
- U. E' vietato eseguire qualsiasi intervento di modifica, anche temporanea, alle parti comuni per propri scopi personali. E' pertanto vietato occludere o coprire con qualsiasi oggetto le griglie di aerazione dei cavedi, delle cantine, le canne di ventilazione ecc., anche qualora siano situati nelle proprietà individuali (compresi i box)
- V. E' vietato l'accesso agli edifici ai venditori ambulanti, ai propagandisti e raccoglitori di sottoscrizioni e lotterie in genere, ai piazzisti e agenti di vendita che non siano espressamente diretti a uno dei condomini, del quale abbiano la preventiva autorizzazione.
- W. Tutti i condomini o inquilini sono tenuti a far sì che gli accessi di ingresso ai cortili siano accuratamente chiusi.
- X. Tutti gli abusi, l'utilizzo improprio e la permanenza prolungata e non temporanea di beni individuali nelle parti comuni saranno oggetto di rimozione da parte dell'Amministratore, previo avviso affisso nelle bacheche delle scale almeno due giorni prima.
- Y. I locali comuni di cui al paragrafo 5 dell'ART.2 saranno utilizzati con le seguenti modalità
- il sub. 14 (Sala riunioni) sarà utilizzato per riunioni condominiali e per attività ricreativo/sociali dei condomini;
 - il sub 1 (Sala Consiglio di Condominio) sarà adibito ad ufficio per uso del Consiglio di Condominio e dell'Amministratore;
- Le modalità per il loro utilizzo saranno dettate dall'Amministratore in accordo al Consiglio di Condominio
- il sub. 13 (Locale Condominiale per riunioni) con annesso il sub 13 al piano secondo interrato S.P.P. può essere concesso in uso anche a terzi in deroga esplicita all'art 1102 del c.c.. per attività aventi finalità e rilevanza sociale e/o culturale e/o sportiva. Gli eventuali proventi o benefici derivanti dalle suddette attività saranno goduti da tutti i condomini in base alle tabelle

millesimali di proprietà. Le condizioni generali (economiche e di utilizzo) per la concessione degli spazi dovranno essere approvate dall'assemblea condominiale con la maggioranza di cui all'art.1136 c.c., 3° comma. L'Amministratore è autorizzato alla stipula delle convenzioni nei limiti indicati dall'assemblea.

- Z. L'Amministratore in accordo con il Consiglio di Condominio definirà le regole per l'utilizzo di tutti gli spazi comuni identificati con subalterno 1, dove con sub.1 s'intendono i beni comuni non censiti e non aventi specifica destinazione.
- AA. E' vietato depositare l'immondizia al di fuori dei luoghi e degli orari indicati. E' fatto obbligo a tutti di osservare le disposizioni riguardanti la raccolta differenziata dei rifiuti. Nel caso vi fossero sanzioni al Condominio da parte della Pubblica Autorità e che sia possibile risalire all'autore del comportamento che ha provocato la sanzione su quest'ultimo potrà essere effettuata rivalsa da parte dell'amministratore, informando il Consiglio di Condominio.

ARTICOLO 4

DESTINAZIONE E LIMITAZIONE DELLA PROPRIETA' INDIVIDUALE

Si ricorda ai condomini e ai loro aventi causa (usufruttuari, inquilini, comodatari, ecc...), che per legge, è vietato esercitare nelle proprietà esclusive qualsiasi attività che sia in contrasto con le norme igienico sanitarie, che violi il buon costume, che leda il decoro del condominio, che sia di pregiudizio alla tranquillità e sicurezza degli altri condomini.

Ciascun condomino è responsabile per i danni provocati dal suo personale dipendente o di servizio, ai sensi dell'articolo 2049 del Codice Civile, e per quelli provocati dagli appartenenti al proprio nucleo familiare nonché dai loro ospiti.

In ogni caso è vietato l'utilizzo degli appartamenti all'esercizio della prostituzione.

4.1 Per tutte le unità immobiliari:

- A. E' tassativamente vietata l'installazione di macchinari, impianti e attrezzature che per rumorosità, calore, peso, vibrazioni, esalazioni, fumo ed emissioni di sostanze o radiazioni nocive o pericolose o in qualsiasi altro modo possano recare disturbo e/o danno alle altre proprietà e alla tranquillità degli altri condomini.
- B. E' vietato l'esercizio di attività emananti calore, odori, fumi, rumori, vibrazioni e/o scuotimenti.
- C. E' vietato l'uso di barbecue o simili che arrechino disturbo agli altri condomini.
- D. E' vietata l'installazione di antenne private sulle finestre, sui balconi/logge e sulla facciata in genere.
- E. E' vietato recare disturbo, particolarmente prima delle ore 08.00 e dopo le ore 22.00, e nell'intervallo dalle 14,00 alle 16,00, ad altri condomini o inquilini con schiamazzi, vibrazioni, suoni, canti, danze o con l'uso smodato di radio e impianti hi-fi, televisori, strumenti musicali ed elettrodomestici in genere rumorosi.



- F. E' vietato sui balconi l'uso di vasi privi del sottovaso che eviti lo stillicidio, e gli stessi devono essere posti all'interno della ringhiera.
- G. E' vietato depositare sui balconi oggetti ingombranti che deturpano l'estetica della facciata. L'altezza degli eventuali armadi non deve superare l'altezza della balconata o della ringhiera dei balconi stessi. Questi devono essere di colore simile alle pareti.
- H. E' vietato parcheggiare le biciclette al di fuori degli spazi attrezzati.

4.2 Per gli appartamenti:

- A. E' vietato il sovraccarico dei locali e dei balconi.
- B. E' vietato stendere la biancheria e gli indumenti all'esterno dei balconi/logge e delle finestre. All'interno dei balconi/logge è vietato l'utilizzo di stendibiancheria a parete o a soffitto. E' invece consentito l'utilizzo dello stendibiancheria pieghevole a pavimento. Deve inoltre essere evitato il gocciolamento della biancheria stesa.
- C. E' consentita la posa in opera di reti di sicurezza - del colore del parapetto - contro la caduta accidentale di oggetti
- D. I balconi, le logge e i terrazzi devono essere tenuti in modo da rispettare il decoro architettonico dell'edificio, nel rispetto del presente Regolamento.
- E. E' vietata la trasformazione di balconi o logge in veranda. E' altresì vietato la posa di teloni/tende in plastica e veneziane a chiusura dei balconi o logge.
- F. Al fine di garantire l'equilibrio termico dell'edificio nel suo complesso, nei mesi invernali deve essere garantita una temperatura di almeno 15°C negli appartamenti, anche se non abitati.

4.3 Per le cantine e i box:

- A. E' vietato usare le cantine e i box per scopi diversi da quelli cui normalmente sono destinati.
- B. E' proibito depositarvi materiali nocivi, infiammabili, esplosivi, pericolosi o comunque in contrasto alle norme di legge.
- C. Ai condomini e ai locatari delle cantine e dei box è anche vietato quanto segue:
 - a. effettuare scavi di qualunque genere;
 - b. occludere le griglie di aerazione;
 - c. destinare gli stessi a laboratorio/officina professionale.
 - d. parcheggiare/depositare veicoli alimentati con carburanti che, per ragioni di sicurezza, non possono rimanere in luoghi chiusi.
 - e. il lavaggio autoveicoli e motocicli.

4.4 Per le Unità Commerciali

Potranno essere svolte solo quelle attività che non ledano decoro al condominio e che siano conformi alla normativa vigente ed alle autorizzazioni delle competenti autorità, nel rispetto della normativa vigente in materia di immissione fumose, odorose e sonore nelle abitazioni civili secondo il disposto dell'art. 844 c.c. e successive modificazioni,



con osservanza delle prescrizioni indicate e compatibilmente con gli impianti esistenti e nel rispetto del presente regolamento condominiale.

ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E DI RAPPRESENTANZA

ARTICOLO 5

L'AMMINISTRATORE

5.1 Nomina e revoca dell'Amministratore.

L'Amministratore del condominio è nominato o revocato dall'Assemblea con deliberazione approvata con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà dei millesimi (valore) dell'edificio, ai sensi dell' art. 1136 del Codice Civile. L'Amministratore può essere revocato in ogni tempo dall'Assemblea o dall'autorità giudiziaria su ricorso di ciascun condomino nei casi previsti dall' art. 1129 del Codice Civile.

La durata dell'incarico è annuale.

Il compenso annuo dell'Amministratore per l'attività svolta è determinato al momento della nomina.

In caso di revoca o dimissioni verranno riconosciuti all'amministratore i diritti economici di legge.

5.2 Poteri e doveri dell'Amministratore.(Art.1130)

L'Amministratore deve:

1. provvedere alla convocazione dell'Assemblea ordinaria e straordinaria, eseguire le deliberazioni dell'Assemblea dei condomini, trascorso il periodo previsto per l'eventuale impugnazione delle delibere stesse da parte dei dissenzienti, verificando contestualmente che non siano nulle o contrarie alla legge, all'ordine pubblico o al presente Regolamento;
2. curare l'osservanza del Regolamento di condominio da parte di tutti i condomini;
3. disciplinare l'uso delle cose comuni, che già non siano disciplinate dal presente regolamento, e le prestazioni dei servizi nell'interesse comune, con il fine di assicurare il migliore godimento a tutti i condomini;
4. riscuotere le quote dei contributi condominiali ed erogare le spese occorrenti alla manutenzione ordinaria delle parti comuni e all'esercizio/funzionamento dei servizi comuni;
5. compiere tutti gli atti conservativi dei diritti inerenti le parti comuni;
6. redigere il rendiconto della gestione alla fine di ciascun esercizio corrispondente all'anno solare (31 dicembre) e sottoporlo entro 60 giorni all'esame del Consiglio del Condominio e all'approvazione dell'Assemblea entro 90 (novanta) giorni dalla chiusura dell'esercizio; tale obbligo incombe anche sull'Amministratore dimissionario o revocato, che deve in ogni caso consegnare al successore tutti i documenti e gli atti dell'amministrazione indipendentemente da ogni eventuale contestazione in corso con il condominio.



7. rappresentare il condominio attivamente o passivamente nelle liti giudiziali inerenti le parti comuni ed il rispetto del regolamento, sia nei confronti dei terzi sia nei confronti dei singoli condomini;
8. ordinare i lavori di manutenzione "straordinaria che rivestono carattere d'urgente necessità", informando il Consiglio di Condominio e con l'obbligo di riferire alla prima Assemblea;
9. provvedere alla regolare tenuta del libro dei verbali, delle copie degli estratti dei titoli di acquisto dei singoli condomini, dell'elenco dei condomini con generalità, domicilio o residenza, al pagamento delle imposte, alla compilazione di ogni documento necessario ai fini dell'espletamento di tutti gli obblighi fiscali, tributari e amministrativi, alle pratiche inerenti all'edificio nel suo complesso, alla stipulazione dei contratti di fornitura e di appalto per disciplinare i rapporti con i fornitori e con gli appaltatori, a rappresentare il condominio nei rapporti con le autorità amministrative e di polizia e con qualsiasi altra autorità pubblica;
10. provvedere all'assicurazione delle parti comuni del fabbricato contro i danni e i rischi di cui al successivo art. 9, lettera E, del presente Regolamento, stipulando e/o mantenendo in vigore idonea polizza assicurativa con primaria compagnia di assicurazione;
11. assicurarsi che le imprese appaltanti, nell'esecuzione dei lavori, utilizzino solo mano d'opera in regola con le norme di legge (libro matricola, contributi ecc.) e di sicurezza;
12. conservare la planimetria generale dello stabile condominiale e di ciascun piano dell'immobile e le tavole di progetto esecutivo definitivo;
13. predisporre per ogni gestione annuale un preventivo di spesa dettagliato in ogni singola voce ed accompagnato dall'indicazione della quota a carico di ogni singolo condomino e inviare la relativa comunicazione ad ogni condomino. Tale preventivo dovrà essere approvato dall'Assemblea. L'approvazione del medesimo darà titolo all'Amministratore per agire eventualmente nei confronti dei condomini morosi;
14. esperire ogni possibile tentativo di componimento delle divergenze e controversie tra i condomini, senza peraltro costituirsi in organo arbitrale.
15. conservare e custodire, in originale, per la durata di almeno dieci anni (o più secondo i termini di legge) i documenti relativi al condominio, i contratti e le ricevute di pagamento relative all'esecuzione di lavori, alle forniture di beni e all'appalto di servizi, i documenti delle polizze assicurative; il libro dei verbali dovrà essere custodito per tutta la durata del condominio.
L'Amministratore tiene i seguenti libri:
 - a) il libro dei verbali dell'Assemblea;
 - b) l'elenco dei condomini con le loro generalità e con l'indicazione del domicilio o della loro residenza, qualora non abbiano la dimora abituale nell'edificio;
 - c) ogni altro libro obbligatorio per legge.

Ogni atto intrapreso dall'amministratore, che comporti una spesa per il Condominio non preventivata superiore all' 3% dell'ultimo bilancio consuntivo approvato e che non rivesta carattere d'urgente necessità, deve essere sottoposto preventivamente al parere del Consiglio di Condominio e successivamente all'approvazione dell'Assemblea nei limiti e nel rispetto in ogni caso dell' art. 1130 c.c.



In caso di revoca dell'incarico, l'Amministratore revocato ha l'obbligo di rendere conto della sua gestione e di consegnare il libro dei verbali e tutta la documentazione inerente il condominio e la sua gestione al nuovo Amministratore entro 60 giorni dalla revoca e ciò indipendentemente da ogni eventuale controversia in corso con il condominio.

In caso di dimissioni o rinuncia volontaria al mandato, l'Amministratore, fermo l'obbligo della consegna di tutta la documentazione al nuovo successore entro il termine sopra indicato, è tenuto a curare l'ordinaria amministrazione sino alla nomina del nuovo successore da parte dell'Assemblea.

I provvedimenti presi dall'Amministratore nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatori per tutti i condomini, fatta salva la possibilità di ricorso all'Assemblea o all'Autorità Giudiziaria nei casi e nei termini previsti all'articolo 1137 del Codice Civile.

5.3 Conto corrente condominiale.

I pagamenti effettuati dai singoli condomini sono versati su un conto corrente bancario o postale intestato al condominio e comunque secondo le modalità previste dalla normativa vigente.

L'Amministratore ha la responsabilità civile e penale del proprio operato e deve renderne conto all'Assemblea, con la presentazione del consuntivo, dimostrando che le cifre nel dare e avere corrispondono al saldo del conto corrente

5.4 Procedimento disciplinare e sanzioni

Nel caso in cui un condomino violi uno degli obblighi di cui all' art. 4 del presente regolamento, l'Amministratore, di propria iniziativa o su richiesta motivata di un altro condomino, deve invitare per iscritto a mezzo lettera raccomandata il condomino a cessare la condotta vietata entro un termine di cinque giorni ovvero a non reiterarla, specificando che la reiterazione della condotta comporterà una presunzione di danno non patrimoniale nei confronti dei condomini.

Qualora il condomino dovesse continuare nella propria condotta illecita ovvero reiterarla nei sei mesi successivi, l'Amministratore, di propria iniziativa o su richiesta motivata di un altro condomino, deve contestare nuovamente per iscritto a mezzo lettera raccomandata la reiterazione.

Con la notifica della seconda raccomandata si presume l'esistenza di un danno non patrimoniale nei confronti degli altri condomini.

Il Condominio può agire, tramite legale, per il risarcimento di tale danno, la cui quantificazione equitativa sarà definita dal Giudice ordinario.

ARTICOLO 6

IL CONSIGLIO DI CONDOMINIO

Il Consiglio di Condominio ha compiti consultivi e di controllo amministrativo e tecnico sulla gestione del condominio; esso ha la facoltà di verificare la documentazione contabile.

Il Consiglio di Condominio delibera su materia ed interventi specificatamente autorizzati dall'Assemblea di Condominio.



Il Consiglio di Condominio non può sovrapporsi alle funzioni dell'Amministratore, limitatamente ai compiti a lui assegnati ai sensi degli articoli 1130 e 1131 del Codice Civile.

Il Consiglio di Condominio è formato da almeno 4 rappresentanti per l'Edificio1 e da 3 per l'Edificio2. Tali rappresentanti sono eletti dall'Assemblea di condominio per un max di 11 componenti.

I consiglieri restano in carica per un anno e possono essere rieletti.

I componenti del Consiglio di Condominio prestano la loro opera gratuitamente.

Possono essere nominati consiglieri i proprietari o i titolari di altro diritto reale di una unità del complesso condominiale, nonché il coniuge o il convivente. Possono altresì essere nominati consiglieri altri parenti fino al secondo grado purché residenti nell'unità immobiliare.

Convocazione. Validità delle riunioni e delle delibere.

Il Consiglio di Condominio si riunisce su richiesta di almeno due consiglieri o dell'Amministratore mediante affissione dell'avviso di convocazione nella bacheca condominiale in portineria per la durata di almeno 5 (cinque) giorni ed invio personale ai domicili dei consiglieri ovvero mediante comunicazione telematica.

Il Consiglio di Condominio si intende validamente costituito con l'intervento, al momento dell'inizio della riunione, di almeno i due terzi dei consiglieri in carica.

Le riunioni del Consiglio di Condominio sono aperte a tutti i condomini senza diritto d'intervento né di voto.

Sono valide le deliberazioni del Consiglio di Condominio se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti.

Il verbale delle deliberazioni del Consiglio di Condominio deve essere redatto nel corso dell'incontro, letto ai presenti e sottoscritto, a cura del segretario nominato alla prima riunione, segretario che resterà in carica per un anno. In assenza del segretario, il verbale sarà redatto da uno dei Consiglieri presenti, che fungerà da segretario.

Il verbale deve essere trascritto nell'apposito libro dei verbali di Consiglio, che deve essere conservato a cura del segretario, ed esposto nella bacheca condominiale per 15 gg., al termine di ogni riunione.

ARTICOLO 7 **L'ASSEMBLEA**

L'Assemblea è composta unicamente dai condomini che sono titolari del diritto di proprietà delle unità immobiliari che compongono l'edificio.

Chi non è in possesso di valido titolo di proprietà non può intervenire in Assemblea, qualunque altro sia il diritto in base al quale eventualmente occupi una unità immobiliare, fatta eccezione per l'ipotesi di diritto di usufrutto, per il quale si richiama il disposto dell'articolo 67 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile.

Qualora il condomino sia una Società, questa interviene in Assemblea a mezzo del suo legale rappresentante o di procuratore espressamente delegato.

Qualora il condomino sia un gruppo di persone con proprietà indivisa (ad esempio marito e moglie) e siano presenti in assemblea più comproprietari il voto dei comproprietari presenti è proporzionato al valore del loro diritto.



Ogni condomino può delegare per iscritto a rappresentarlo in Assemblea un suo familiare, un convivente, un procuratore, un altro condomino o altra persona che non sia l'Amministratore, restando convenuto che la delega comporta la piena e preventiva accettazione dell'operato del rappresentante. E' vietata la sub- delega a terzi da parte del delegato.

La delega deve essere in ogni caso scritta in calce al foglio di convocazione o deve fare espresso e specifico riferimento alla convocazione ed è valida unicamente per l'Assemblea alla quale si riferisce la convocazione.

Ogni intervenuto all'Assemblea non potrà rappresentare, per delega, più di TRE condomini assenti che lo hanno delegato.

Convocazione

L'Assemblea ordinaria annuale deve essere convocata dall'Amministratore entro novanta giorni dal termine della gestione per la presentazione e l'approvazione del rendiconto.

Qualora se ne presenti la necessità, l'Amministratore di sua iniziativa o su richiesta di almeno due condomini che rappresentino almeno un sesto dei millesimi (valore) del Condominio potrà convocare l'Assemblea straordinaria.

In mancanza dell'Amministratore o in caso di sua inerzia superiore ai dieci giorni dalla richiesta, l'Assemblea ordinaria o straordinaria può essere convocata a iniziativa di ciascun condomino ai sensi dell'articolo 66 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile.

Presupposto della valida costituzione dell'Assemblea ordinaria o straordinaria è il regolare invito di tutti i condomini indistintamente, mediante lettera raccomandata, anche a mano, spedita almeno sette giorni prima della data fissata per l'adunanza.

Il timbro postale o la firma per ricevuta e data certa di esposizione della convocazione presso la bacheca del condominio fanno prova della regolarità della convocazione.

Il termine può essere dimezzato in caso di urgenza, ma la convocazione deve indicarne il motivo.

L'invito deve contenere la data e il luogo dell'incontro, in prima e in seconda convocazione, qualora la prima non fosse valida per mancanza del numero legale, l'ordine del giorno, con il dettaglio degli argomenti da discutere. La seconda Assemblea potrà essere convocata il giorno successivo a quello della prima e comunque non oltre dieci giorni.

Gli inviti vanno trasmessi al domicilio dei singoli condomini o alla loro residenza. Non può inficiare la validità dell'Assemblea l'errata destinazione dell'invito, quando il condomino non abbia comunicato con raccomandata a.r. il cambiamento di residenza o di domicilio all'Amministratore.

Qualora l'ordine del giorno preveda l'esame di bilanci e ripartizioni, questi devono essere inviati ai condomini unitamente alla convocazione.

Nel giorno e nell'ora stabiliti l'Amministratore o un suo delegato devono essere presenti e fornire prova della regolarità della convocazione e consegnare la documentazione necessaria allo svolgimento dell'Assemblea.

Trascorsi quindici minuti dall'ora fissata per l'adunanza, l'Assemblea nomina un presidente, scegliendolo tra i presenti, che ha il compito di verificare le ricevute degli inviti, la validità delle deleghe, la presenza del numero legale e di coordinare la discussione dell'ordine del giorno. Il presidente chiama uno dei presenti a fungergli da

segretario, anche in persona dell'Amministratore, al quale è affidato il compito di redigere il verbale delle deliberazioni assunte dall'Assemblea e delle dichiarazioni di cui gli intervenuti chiedano espressamente l'inserimento nel processo verbale.

Validità dell'Assemblea e delle deliberazioni.

In **prima convocazione** l'Assemblea s'intende validamente costituita con l'intervento, al momento dell'apertura dell'Assemblea, di almeno due terzi dei condomini, che rappresentino anche almeno due terzi dei millesimi dell'edificio.

Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore del condominio (art. 1136, secondo comma, codice civile).

Qualora il quorum non sia raggiunto e l'Assemblea non possa deliberare per mancanza di numero, l'Assemblea deve essere rinviata e si costituisce **l'Assemblea di seconda convocazione** in data e luogo previsti dall'invito. La stessa è validamente costituita purché sia presente un terzo dei convocati nonché un terzo del valore dei millesimi del condominio. In questa circostanza è valida ogni delibera che abbia riportato un numero di voti favorevoli che rappresenti la maggioranza dei partecipanti all'assemblea ed almeno un terzo del valore del condominio (art. 1136, terzo comma, codice civile).

Fanno eccezione le deliberazioni concernenti:

1. la nomina e la revoca dell' Amministratore, l'instaurazione di liti giudiziarie attive o passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'Amministratore, la ricostruzione dell'edificio e le riparazioni straordinarie di notevole entità, che devono essere approvate in ogni caso con la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore del condominio;
2. le innovazioni dirette ad ottenere il più comodo o il migliore rendimento delle cose e degli impianti comuni, la costruzione di nuovi impianti o servizi comuni, che devono essere approvate con la maggioranza dei condomini è di almeno due terzi del valore del condominio.

Fatte salve le norme inderogabili del Codice Civile, le modifiche o integrazioni delle disposizioni regolamentari del presente Regolamento riguardanti l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese, nonché le modifiche o integrazioni delle disposizioni che riproducono o chiariscono norme di legge derogabili devono essere approvate dalla maggioranza dei partecipanti al condominio che rappresentino almeno metà del valore del condominio.

L'Assemblea non può deliberare se non accerta che tutti i condomini sono stati invitati alla riunione.

I singoli condomini dovranno astenersi dal partecipare a deliberazioni che abbiano per oggetto cose o servizi alla cui conservazione o gestione siano interessati, per rapporti di appalto/fornitura o di lavoro fra essi ed il condominio.

Attribuzioni dell'Assemblea dei condomini.

L'Assemblea dei condomini provvede;

- ↑ alla nomina o conferma dell'Amministratore e al suo emolumento;
- ↑ alla nomina del Consiglio di Condominio;
- ↑ all'approvazione del rendiconto annuale dell'Amministratore, riparto e all'impiego del residuo attivo della gestione;



- ↑ all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione tra i condomini;
- ↑ al vaglio delle opere di manutenzione straordinaria, costituendo all'occorrenza un fondo speciale.
- ↑ a ogni altra questione che riguardi l'uso di cose o servizi comuni, nonché la vita presso il condominio.

Limiti dei poteri dell'Assemblea.

L'Assemblea non può deliberare in violazione delle leggi, non può deliberare modifiche al regolamento od innovazioni che siano lesive dei diritti acquisiti anche di un solo condomino, non può deliberare su argomenti che non siano iscritti all'ordine del giorno.

Il verbale dell'Assemblea.

Il verbale delle deliberazioni dell'Assemblea deve essere redatto nel corso dell'Assemblea, a cura del segretario all'uopo nominato, e letto ai presenti. Deve contenere quanto segue:

- ↑ il luogo, ora d'inizio e termine, ordine del giorno dell'Assemblea;
- ↑ l'elenco degli intervenuti di persona o per delega e rispettive quote millesimali;
- ↑ il resoconto dettagliato della discussione, il testo delle deliberazioni o delle proposte degli intervenuti in ordine alle singole delibere, con indicazione del nome dei proponenti;
- ↑ il quorum raggiunto dalle varie deliberazioni;
- ↑ le dichiarazioni che gli intervenuti chiedano vengano verbalizzate

Il verbale deve essere trascritto nel registro (anche con fogli singoli derivanti da programmi computerizzati ma firmati singolarmente) dei verbali, che deve essere conservato dall'Amministratore e trasmesso a chi gli succederà.

Il verbale, in tutti i singoli fogli computerizzati, deve essere firmato dal presidente dell'Assemblea e dal segretario.

L'Amministratore è tenuto ad inviare a mezzo raccomandata –anche a mano- copia del verbale a tutti i condomini, sia presenti sia assenti, entro quindici giorni dalla deliberazione.

Impugnazione delle deliberazioni.

Le deliberazioni dell'Assemblea sono obbligatorie per tutti, compresi gli assenti, gli astenuti, i dissenzienti in minoranza.

Contro le deliberazioni contrarie alla legge, al regolamento e in ogni caso lesive del diritto di uno o più condomini, ogni condomino assente o che abbia espresso in Assemblea un voto contrario, può presentare ricorso all'Autorità Giudiziaria.

Il ricorso, sotto pena di decadenza, deve essere proposto dai presenti dissenzienti entro trenta giorni dalla data della deliberazione e dagli assenti entro trenta giorni dalla data di ricevimento della copia del verbale, salvo diverso termine stabilito dalla legge.

Separazione di responsabilità per liti giudiziarie.

Quando l'Assemblea abbia deliberato di promuovere una causa o di resistere in giudizio, i condomini dissenzienti possono separare la propria responsabilità in ordine alle spese ed alle conseguenze della causa, per il caso di soccombenza.

Tale volontà va notificata con lettera raccomandata all'Amministratore del condominio entro trenta giorni dalla delibera per gli assenti.

I presenti all'assemblea possono esprimere la loro volontà di separazione con una semplice dichiarazione che va inserita in verbale.

Se la causa ha esito favorevole al condominio e ne derivano dei vantaggi ai dissenzienti, questi devono concorrere, pro - quota, a rifondere quella parte di spesa della causa che il condominio non abbia potuto farsi pagare dalla parte avversaria soccombente.

ARTICOLO 8 **RIPARTIZIONE DELLE SPESE CONDOMINIALI**

Le spese condominiali, necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio (quali ad es. Amministrazione e Assicurazione), per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza, sono ripartite fra tutti i condomini in misura proporzionale ai millesimi di proprietà delle parti comuni spettante a ciascuno come dato riportato sul rogito.

In applicazione agli articoli 1123 e seguenti del Codice Civile le spese qui di seguito indicate sono così ripartite:

- a) le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione e di innovazione, sono ripartite fra tutti i condomini, secondo la tabella dei millesimi di proprietà allegata;
- b) la suddivisione delle spese di manutenzione dei tetti, dei terrazzi condominiali sarà ripartita fra tutti i condomini in ragione dei millesimi di proprietà indicati sul rogito tenuto conto di quanto però previsto all'art.1123 III° comma ("Qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità")
- c) Le spese di manutenzione straordinaria dei terrazzi di copertura di proprietà di un condomino sono ripartite per un terzo a carico del condomino che ne ha la proprietà e l'uso e per gli altri due terzi a carico di tutti i condomini interessati dalla copertura, secondo i millesimi di proprietà;
- d) le spese ordinarie e straordinarie relative all'ascensore sono ripartite fra tutti i condomini di ogni singola scala secondo quanto previsto dall' art. 1124 del Codice Civile: per metà in ragione del valore dei singoli piani o porzioni di piano e per l'altra metà in misura proporzionale all'altezza del piano rispetto alla QUOTA ZERO, come da tabelle millesimali allegate ("Ascensori-Scale").
Per l'Edificio1 la QUOTA ZERO è il Livello Stradale, mentre per l'Edificio2 la QUOTA ZERO è il Piano Corte;
- e) le spese inerenti la manutenzione straordinaria di ogni singola scala sono ripartite fra i condomini appartenenti a tale scala in ragione dei millesimi indicati nella tabella "Ascensori-Scale";
- f) le spese globali di pulizia e del portierato sono ripartite fra tutti i condomini, secondo la tabella dei millesimi di proprietà allegata;
- g) le spese relative alla produzione dell'acqua calda e del riscaldamento sono ripartite per una parte fissa (15%) secondo i millesimi di proprietà degli appartamenti e per la parte rimanente in base proporzionale al consumo rilevato dai rispettivi contatori individuali;



- h) le spese per acqua fredda sono addebitate a ciascun condomino in base al consumo rilevato in m³ dai rispettivi contatori individuali. I consumi eccedenti verranno imputati alle parti comuni.
- i) le spese riguardanti l'antenna TV e parabolica, l'impianto citofonico e video-citofonico sono ripartite per unità immobiliare in parti eguali;

Non spetta ad alcun condomino o proprietario, per alcun motivo, esonero totale o parziale dalle spese condominiali, né la possibilità di rinunciare a servizi in uso comune alla data di accettazione del presente Regolamento.

Per quanto concerne le spese di innovazione sono approvate dall'Assemblea generale nella forma e con le maggioranze previste dalla legge.

La somma risultante a debito dei singoli condomini dovrà essere dagli stessi corrisposta entro il termine indicato dall'Amministratore, con un preavviso di almeno quindici giorni.

Trascorsi trenta giorni dalla data di scadenza di ogni richiesta dell'Amministratore, questi è autorizzato a passare ad un legale di fiducia del condominio il recupero del credito in tutte le forme di legge, addebitando le spese e gli interessi di mora a carico dei condomini morosi.

Gli interessi così maturati saranno devoluti al fondo di cui l'Amministratore dispone per le spese ordinarie.

Riscossione coattiva dei contributi

Ai sensi dell'articolo 63 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, per la riscossione dei contributi l'Amministratore può ottenere decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione.

Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

ARTICOLO 9 **NORME FINALI**

A. Traslochi e/o manutenzioni straordinarie da parte di un condomino

In caso di trasloco o di affidamento di lavori di ristrutturazione e/o manutenzione straordinaria, il condomino interessato è tenuto a preavvertire con ragionevole anticipo l'Amministratore mediante comunicazione scritta, onde consentire a questi di verificare –anche d'intesa con il condomino e/o con il terzo incaricato- dapprima lo stato delle parti comuni e, successivamente, gli eventuali danni arrecati durante l'esecuzione dei lavori, di cui risponderà il condomino in solido con il terzo incaricato.

B. Vendita o frazionamento della proprietà o costituzione di usufrutto da parte dei condomini

Quando un condomino cede per compravendita in tutto od in parte (considerando come unità indivisibile l'appartamento con la relativa cantina) il diritto di proprietà su le/l'unità immobiliari di sua esclusiva proprietà, o costituisce su queste un diritto di usufrutto, il condomino è tenuto a darne immediato avviso all'Amministratore, a fornirgli le generalità del nuovo proprietario a fargli avere appena possibile, e comunque entro



trenta giorni, copia degli atti in base ai quali è avvenuto il trasferimento dei diritti sulla porzione di immobile.

Il condomino cedente è tenuto a far conoscere ai nuovi proprietari il contenuto del presente regolamento e delle eventuali successive deliberazioni varianti. L'omissione dell'avviso rende responsabile ad ogni effetto il condomino venditore nei confronti del condominio per qualsivoglia conseguenza che da tale omissione potesse derivare.

In caso di frazionamento della unità immobiliare accatastata e della relativa quota condominiale, il condomino cedente deve non solo fornire all'Amministratore le informazioni e la documentazione sopra indicate, ma deve anche procedere a proprie spese alla divisione dei millesimi attribuiti al bene ceduto, nonché all'installazione di tutti i contatori individuali previsti per ciascun condomino e di ogni altro impianto necessario alla nuova unità immobiliare, quali ad esempio il videocitofono, la cassetta della posta ecc.

C. Accesso alle proprietà individuali.

Qualora esistano motivi di urgenza, l'Amministratore o i tecnici da questo incaricati possono chiedere l'accesso alla proprietà individuale senza preavviso e prima di far ricorso alla Pubblica Autorità. L'Amministratore o i tecnici da questo incaricati hanno diritto di accedere alle proprietà individuali (comprendendo in esse appartamento, terrazza, loggia o balcone, box, cantina o giardino) quando sia indispensabile per provvedere alla cosa comune. L'accesso andrà concordato con il condòmino e dovrà avvenire, entro 10 giorni dalla richiesta. L'accesso sarà limitato alle sole aree interessate all'ispezione, al lavoro o al transito per raggiungere parti comuni e per la minima durata possibile. In caso fossero necessari dei lavori, questi andranno eseguiti nel minor tempo possibile e generando il minor disagio possibile al condòmino.

D. Assicurazioni

L'intero condominio deve essere assicurato almeno contro i danni a persone o a cose derivanti da:

incendio, scoppio, azione del fulmine, o altri eventi calamitosi, responsabilità civile, ricerca guasti, allagamenti, infiltrazioni, caduta aerea.

Il capitale da assicurare dovrà corrispondere al valore aggiornato di ricostruzione del condominio e dovrà essere modificato al verificarsi di eventuali variazioni di valore del condominio stesso. Dal capitale da assicurare contro gli incendi va escluso il valore del terreno.

La spesa relativa è ripartita fra i condomini in proporzione ai millesimi di proprietà.

L'indennità liquidata in caso di sinistro dovrà essere impiegata nella ricostruzione e/o riparazione con l'eventuale partecipazione, per la parte eccedente il rimborso assicurativo, di tutti i condomini in proporzione ai millesimi di proprietà.

L'eventuale eccedenza dell'indennità riscossa rispetto alla spesa necessaria per il ripristino delle cose comuni sarà devoluta al fondo di cui l'Amministratore dispone per le spese ordinarie.

E. Rinvio alle norme di legge

Per tutto quanto non è previsto dal presente regolamento si applicano le norme di legge in vigore, con particolare riferimento ai seguenti articoli del Codice Civile: 1120, 1121 (in materia di innovazioni), 1102 (in materia di uso e modificazioni delle cose

comuni da parte del singolo condomino), 1128 (in materia di deperimento totale o parziale dell'edificio).

F. Revisione della tabella millesimale

La tabella millesimale di proprietà potrà essere riveduta o modificata qualora ricorrano i requisiti previsti all'articolo 69 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile.

G. Approvazione e Revisione del regolamento di condominio

Ad eccezione di quanto espressamente previsto all'articolo 1138 del Codice Civile e all'articolo 72 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile (v. norme inderogabili), come dettagliatamente indicato in premessa, le norme del presente Regolamento riguardanti l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese nonché le disposizioni che riproducono o chiariscono norme di legge derogabili possono essere in parte o totalmente derogate, modificate o integrate dall'Assemblea con il voto favorevole della maggioranza dei partecipanti al condominio che rappresentino almeno metà del valore del condominio.

Le eventuali variazioni o integrazioni apportate al presente Regolamento di condominio saranno depositate presso l'Amministratore del condominio, il quale dovrà permettere la visione o l'estrazione di copia a chiunque ne abbia interesse.

H. Foro competente

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



ALLEGATO B.1
LOTTO B

DESCRIZIONE DEL BENE
CON IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE

LOTTO B

Intera proprietà di un box auto in Milano (MI), via Fausto Melotti n. 4, al piano primo interrato di un maggiore fabbricato.

Composto da: box auto.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale di: mq 15,00.

Dati catastali: Foglio 587, mappale 136, sub. 248, del NCEU del Comune di Milano, Cat. C6, classe 8, zona censuaria 3, consistenza 15 mq, rendita catastale 102,26 euro, posto al piano primo interrato.

Coerenze del Box Auto in blocco unico, da nord in senso orario:

Cavedio comune, altro box auto, corsello box, altro box.



ALLEGATO B.2

LOTTO B



**ELENCO DELLE TRASCRIZIONI DEI PIGNORAMENTI
E DEI SEQUESTRI CONSERVATIVI NONCHÉ DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE**

ELENCO TRASCRIZIONI DEI PIGNORAMENTI

- 1) Pignoramento trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 1 , in data 7/08/2019 ai nn. 63895 R.G. 43576 R.P., a favore di
o gli esecutati

ELENCO DEI SEQUESTRI CONSERVATIVI

Nessuno

ELENCO ISCRIZIONI IPOTECARIE

- 1) Ipoteca volontaria iscritta a Milano presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 1, in data 30/12/2009 ai nn. 75430 R.G. 15814 R.P., a favore di
contro gli esecutati



ALLEGATO B.3

LOTTO B





Foto 22 – Accesso al corsello dei box

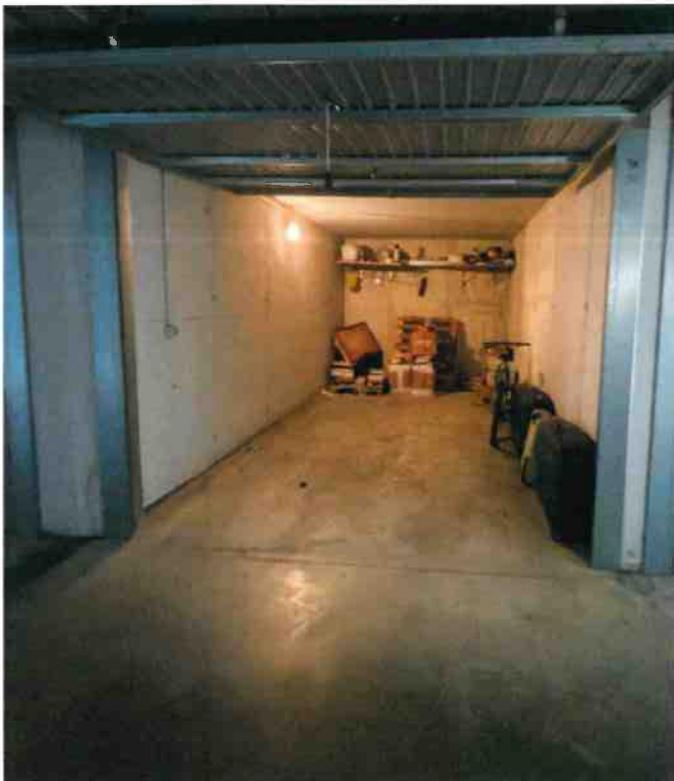


Foto 23 – Box

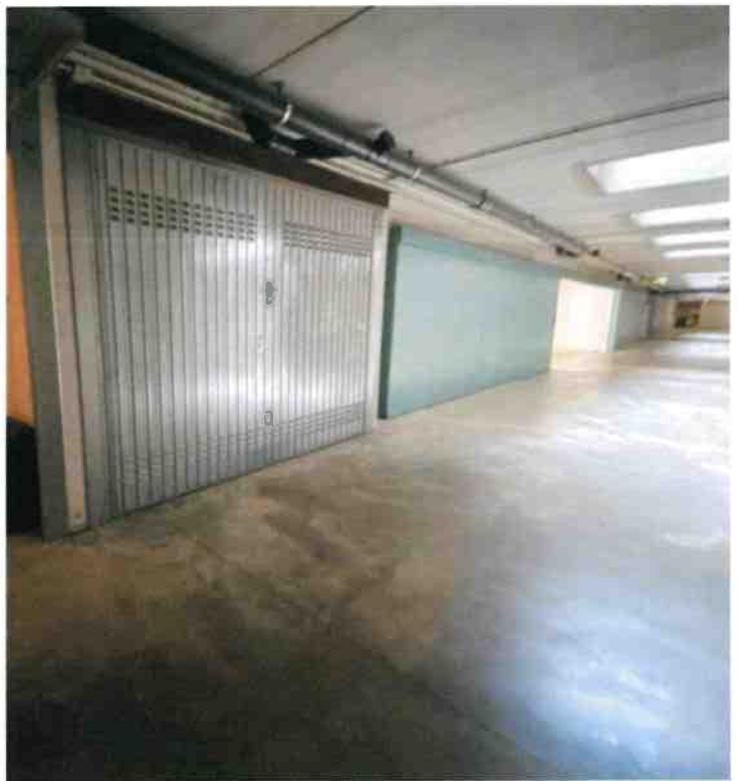


Foto 24 – Corsello dei box



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

Dichiarazione protocollo n. MI0784180 del 01/10/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Milano

Via Sant'ennodio

civ. 3/6A

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 587

Particella: 136

Subalterno: 248

Compilata da:

Sabbatini Sergio

Iscritto all'albo:
Geometri

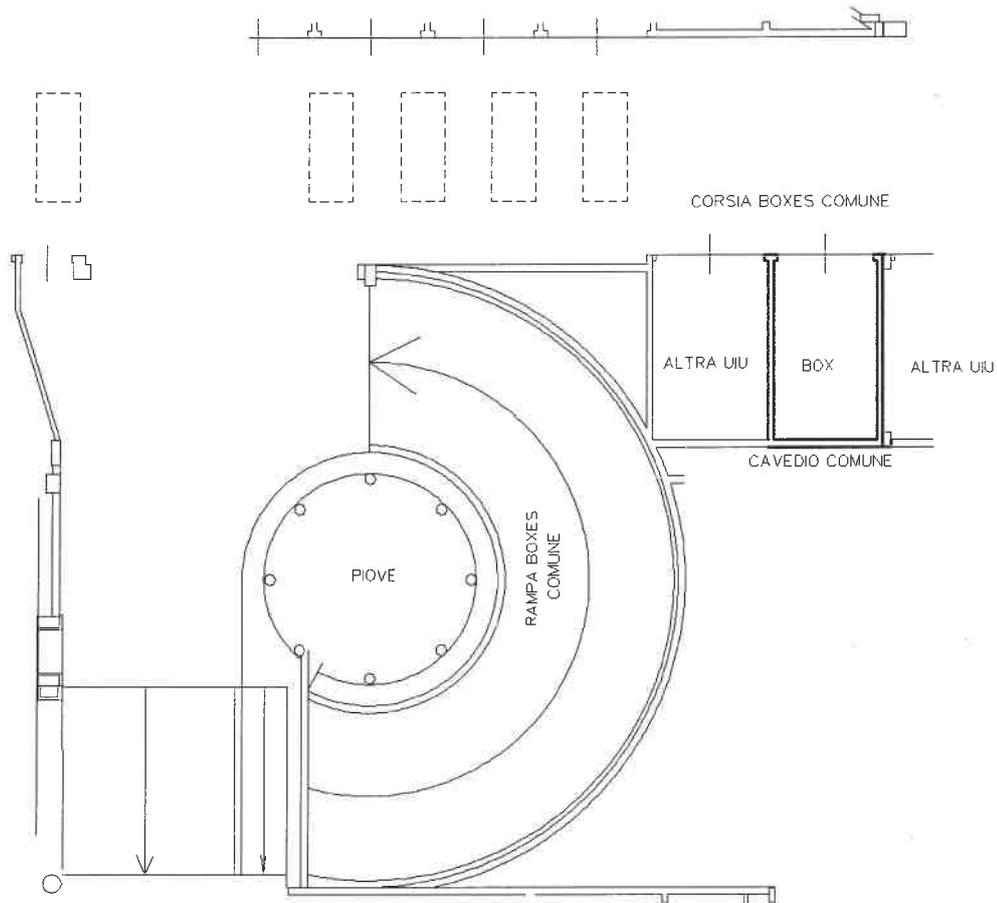
Prov. Monza e Brianza

N. 837

Scheda n. 1

Scala 1:200

**PIANO PRIMO INTERRATO
H=2.45 Mt.**



Ultima planimetria in atti

Data: 05/02/2020 - n. T356436 - Richiedente: PGLCRL72L26B354S

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/02/2020 - Comune di MILANO (F205) - < Foglio: 587 - Particella: 136 - Subalterno: 248 >
Firmato DA: **PAOLO GIAMETTI** DOTTOR INGEGNERE, ING. CA 3 Serial#: 6687c8c86a925b7fd6792f646066665c



CD/1039 - lotto 5

ASSEGNAZIONE DI IMMOBILI
A SOCI DI COOPERATIVA EDILIZIA

Tra i sottoscritti signori:

_____ a a
domiciliato per la carica presso la sede sociale, in
qualità di procuraotre speciale della _____
_____ in sede in
_____ numero di iscrizione al Registro delle
Imprese di Milano e codice fiscale _____ I.E.A.
n. _____ minto dei necessari poteri in forza di
procura in data 6 luglio 2009 n. 30786/1338 di rep. No-
taio Enrico Lainati, registrata a Milano 2 il 7/7/2009
al n. 16408 Serie 1T

_____ residente a

_____ fiscale
si stipula e si conviene quanto segue

PREMESSO

- che con atto a rogito Mario Notari in data 26 febbraio 2002 n. 10884/5160 di rep. è stata costituita la _____ vende per oggetto la costruzione di alloggi a carattere economico popolare di assegnazione a soci;
- che la **cooperativa** è retta dai principi della mutualità ai sensi delle leggi sulle cooperative, tiene regolarmente i propri libri sociali ed è iscritta all'Albo Società Cooperative con il n. A164455 Sezione Cooperative a Mutualità Prevalente - categoria Cooperative Edilizie di Abitazione;
- che con atto Notaio Cesare Cantù in data 26 aprile 2005 n. 44522/20334 di rep., registrato a Milano 6 il 6/5/2005 al n. 6386 Serie 1T, trascritto a Milano 1 il 6/5/2005 ai nn. 31454/17569 la **Cooperativa** assegnante ha acquistato un'area a parte del compendio sito in Milano denominato compendio "Montecity-Rogoredo";
- che con atto a rogito Notaio Cesare Cantù in data 1 agosto 2006 n. 48529/23583 di rep., registrato a Milano 6 il 4/8/2006 al n. 6485 Serie 1T, trascritto a Milano 1 l'8/8/2006 ai nn. 66851/38470 e successiva rettifica con atto stesso Notaio in data 7 maggio 2007 n. 50522/25203 di rep., registrato a Milano 6 il 15/5/2007 al n. 3136 Serie 1, la **Cooperativa** assegnante stipulava con il Comune di Milano una Convenzione ai sensi degli artt. 17 e 18 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380;
- che su detta area la **COOPERATIVA**

Handwritten signatures and scribbles on the right side of the page.



ha provveduto ad edificare, giusto quanto previsto dalle norme di legge e di regolamento e come da Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Milano in data 9/5/2006 n. 84 (pratica edilizia n. 6287/2005) un complesso immobiliare di due piani interrati, piano terra e dieci piani ad uso abitazioni e boxes autorizzate;

- che in data 11 novembre 2008 ha presentato DIA di variante Prot. Gen. 888472/2008 per l'unità di intervento 5aA;

- che in data 11 novembre 2008 ha presentato DIA di variante Prot. Gen. 888449/2008 per l'unità di intervento 5aB;

- che in data 14 maggio 2009 Prot. Gen. 373558/09 prog. 3392/2009 ha comunicato al Comune di Milano la fine dei lavori e presentato richiesta di Agibilità per l'unità di intervento 5aA;

- che in data 14 maggio 2009 Prot. Gen. 373563/09 prog. 3393/2009 ha comunicato al Comune di Milano la fine dei lavori e presentato richiesta di Agibilità per l'unità di intervento 5aB;

- che per il finanziamento di detta costruzione la Cooperativa assegnante ha contratto con la

due mutui fondiari con atti a rogito Notaio Lainati in data 12 giugno 2007 n. 16101/7171 di rep., registrato a Milano 2 il 18/6/2007 al n. 11847 Serie 1T, garantito da ipoteca iscritta a Milano 1 il 19/6/2007 ai nn. 45320/11466 (frazionato con atto a rogito stesso Notaio in data 12 ottobre 2009 n. 32186/13997 di rep.) e n. 16103/7172 di rep., registrato a Milano 2 il 15/6/2007 al n. 11658 Serie 1T, garantito da ipoteca iscritta a Milano 1 il 18/6/2007 ai nn. 45000/11386, (frazionato con atto a rogito stesso Notaio in data 12 ottobre 2009 n. 32187/13998 di rep.);

- che con verbale di consiglio in data 6 luglio 2009 la Cooperativa ha deliberato di assegnare in proprietà ai soci le singole unità immobiliari delegando alla firma dei relativi atti il Presidente Sig. (

nato a

Sig.

1972 e il Consigliere Sig.

_____ na libera e di-

sgiuanta;

CIO' PREMESSO E RITENUTO:

Art.1) La COOPERATIVA

come sopra rappresentata, assegna in proprietà ai signori

Soci della Cooperativa che qui si sottoscrivono ed accettano

N O M I N A T I V A M E N T E

Nello stabile in Comune di Milano Via Sant'Ennodio n. 3/4 ora F. Melotti n. 4

Appartamento al piano settimo composto da due locali e servizi, con annessi locale sottotetto s.p.p. al piano ottavo collegati da scala interna, oltre a locale cantina al piano secondo interrato e box ad uso autorimessa al piano primo interrato, quali pertinenze.

Con la **comproprietà** di millesimi 6,158 (**appartamento**), 0,453 (**box**).

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del predetto Comune come segue:

foglio 587, mappale 136, sub. 45, Via Sant'Ennodio n. 3/4 ora Via F. Melotti 4, zona censuaria 3, Cat. A3, Piano 7-8-S2, cl. 4, Cons. vani 5,5, R.C.Euro 738,53 (**appartamento e cantina**);

foglio 587, mappale 136, sub. 248, Via Sant'Ennodio n. 3/6A ora Via F. Melotti 2, zona censuaria 3, Piano S1, Cat. C6, cl. 8, Cons. mq. 15, R.C.Euro 102,26 (**box**).

COERENZE IN CONTORNO:

dell'**appartamento** al piano settimo e ottavo in un solo corpo: cortile comune, altra unità immobiliare, cortile comune, enti comuni, altra unità immobiliare;

della cantina: passaggio comune, altra unità immobiliare, locale immondizie comune, altra unità **immobiliare**;

del **box**: cavedio comune, altra unità immobiliare, corsia boxes comune, altra unità immobiliare.

Salvo errori e come in fatto.

A miglior identificazione degli immobili in contratto si allegano al presente atto sotto le lettere "A" e "B" copia delle relative schede catastali.

PREZZO

Art.2) Le parti consapevoli delle sanzioni penali previste dagli articoli 3 e 76 del D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e **dichiarazioni mendaci**, dichiarano sotto la propria personale responsabilità che la presente **assegnazione** avviene al costo risultante dalla contabilità delle Cooperativa di Euro 304.676,00 (**trecentoquattromilaseicentosestantasei/00**), comprensivo del costo delle varianti eseguite all'interno delle unità immobiliari oggetto della presente assegnazione, dei quali:

* Euro 284.196,00 (**duecentottantaquattromilacentonovantasei/00**) per l'**appartamento e cantina sub. 45**

* Euro 20.480,00 (**ventimilaquattrocentottanta/00**) per il **box sub. 248**

Detto prezzo è stato regolato come segue:

- Euro 304.676,00 (**trecentoquattromilaseicentosestantasei/00**) sono stati pagati prima d'ora alla Cooperativa assegnante, con le modalità indicate, ai sensi dell'art. 35, comma 22, legge 248/2006, nella dichiara-



zione sostitutiva di atto di notorietà allegata al presente atto sotto la lettera "C".

Essendo stato così regolato l'intero prezzo, la Cooperativa assegnante rilascia ampia e liberatoria quietanza rinunciando ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale.

Art.3) Le parti, ai sensi del D.P.R. 445/2000 sopra citato, dichiarano inoltre di non essersi avvalse di alcuna opera di mediazione.

PATTI E CONDIZIONI

Art.4) Con i beni assegnati è compresa la quota millesimale di **comproprietà** sopra indicata delle parti comuni dell'intero complesso edilizio e in particolare a titolo esemplificativo:

- quelli indicati con il sub. 1 (le aree su cui sorgono i fabbricati, cortile, la sala consiglio di **condominio**, il locale controllo condominiale, gruppo **elettrogeno**, il deposito comune, il locale autoclave, il locale **contatori** acqua, il serbatoio, le antenne televisive terrestre e satellitare con i relativi centralini, le rampe, i corselli e tutti i passaggi e i locali comuni sub. 13 e 14 che non potranno mai essere alienati né potranno cambiare destinazione, i muri **controterra**, le recinzioni, i **cancelli elettrici e relativi impianti**, l'impianto **video-citofonico con apparecchi e linee**, gli impianti di illuminazione **esterna**, gli impianti **ascensore**, le reti sotterranee o sopraelevate fino all'ultimo impianto particolare di ciascun condomino, reti luce, acqua, gas e telefono fino ai **rispettivi contatori**, la fognatura, la vasca volano, la **pompa di sollevamento** e tutte quelle parti in genere che sono comuni al complesso edilizio;

- quelli distinti con i subb. da 2 a 12 sono comuni ai **locali delle rispettive scale**.

A migliore identificazione si fa riferimento all'elaborato **planimetrico** all'allegato con la lettera "B" all'atto per autentica Notaio Enrico Lainati in data 14 ottobre 2009 n. 32278/14032 di rep.

Le unità immobiliari poste al piano terreno delle scale A-B-C-D edificio 2, dotate di un giardino di proprietà costituiscono fin d'ora servitù perpetua a carico di dette unità e a favore del condominio, per effettuare la **manutenzione straordinaria** di tutti gli impianti comuni posti al di sotto dei giardini stessi.

La parte assegnataria prende atto ed accetta che gli assegnatari e loro aventi causa degli **appartamenti** che hanno come pertinenza i lastrici solari e/o i terrazzi a livello che fungano da copertura parziale o totale a porzioni di edificio sottostanti parteciperanno alle spese **straordinarie** relative a tali pertinenze nella

misura prevista dalla normativa e/o dal Regolamento di Condominio.

La parte assegnataria prende atto ed accetta che, gli assegnatari e loro aventi causa degli **appartamenti** che hanno come pertinenza i giardini in proprietà che fungano da copertura parziale o totale ai sottostanti boxes **parteciperanno** alle spese **straordinarie** relative a tali pertinenze nella misura prevista dalla normativa e/o dal Regolamento di Condominio.

Per le spese relative all'immobile in contratto varranno le norme stabilite dal regolamento di condominio ben noto alla parte assegnataria che lo approva in ogni clausola e che è allegato sotto la lettera "C" all'atto per autentica Notaio Enrico Lainati in data 14 ottobre 2009 n. 32278/14032 di rep.

La parte **assegnataria** dichiara di essere a conoscenza di tutte le servitù, clausole e condizioni riportate dalla suddetta convenzione col Comune di Milano e in particolare nella convenzione stipulata dalla precedente proprietà col Comune di Milano con atto a rogito Notaio Renata Mariella in data 16 marzo 2005 n. 14675/3955 di rep. e di subentrare nelle obbligazioni facenti carico alla Cooperativa assegnante in ordine alle **manutenzioni** ivi previste, fatto specifico riferimento a quanto disposto ai commi 10 e 11 dell'articolo 10 che qui **integralmente** si ritrascrivono:

"10. La **manutenzione** e gestione del verde pubblico - compresi i giochi, le **attrezzature** e la fornitura di acqua e di energia elettrica per l'impianto di irrigazione - da realizzare sulle aree oggetto di cessione di cui all'art. 6, primo comma è posta a carico dell'operatore per un periodo di 10 (dieci) anni decorrenti dalla **ultimazione** dei lavori eseguiti a regola d'arte. Il Comune di Milano, a mezzo come sopra, si riserva la facoltà di sollevare in qualsiasi momento la predetta Società dall'onere della **manutenzione** delle aree sistemate a verde qualora si **verificassero** circostanze tali da indurre il Comune di Milano ad assumere la gestione diretta dell'attività manutentiva. Per quanto concerne le aree destinate a verde pubblico in **corrispondenza** delle quali sono state realizzate le opere di messa in sicurezza permanente, indicate nella **planimetria** come sopra allegata sotto "BB", la gestione del verde dovrà prevedere un sistema di verifica dell'integrità nel tempo dei capping. Tale verifica sarà realizzata tramite il **monitoraggio** della rete piezometrica e dei pozzi per il controllo del percolato sia durante l'esecuzione delle opere di realizzazione del parco, che per un periodo di 10 (dieci) anni decorrenti dalla ultimazione dei lavori eseguiti a regola d'arte, nonché tramite



l'eventuale posa di lisimetri qualora ritenuti necessari dagli enti di controllo. La frequenza di monitoraggio della falda dovrà essere più fitta durante il periodo di realizzazione delle opere.

A seguito dell'ultimazione della sistemazione a verde delle aree di cui si tratta, per tutto il periodo in cui la relativa gestione e le attività di verifica di cui sopra sono poste a carico dell'operatore, qualsiasi proposta di intervento dovrà essere preventivamente verificata dai competenti Settori comunali.

Qualora, sulla base dei dati raccolti con il monitoraggio, si **evidenziassero** problemi relativi alla tenuta dell'impermeabilizzazione questa dovrà essere opportunamente **ripristinata**.

11. Le aree dovranno essere mantenute in buone condizioni, tali da garantire una continua fruibilità sia degli impianti vegetali, sia della struttura.

Gli interventi manutentivi dovranno essere condotti nei modi più idonei per conservare in perfetta efficienza le **sistemazioni** a verde ed il relativo patrimonio vegetale e strutturale (impianti, pavimentazioni, panchine, giochi, ecc.).

Il Comune di Milano si riserva la facoltà di effettuare **sopralluoghi tecnici per verificare la corretta manutenzione del verde pubblico, secondo quanto sopra precisato e di intervenire in via sostitutiva, previa diffida all'esatto adempimento, per l'esecuzione degli interventi che si rendessero necessari in caso di gestione non corretta, rivalendosi per i corrispondenti costi.**"

La parte **assegnataria** dichiara inoltre di essere a conoscenza dei limiti di prezzo imposti dalla **Convenzione** in data 1 agosto 2006 n. 48529/23583 di rep. Notaio Cantù di cui alle premesse che qui si riportano integralmente:

"ARTICOLO 3 - EDILIZIA ABITATIVA

3.1 Ciascun Operatore, per sé e suoi aventi causa, si obbliga nei confronti del Comune di Milano, per venti anni a partire dalla data di sottoscrizione del presente atto, ad alienare o a concedere in locazione le unità abitative **corrispondenti** alla s.l.p. da realizzare nell'ambito delle rispettive unità di intervento, come precisate al precedente art. 1, al prezzo di cessione o al canone di locazione determinati con le modalità indicate nei successivi articoli.

3.2 Qualora un Operatore usufruisca di **contributi pubblici** per la realizzazione dell'**intervento edilizia** di competenza disciplinato con il presente atto, le relative unità abitative **realizzande** dovranno essere cedute o locate ai soggetti in possesso dei requisiti previsti

dalle specifiche norme di finanziamento.

ARTICOLO 4 - PREZZO DI PRIMA CESSIONE

4.1 Gli alloggi da realizzare dovranno essere ceduti al prezzo base rispettivamente dell'alloggio e relative pertinenze, indicato nel piano finanziario (Euro/mq di superficie commerciale) che, che previo esame ed **approvazione** delle parti nonché sottoscrizione delle parti medesime e di me notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "R" determinato avendo a riferimento i valori parametrici unitari di cui alla **deliberazione** della Giunta Regionale della Lombardia in data 24 luglio 1998 n. 6/37691 e alla successiva deliberazione della Giunta Regionale della Lombardia in data 30 maggio 2003 n. 7/13177, aggiornati con l'applicazione dell'indice ISTAT alla data del dicembre 2005, fatta salva l'effettiva incidenza del costo dell'area, degli oneri di urbanizzazione e degli oneri finanziari, secondo quanto previsto dalla deliberazione del Consiglio Comunale in data 4 dicembre 2000 n. 134, richiamata nelle premesse.

4.2 I prezzi unitari (Euro/mq commerciale per gli alloggi e pertinenze; Euro/cad per i box e/o posto auto) risultanti dal Piano sopra indicato sono da ritenersi quali valori medi.

4.3 Per i singoli alloggi i prezzi potranno variare in misura non superiore al 10% (dieci per cento) in funzione del piano, degli affacci, dell'esposizione e delle proprietà di eventuali aree scoperte, fermo restando che a livello complessivo dell'intervento, il prezzo medio non potrà essere superato.

4.4 A tal fine al piano finanziario è allegata una tabella **dimostrativa** contenente, per ogni alloggio, i seguenti dati:

- a) la superficie in metri quadrati commerciali;
- b) il prezzo per metro quadrato commerciale;
- c) il prezzo di prima cessione;
- d) il prezzo del box o posto auto di pertinenza.

4.5 I prezzi di cessione ed i canoni di locazione determinati al successivo art. 6 dovranno essere esplicitamente indicati nel cartello esposto in loco, con il quale, a termini di legge, sono resi pubblici i dati inerenti al titolo abilitativo dell'intervento edilizio, al progettista, al direttore dei lavori ecc. Inoltre, dovrà essere sempre disponibile nel cantiere copia del presente atto, ivi compreso il piano finanziario e le descrizioni delle opere allegati. E' fatto obbligo agli operatori di rilasciare copia dei predetti documenti ai soggetti cessionari degli alloggi, nel caso in cui gli stessi ne facciano richiesta.

4.6 II prezzo indicato al primo comma del presente ar-



allegato sotto la lettera "R", deve contenere un espresso riferimento agli obblighi **convenzionali** assunti con la presente convenzione.

5.4 Copia di ogni atto di cessione del singolo alloggio dovrà essere trasmessa, preferibilmente su adeguato supporto informatico, al Comune di Milano entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta di **registrazione** dell'atto sottoscritto, corredata della **registrazione** dell'atto nei registri immobiliari o della relativa richiesta di registrazione.

ARTICOLO 6 - CANONE DI LOCAZIONE

6.1 In caso di locazione degli alloggi, il canone annuo non dovrà essere superiore al 5% (cinque per cento) del prezzo **determinato** per ogni alloggio ai sensi dei precedenti articoli 4 e 5.

6.2 Per quanto attiene agli ulteriori aspetti contrattuali (durata, spese condominiali, oneri accessori, cauzione, ecc.), si farà riferimento alla normativa vigente in materia di locazione abitativa di immobili urbani. **E' riconosciuta** agli operatori la facoltà di stipulare contratti di locazione ai sensi dell'Accordo Locale di cui all'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998 n. 431, purché il relativo canone non risulti superiore al canone determinato ai sensi del precedente comma.

6.3 Ogni contratto di locazione, relativo a ciascuno degli alloggi indicati nel piano finanziario come sopra allegato sotto la lettera "R", deve contenere un espresso **riferimento** agli obblighi **convenzionali** assunti con la presente convenzione.

6.4 Copia del contratto di locazione, e di ogni successiva modifica attinente alle sue parti e/o al canone di locazione, dovrà essere inviata al Comune di Milano, preferibilmente su adeguato supporto informatico, entro 30 (trenta) giorni dalla sua sottoscrizione, completa dei dati di **registrazione** o di richiesta di registrazione.

ARTICOLO 7 - SANZIONI PER LA VIOLAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

7.1 Ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 18 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione stabiliti con il presente atto è nulla per la parte eccedente e comporta l'**applicazione** di una penale pari, rispettivamente, alla differenza di prezzo nel caso di violazione degli obblighi **convenzionali** relativi ai prezzi di cessione e al doppio del canone, per ogni anno di inadempimento, nei casi di violazione degli obblighi **convenzionali** relativi ai canoni di locazione.

7.2 Il Comune di Milano si riserva in ogni caso la fa-

coltà e delega alla Cooperativa di modificarle e farne di nuove secondo quanto sarà richiesto dagli enti competenti.

La parte assegnataria, preso atto che, alla data attuale, non è ancora stato ultimato il collaudo dei fabbricati sociali, conferisce ampio mandato e **autorizzazione** alla cooperativa assegnante, affinché, con il solo vincolo di non limitare in alcun modo il diritto di godere e disporre dei beni qui assegnati, gestisca i rapporti con l'impresa **appaltatrice**, provvedendo alla definizione degli stessi fino alla chiusura dei collaudi delle opere. Questo mandato è concesso nell'**interesse proprio** della cooperativa assegnante e degli **altri comproprietari**, suoi successori ed aventi causa, e quindi irrevocabile ai sensi dell'art. 1723 c.c..

La parte **assegnataria** si obbliga inoltre ad eseguire **puntualmente** i versamenti all'amministratore del condominio a sua richiesta, **indipendentemente** da approvazione, salvo conguaglio al rendiconto che dovrà essere sottoposto alla approvazione dei comproprietari, col relativo preventivo per l'esercizio successivo.

Art.9) La proprietà degli enti immobiliari assegnati viene trasferita con oggi, mentre la parte **assegnataria** riconosce di essere già stata immessa nel possesso di fatto e di godimento dalla data della consegna con tutti i conseguenti effetti utili ed onerosi, compresi gli oneri derivanti dalla polizza Globale Fabbricati n. 747/48/20789945 stipulata con la UNIPOL S.P.A. a garanzia incendi sul fabbricato per i mutui ipotecari sopracitati. Qualora la parte assegnataria o i suoi aventi causa fossero inadempienti nel pagamento delle quote loro spettanti sulle polizze di cui sopra, la Cooperativa assegnante o l'amministratore del condominio sono autorizzati ad emettere tratte e richiedere decreti ingiuntivi.

Art.10) Garantisce la Cooperativa assegnante la piena proprietà e libera disponibilità di quanto qui assegnato e la libertà da ipoteche, ad eccezione delle seguenti formalità:

- ipoteca iscritta a Milano 1 il 19/6/2007 ai nn. 45320/11466 a favore Intesa Sanpaolo, assentita di cancellazione dalle unità vendute senza accollo di mutuo con atto a rogito Notaio Enrico Lainati in data 12 ottobre 2009 n. 32186/13997 di rep.
- ipoteca iscritta a Milano 1 il 18/6/2007 ai nn. 45000/11386 a favore Intesa Sanpaolo, assentita di cancellazione dalla unità vendute senza accollo di mutuo con atto a rogito Notaio Enrico Lainati in data 12 ottobre 2009 n. 32187/13998 di rep.

Art.11) La parte **assegnataria** riconosce che con la pre-



sente assegnazione è stata soddisfatta di ogni suo avere nei confronti della Cooperativa, con dichiarazione di null'altro avere a chiedere e pretendere dalla Cooperativa stessa a qualunque titolo o causa.

Stante quanto pattuito con la presente assegnazione, i soci assegnatari che non ricoprono la carica di amministratore o di sindaco della Cooperativa dichiarano di recedere dalla società cooperativa medesima. Il Consiglio di Amministrazione, nella persona del suo legale rappresentante, accetta.

Con la presente **assegnazione** restano soddisfatti i reciproci diritti e la Cooperativa, a mezzo del nominato **rappresentante**, rilascia al riguardo ampia e finale quietanza alla parte assegnataria, fermo restando che gli eventuali futuri oneri fiscali o di altro genere gravanti sulla Cooperativa anche dopo la sua liquidazione, saranno a carico della parte assegnataria in ragione proporzionale alla quota millesimale.

URBANISTICA

Art.12) Ai sensi della legge 23 dicembre 1996 n. 662, del D.P.R 6/6/2001 N. 380 e del D.lgs. 27/12/2002 n. 301, la Cooperativa assegnante dichiara che l'immobile di cui fanno parte i beni in contratto è stato costruito **conformemente** al Permesso di Costruire indicato in premessa e che nessuna modifica al **progetto approvato** è stata apportata alle costruzioni in contratto fino alla consegna delle stesse; nessuna **responsabilità** si assume la Cooperativa assegnante per eventuali modifiche apportate dai soci assegnatari dopo le consegne.

TRATTAMENTO TRIBUTARIO

Art.13) Si richiede la tassazione del presente atto ad imposta fissa di registro trattandosi di cessione soggetta ad I.V.A., ricorrendo le condizioni soggettive ed oggettive di cui all'articolo 10 numero 8 bis del D.P.R. 26 ottobre 1972 numero 633. In particolare la parte cedente attesta che l'ultimazione dei lavori di costruzione e/o recupero di cui alla legge 5 agosto 1978 n. 457 effettuati nell'immobile in oggetto è avvenuta in data 14 maggio 2009.

Il presente atto è soggetto alle imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa.

La parte **assegnataria** richiede le agevolazioni fiscali previste dalla vigente normativa in materia di imposte indirette, in quanto oggetto della vendita è porzione di fabbricato destinato ad abitazione non di lusso, secondo i criteri di cui al decreto ministeriale 2 agosto 1969 e a tale riguardo dichiara:

- di essere residente nel Comune ov'è situato l'immobile in oggetto;
- 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 da acquistare;

- 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 con le agevolazioni richiamate dalla lettera c) della nota II-bis all'art. 1 della Tariffa parte prima, allegata al D.P.R. 26/4/1986 n. 131.

La parte assegnataria dichiara inoltre di essere edotta delle conseguenze in caso di rivendita nel quinquennio dell'immobile acquistato col presente atto.

La parte **assegnataria** relativamente al sub. 248 richiede le agevolazioni previste dalla legge 27 dicembre 1997 n.449.

Le spese e tasse di questo atto e delle formalità annessi e dipendenti, sono a carico della parte assegnataria.

VARIE

Art.14) Ai sensi e per gli effetti del DGR della Regione Lombardia in data 22 dicembre 2008 n. 8745 la parte cedente dichiara che l'immobile in contratto non ha subito interventi che abbiano comportato mutamenti nella **prestazione** energetica, né cambi di destinazione d'uso **successivamente** alla data del rilascio dell'Attestato di Certificazione Energetica che si allega al presente atto sotto la lettera "D" e che pertanto non sussistono cause di decadenza ai sensi dell'art.10.4 del provvedimento suddetto.



N. 34005 di Repertorio N. 14963 di Raccolta.-----

-----AUTENTICA DI FIRME-----

Certifico io sottoscritto dr. Enrico Lainati Notaio residente in Milano, iscritto presso il collegio notarile di Milano, che i signori: -----

domiciliato per la carica presso la sede sociale, in qualità di procuratore speciale della

ede in

di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano e codice fiscale

n. nito dei necessari poteri in forza di procura in data 6 luglio 2009 n. 30786/1338 di mio rep., registrata a Milano il 7/7/2009 al n. 16408 Serie IT-----

della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, hanno sottoscritto alla mia presenza in calce e a margine dei fogli intermedi della presente scrittura privata, previa lettura da me datane agli stessi alle ore quattordici e trenta.-----

Io Notaio attesto inoltre che le parti da me richiamate sulle sanzioni per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci, hanno reso alla mia presenza le suestese dichiarazioni sostitutive.-----

MILANO, Via Cusani 1, ventitre dicembre duemilanove----



Handwritten signature of Enrico Lainati.

AGENZIA DELLE ENTRATE DI MILANO 2	€	Prima copia esecutiva rilasciata il
Data 29/12/2009	cumulativo con. 1 blo. nr. 1 D.P.R. 642/72 Mod. D 1 pr. 1/01	
N° 55834	Ascritto all'ANNO 1	
Serie AT	il 30-12-2009	
Esatti € 504,00	N° 75629/12725	
di cui € -	€ 90,00	
per imposta bolli		

Handwritten mark or signature at the bottom of the page.

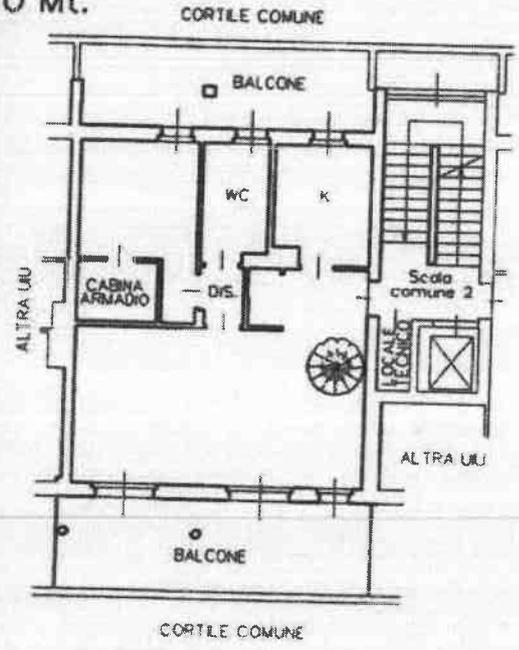


**Agenzia dei Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano**

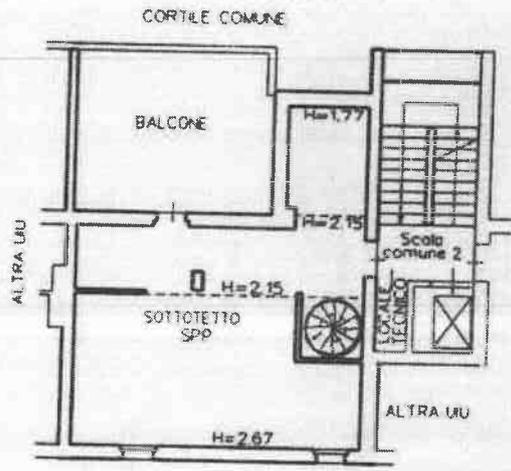
Dichiarazione protocollo n. _____ del _____		Allegato A	463
Planimetria di u.i.u. in Comune di Milano		N. 34005	del Repertorio
Via Sant'ennodio		N. 14963	della raccolta DIV. 3/4
Identificativi Catastali:		Compilata da:	
Sezione:		Iscritto all'albo: Geometri	
Foglio: 587		Prov. Monza e Brianza	
Particella: 136		N. _____	
Subalterno: 45			

ada n. 1 Scala 1:200

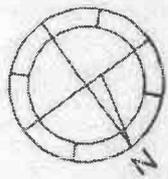
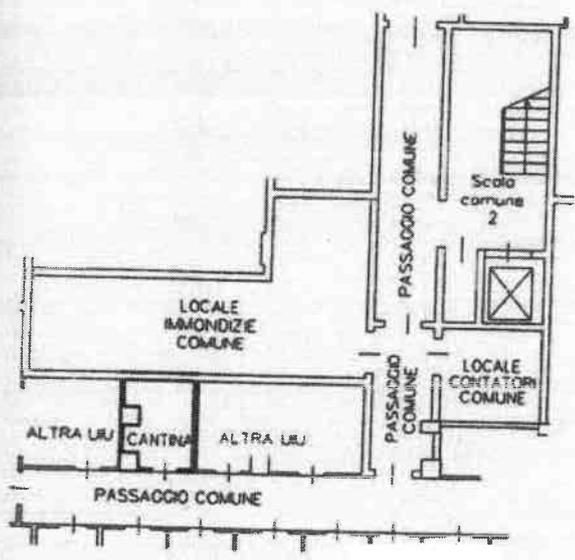
PIANO SETTIMO
H=2.70 Mt.



PIANO OTTAVO



PIANO SECONDO INTERRATO
H=2.50 Mt.



Firmato Da: PAGLIETTI US&O Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 603760069825b7f6b792f646066666c

Allegato

B. 465

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano

Dichiarazione protocollo n. del n. 3405 del Repertorio
Planimetria di u.i.u. in Comune di Milano n. 15963 della Ascolta
Via Sant'ennodio civ. 3/6A

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 587
Particella: 136
Subalterno: 248

Comune:

Iscritto all'albo:
Geometri

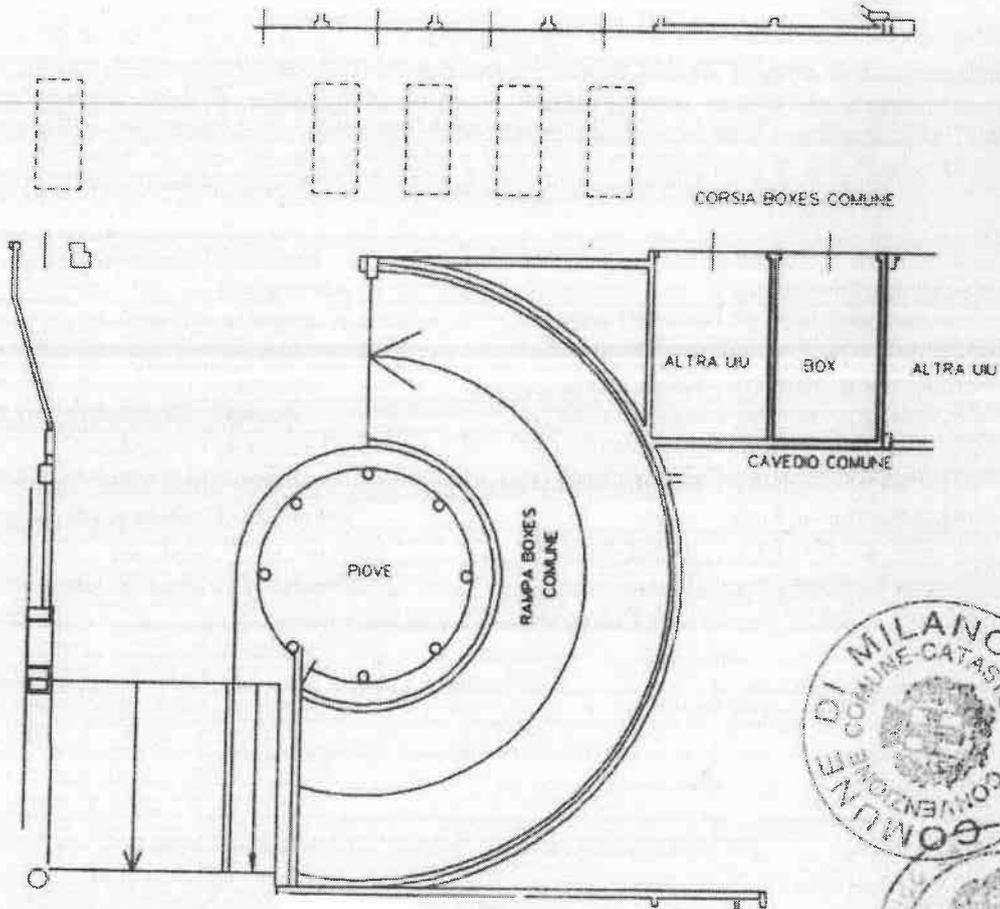
Prov. Monza e Brianza

N.

n. 1

Scala 1:200

PIANO PRIMO INTERRATO
H=2.45 Mt.



Allegato .c. 467
 n. 35005
 n. 14963
 del Repertorio
 della Raccolta

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO DI NOTORIETA'
 (a sensi degli artt. 46 e segg. D.p.r. 28 dicembre 2000 n. 445)

I sottoscritti

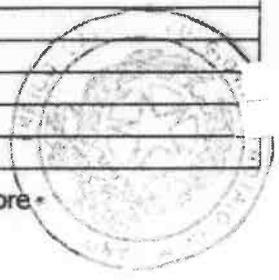
persona del rappresentante come sotto generalizzato;

consapevoli delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35, comma 22, della Legge 4 agosto 2006 n. 248,

DICHIARANO

- b) che il prezzo dell'assegnazione degli immobili in comune di Milano, oggetto dell'atto in data odierna tra di essi concluso, è stato pagato (unitamente ad ulteriori somme versate alla cooperativa ad altro titolo, regolarmente registrate nella contabilità della medesima, ivi compresi i rimborsi delle rate già scadute del mutuo accollato alla parte assegnataria), con i mezzi di pagamento qui di seguito analiticamente indicati (relativamente ai pagamenti effettuati a decorrere dal 4 luglio 2006):

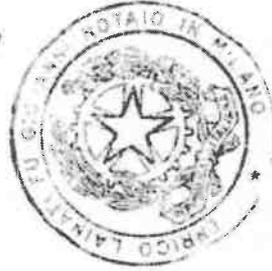
Data	Importo Euro	Mezzo di pagamento	Numero	Banca Emittente/trattaria/accreditata
05/10/2009	4.163,00	Assegno		
19/10/2009	20.000,00	Assegno		
19/10/2009	20.000,00	Assegno		
27/10/2009	15.000,00	Assegno		
17/11/2009	8.000,00	Assegno		
26/11/2009	7.000,00	Assegno		
22/12/2009	21.060,00	Bonifico		
23/12/09	100000,00	ASSEGNO		
23/12/09	400000,00	ASSEGNO		
23/12/09	40312,34	ASSEGNO		



b) che per la stipulazione di cui sopra le parti contraenti non si sono avvalse di un mediatore.



Certifico io sottoscritto Dr. Enrico Lainati, Notaio
residente in Milano, iscritto presso il locale Collegio
Notarile, che la presente copia fotostatica composta di
n. 2 (DUE) fogli é pienamente conforme all'originale
esibitomi dalla parte ed alla stessa reso.
Milano, li quattordici ottobre duemilanove.





Archivio notarile distrettuale di Milano

Si certifica che la presente copia su supporto informatico di complessive n. 21 (ventuno) pagine (esclusa la presente) è conforme all'originale cartaceo regolarmente sottoscritto e custodito in questo Archivio. Con l'avvertenza che quanto contenuto in elaborato planimetrico non riproduce le esatte misure e i colori del corrispettivo originale.

Si rilascia al richiedente Ing. Ugo Paglietti, in esenzione dall'imposta di bollo per uso consulenza tecnica d'ufficio (Tribunale di Milano R.G.E. 971/2019) e con apposizione della firma digitale ai sensi dell'art. 68 ter della legge 16 febbraio 1913 n. 89 e dell'art. 22 comma 1 D. Lgs. del 7 marzo 2005 n. 82.

**Nota contabile
Bolletta n. 142
In data 11.1.2021
Totale riscosso: Euro 87,00**

MILANO, oggi 13 gennaio 2021

**Per il Sovrintendente
IL CONSERVATORE DELEGATO
D.ssa Fina Maria Romano**



Ispezione telematica

n. T1 236015 del 05/01/2021
Inizio ispezione 05/01/2021 20:13:36
Richiedente PGLCRL Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 76807
Registro particolare n. 51950 Presentazione n. 3 del 16/10/2019

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 19/09/2019 Numero di repertorio 745
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Codice fiscale 801 514 30156
Sede MILANO (MI)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO GIUDIZIARIO
Descrizione 617 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A
Richiedente

Indirizzo

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune F205 - MILANO (MI)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 587 Particella 136 Subalterno 45
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 5,5 vani
Indirizzo VIA FAUSTO MELOTTI N. civico 4
Piano S2-7 8

Immobile n. 2

Comune F205 - MILANO (MI)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 587 Particella 136 Subalterno 248
Natura C6 - STALLE, SCUDDERIE,



Ispezione telematica

n. T1 236015 del 05/01/2021
Inizio ispezione 05/01/2021 20:13:36
Richiedente PGLCRL
Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 76807
Registro particolare n. 51950 Presentazione n. 3 del 16/10/2019

Indirizzo	RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza	15 metri quadri
Piano	VIA FAUSTO MELOTTI		N. civico 2
	S1		

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
Denominazione o ragione sociale

Sede

Codice fiscale -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
Cognome ' Nome

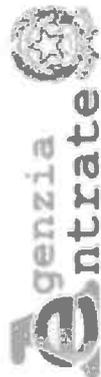
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per la quota di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

SI PRENOTI A DEBITO. EX ART 146 D.P.R. N. 115/2002 ED EX ART. 59 CO. C DEL D.P.R. N. 131/1986. IL TRIBUNALE DI MILANO CON SENTENZA N. 745 DI REP 779 EMESSA IN DATA 19/09/2019 E DEPOSITATA IL 24/09/2019 HA DICHIARATO IL FALLIMENTO DI
ONCHE' DEI SOCI I IIMITATAMENTE RESPONSABILI





Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/09/2021

Data: 13/09/2021 - Ora: 19.52.16 Segue

Visura n.: T379094 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/12/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		587	136	45	3		A/3	4	5,5 vani		Euro 738,53	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/12/2008 protocollo n. MI1045097 in atti dal 11/12/2008 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 114945.1/2008)
Indirizzo , VIA FAUSTO MELOTTI n. 4 piano: 7-8-S2 scala: F edificio: 1;												
Annotazioni classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/10/2008

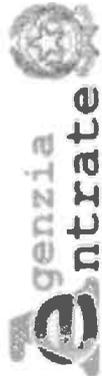
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		587	136	45	3		A/3	4	5,5 vani		Euro 738,53	Variazione del 01/10/2008 protocollo n. MI0784180 in atti dal 01/10/2008 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 65151.1/2008)
Indirizzo , VIA ADELMANNO n. 3/4 piano: 7-8-S2 scala: 2 edificio: 1;												
Annotazioni classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)												

Situazione degli intestati dal 23/12/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/2
2			(1) Proprieta' per 1/2
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/12/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 31/12/2009 Repertorio n.: 34005 Rogante: LAINATI ENRICO Sede: MILANO Registrazione: Sede: ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA (n. 48725.1/2009)			

Situazione degli intestati dal 01/10/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1 fino al 23/12/2009
DATI DERIVANTI DA del 01/10/2008 protocollo n. MI0784180 in atti dal 01/10/2008 registrazione: UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 65151.1/2008)			



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/09/2021

Data: 13/09/2021 - Ora: 19.52.16 Segue

Visura n.: T379094 Pag: 3

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 28/04/2005

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
N.	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	587	97		Cens. Zona		area urbana		7586 m ²	Catastale		VARIAZIONE del 28/04/2005 protocollo n. MI0347881 in atti dal 28/04/2005 DEMOLIZIONE PARZIALE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 72347.1/2005)
Indirizzo												
VIA ROGOREDO n. 7 piano: T;												

Situazione degli intestati dal 28/04/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1 fino al 26/04/2005
DATI DERIVANTI DA			
VARIAZIONE del 28/04/2005 protocollo n. MI0347881 in atti dal 28/04/2005 Registrazione: DEMOLIZIONE PARZIALE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 72347.1/2005)			

Situazione degli intestati dal 26/04/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1 fino al 01/10/2008
DATI DERIVANTI DA			
RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 26/04/2005 protocollo n. MI0080537 Voltura in atti dal 09/02/2006 Repertorio n.: 44522 Rogante: CANTU' CESARE Sede: MILANO Registrazione: Sede: Modello Unico n. 17569/2005 (n. 11362.1/2006)			

Situazione degli intestati dal 26/04/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1 fino al 26/04/2005
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/04/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 11/05/2005 Repertorio n.: 44522 Rogante: CANTU' CESARE Sede: MILANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 17569.1/2005)			

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 616 particella 60 subalterno 2
- foglio 587 particella 13 subalterno 701
- foglio 587 particella 33 subalterno
- foglio 616 particella 21 subalterno
- foglio 616 particella 17 subalterno 701
- foglio 616 particella 19 subalterno 701
- foglio 616 particella 18 subalterno 3
- foglio 616 particella 18 subalterno 3
- foglio 616 particella 18 subalterno 5
- foglio 616 particella 18 subalterno 5
- foglio 616 particella 18 subalterno 8
- foglio 616 particella 18 subalterno 8
- foglio 616 particella 18 subalterno 9

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/09/2021

- foglio 616 particella 18 subalterno 9
- foglio 616 particella 18 subalterno 10
- foglio 616 particella 18 subalterno 10
- foglio 616 particella 18 subalterno 11

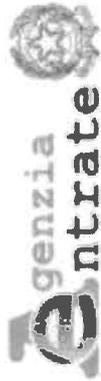
Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 13/09/2021 - Ora: 19.53.31 Segue

Visura n.: T379297 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/09/2021

Dati della richiesta	Comune di MILANO (Codice: F205)
Catasto Fabbricati	Provincia di MILANO Foglio: 587 Particella: 136 Sub.: 248

INTERESTATI

1	(1) Proprieta` per 1/2
2	(1) Proprieta` per 1/2

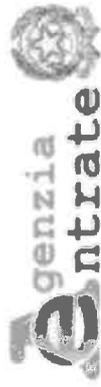
Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		587	136	248	3		C/6	8	15 m ²	Totale: 16 m ²	Euro 102,26	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA FAUSTO MELOTTI n. 2 piano: S1;											
Annotazioni	classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)											

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F205 - Sezione - Foglio 587 - Particella 136

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/10/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		587	136	248	3		C/6	8	15 m ²		Euro 102,26	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/10/2009 protocollo n. MI0920099 in atti dal 01/10/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 216673.1/2009)
Indirizzo	, VIA FAUSTO MELOTTI n. 2 piano: S1;											
Annotazioni	classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)											



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 13/09/2021 - Ora: 19.53.31 Segue

Visura n.: T379297 Pag: 3

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/09/2021

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 28/04/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale
1		587	97				area urbana		7586 m ²		
Indirizzo											
VIA ROGOREDO n. 7 piano: T;											

Situazione degli intestati dal 28/04/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
DATI DERIVANTI DA			
VARIAZIONE del 28/04/2005 protocollo n. MI0547881 in atti dal 28/04/2005 Registrazione: DEMOLIZIONE PARZIALE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 72347.1/2005)			

Situazione degli intestati dal 26/04/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
DATI DERIVANTI DA			
RETTIFICA DI INLESIAZIONE del 26/04/2005 protocollo n. MI0080537 Voltura in atti dal 09/02/2006 Repertorio n.: 44522 Rogante: CANTU' CESARE Sede: MILANO Registrazione: Sede: Modello Unico n. 17569/2005 (n. 11362.1/2006)			

Situazione degli intestati dal 26/04/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/04/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 11/05/2005 Repertorio n.: 44522 Rogante: CANTU' CESARE Sede: MILANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 17569.1/2005)			

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 616 particella 60 subalterno 2
- foglio 587 particella 13 subalterno 701
- foglio 587 particella 33 subalterno
- foglio 616 particella 21 subalterno
- foglio 616 particella 17 subalterno 701
- foglio 616 particella 19 subalterno 701
- foglio 616 particella 18 subalterno 3
- foglio 616 particella 18 subalterno 3
- foglio 616 particella 18 subalterno 5
- foglio 616 particella 18 subalterno 5
- foglio 616 particella 18 subalterno 8
- foglio 616 particella 18 subalterno 8
- foglio 616 particella 18 subalterno 9

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/09/2021

- foglio 616 particella 18 subalterno 9
- foglio 616 particella 18 subalterno 10
- foglio 616 particella 18 subalterno 10
- foglio 616 particella 18 subalterno 11

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria