

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

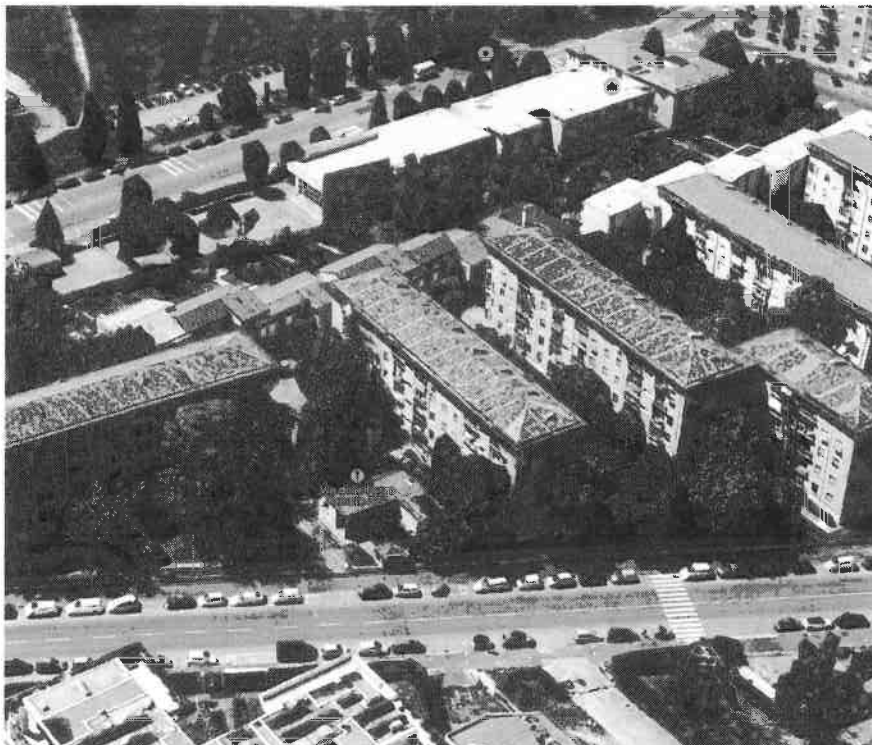
R.G. 1.062/2022

Giudice delle esecuzioni: **dottorssa Ida Maria Chieffo**
(sostituita dal giudice dottor Carlo Stefano Boerci)

RELAZIONE DI STIMA.

Appartamento con cantina.

Aggiornamento 14.02.2025



0. RIEPILOGO SINTETICO

Dati catastali

Corpo A

Milano, via delle Forze Armate 327, appartamento al piano quarto con cantina pertinenziale al piano interrato. Categoria A4 (abitazioni popolari), zona censuaria 3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale escluse aree scoperte 61 mq, superficie catastale totale 63 mq, rendita catastale 418,33 Euro.

Foglio 418, Particella o mappale 30, Subalterno 20

Stato occupativo

Corpo A al sopralluogo, libero ai fini della procedura, abitato da uno dei proprietari dalla compagna e dal figlio di questa oltre che da un'amica.

Contratti di locazione in essere.

Nessuno.

Comproprietari.

Nessuno, oltre ai tre intestatari

-, nat... in ... (...) il, C.f., proprietà per 1/3;
-, nat... in ... (...) il, C.f., proprietà 1/3;
-, nat... in ... (...) il, C.f., proprietà 1/3

Prezzo a base d'asta del Lotto unico, Euro 157.000 (arrotondato).

Per la stesura del presente documento e per i criteri di valutazione dei beni, ci si attiene al quesito del giudice e alle consuetudini della III Sezione immobiliare del Tribunale di Milano.

Dei documenti reperiti (ed eventualmente allegati) non si assume responsabilità: si tratta di una stima sintetica secondo il principio dell'ordinarietà e con valutazione rispetto allo stato dei luoghi riscontrato e con verifica del migliore e più conveniente uso rispetto al segmento di mercato. Si considera l'ambito specifico della vendita forzata. L'accesso e la visione del bene sono avvenuti grazie al custode e in presenza di uno dei proprietari e con la sua compiacenza.

Il rilievo è stato effettuato *in loco* sulla base della planimetria, opportunamente verificate nella scala.



LOTTO 1.

Appartamento con cantina.

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO.**Corpo A****1.1 Descrizione del bene.**

In Comune di Milano, via delle Forze Armate 327, appartamento al quarto piano con annessa cantina pertinenziale al piano interrato.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato.

-, nat... in ... (...) il, C.f., proprietà per 1/3;
-, nat... in ... (...) il, C.f., proprietà 1/3;
-, nat... in ... (...) il, C.f., proprietà 1/3
- Comproprietari ulteriori, nessuno.

1.3 Identificazione al catasto Fabbricati.

Intestazione:

-, nat... in ... (...) il, C.f., proprietà per 1/3;
-, nat... in ... (...) il, C.f., proprietà 1/3;
-, nat... in ... (...) il, C.f., proprietà 1/3

Dati identificativi: **Foglio 418, Particella o mappale 30, Subalterno 20**

Categoria A4 (abitazioni popolari), zona censuaria 3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale escluse aree scoperte 61 mq, superficie catastale totale 63 mq, rendita catastale 418,33 Euro.

Indirizzo: via delle Forze Armate 327 a Milano, scala E, piani quarto e interrato.

Dati derivanti da: *Atto di Provenienza (Allegato D), Visura storica per immobile (Allegato E).*

1.4 Coerenze.

- Piano quarto, in copro unico e in linea di contorno, da Nord in senso orario: scale e pianerottolo comuni, affaccio su giardino condominiale, altra unità immobiliare, affaccio su giardino condominiale, altra unità immobiliare.
- Piano interrato, in copro unico e in linea di contorno, da Nord in senso orario: scale comuni, luce su giardino condominiale, altra unità immobiliare, spazi comuni da cui si accede.

1.5 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui agli atti di pignoramento e alle note di trascrizione.

Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEL BENE.**Corpo A****2.1 Descrizione sommaria del Comune e zona.**

Il complesso immobiliare si colloca a Milano, al confine con il quartiere di Baggio che nasceva come paese autonomo e che è stato annesso a Milano e collegato tramite una linea tranviaria oggi sostituita da un autobus e poi tramite la linea rossa della metropolitana che fa capolinea a Bande Nere; via delle Forze Armate rappresenta l'asse portante dei flussi di traffico provenienti e diretti a Milano.

L'origine "autonoma" garantisce al quartiere una sua identità che si caratterizza per la presenza di testimonianze del passato e, in particolare, della vita agricola (a Baggio, come anche a Musocco, si coltivavano i gelsi e si allevavano i bachi da seta).

Negli ultimi anni il quartiere, rivalutando la sua connessione con il centro città, si sta riqualificando, così da rappresentare un buon compromesso per vivere.



Dal punto di vista della rappresentanza sociale, **il quartiere è piuttosto vario** ma resta, comunque, ambito anche da famiglie con bambini per la presenza del parco delle Cave e di altri “polmoni verdi” tra cui il Parco di Baggio; inoltre, sono presenti tutti i servizi essenziali, tra cui scuole di ogni ordine e grado e una nota biblioteca di quartiere. *Forze Armate si trova oggi al centro di un importante processo di rigenerazione urbana. Il progetto di riqualificazione delle ex caserme militari promette di portare nuova vita e nuove opportunità al quartiere. Il progetto prevede la creazione di nuovi spazi residenziali, commerciali e di servizi, con un’attenzione particolare alla sostenibilità ambientale e alla qualità della vita. Nuove aree verdi, piste ciclabili e spazi pubblici sono parte integrante del piano¹.*

Fascia/zona: quartiere semi periferico.

Destinazioni prevalenti: residenziale.

Tipologia prevalente nella destinazione d’uso dell’immobile in oggetto: appartamenti di civile abitazione in condominio di medie dimensioni, tipo popolare o civile, con negozi al piede verso la pubblica via.

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

2.2 Principali collegamenti pubblici.

Il quartiere Forze Armate beneficia di una posizione strategica essendo ben collegato con il resto della città. Oltre alle linee di autobus e alla metropolitana, (linea rossa, fermate Primaticcio e Bisceglie), la crescente rete di piste ciclabili sta rendendolo sempre più a misura di bicicletta, in linea con la visione di una città più sostenibile e vivibile.

Principali collegamenti pubblici: sufficientemente servita con le linee autobus 63, 67, 58, 72 e 433; tali autobus portano alle fermate della linea rossa che porta poi direttamente in centro. In zona, sembra possibile parcheggiare a bordo strada, senza particolari problemi.

2.3 Caratteristiche descrittive esterne (Rilievo fotografico - Allegato A e Atti di fabbrica - Allegati G).

L’unità immobiliare in oggetto è posta all’interno di un fabbricato condominiale la cui costruzione è databile ai primi anni Cinquanta del Novecento.

Si tratta di un complesso costruito con fondi statali sulla base della seconda proroga del Piano INA – Casa, specifico per la realizzazione di edilizia residenziale pubblica.

*Si assunsero come modello le città giardino inglesi per progettare non solo case, ma **micro città all’interno delle città**. Quartieri autosufficienti dove presero forma concreta i concetti di **bene comune** e di **comunità**. **Spazi e servizi per la collettività** circondavano e attraversavano questi quartieri: giardini, zone gioco, scuole, orti, centri sociali, attività commerciali... e li rendevano popolati e popolari: **pieni di vita e condivisione**².*

L’accesso avviene in maniera “protetta e mediata” direttamente dalla via delle Forze Armate su cui si apre il cancello pedonale. Entrati nel giardino condominiale, infatti, percorsi pedonali conducono al fabbricato passante che ospita la portineria e, da lì, alle diverse scale che compongono il condominio. I fabbricati sono, dunque, piuttosto distanti dalla strada e da traffico e non risentono del conseguente rumore. Si tratta di un condominio che, di fatto, è a sua volta parte di un complesso più ampio coincidente con la lottizzazione dei primi anni Cinquanta. I diversi fabbricati dalla sagoma semplice a base rettangolare, oltre che distanti dalla strada, sono distanziati e sfalsati tra loro e orientati prevalentemente Est Ovest e godono della visione lontana.

Le facciate, con composizione semplice e regolare, alternano finestre a logge con parapetti in ferro a disegno semplice (bacchette verticali) a parapetti ciechi, in muratura; le facciate non presentano aggetti. Nella parte bassa è presente una zoccolatura in intonaco cementizio. Per il resto le facciate sono intonacate e tinte nel colore verde oliva chiaro.

Dal giardino si accede al vano scale senza ascensore (che, nel caso di altre scale, è stato realizzato all’esterno) indentificato dalla lettera E; il fabbricato conta cinque piani fuori terra, a partire dal piano rialzato; ad ogni piano si contano due appartamenti pressoché simmetrici; al quarto piano si trova l’appartamento oggetto di valutazione.

¹ Fonte amministrazione

² Fonte Inacasa.org.



In sintesi,

Subsistema	Dettaglio	Condizioni
Fabbricato / condominio	<i>Con riferimento al corpo unico</i>	
Fondazioni	materiale/tipologia: c.a.	non verificabile
Strutture verticali	materiale/tipologia: murature portanti e pilastri in c.a.	non verificabile
Solai	in latero-cemento	non verificabile
Murature perimetrali	Muratura portante verosimilmente a cassa vuota, intonacata con effetto graffiato e tinteggiata nei toni del verde oliva.	Le facciate sono in discrete condizioni
Copertura	Copertura a 4 falde con poca pendenza con manto in cotto, verosimilmente senza isolamento.	in condizioni discrete
Portone di ingresso	Accesso dalla strada tramite cancello in ferro; accesso alla scala E mediante portoncino in alluminio anodizzato e vetro.	in buone condizioni e perfettamente funzionanti.
Parti comuni interne ed esterne	Androne di ingresso al condominio pavimentato in pietra naturale (scaglie di marmo policrome). Cortile con pavimentazione in cemento lisciato e pietra. Scale comuni a rampe parallele con gradini in scaglie di marmo.	in buone condizioni
Fognatura	Fognatura separata con allacciamento a quella comunale.	funzionante
Elettrico	Sotto traccia con tensione a 220V; i contatori sono localizzati in spazi comuni (sottoscala della rampa per accedere alle cantine).	funzionante
Gas	I contatori sono localizzati sulla faccia interna del parapetto del balcone contiguo alla cucina.	
Antenna collettiva	Assente	
Antifurto	Assente	
Telefonico	Sotto traccia	
Citofonico	Tipo audio	funzionante
Riscaldamento	Condominiale	funzionante
Impianto idrico	Sotto traccia	funzionante
Ascensore	<u>Non presente (l'appartamento si trova al quarto piano).</u>	
Portineria	Presente	
A.P.E. condominiale.	La Certificazione energetica condominiale verosimilmente è assente	



2.4 Caratteristiche descrittive interne (Rilievo fotografico - Allegato A).**Corpo A.**

Si tratta di un appartamento che beneficia della doppia esposizione contrapposta che, in combinato con il piano alto, garantisce una gradevole illuminazione durante tutta la giornata mediata all'interno, nell'ambiente soggiorno, da una loggia coperta; la posizione garantisce anche la visione lontana.

A livello distributivo, l'appartamento si avvantaggia di un ingresso attrezzabile che immette in un soggiorno di discrete dimensioni con affaccio verso Est su cui si apre oggi direttamente una grande camera da letto (che, in origine, invece, apparteneva ad un unico spazio soggiorno piuttosto ampio).

Disimpegnati, invece, dal soggiorno sono la cucina, il bagno con piccola presa d'aria per aerazione naturale e la seconda camera. La cucina si apre su un piccolo e funzionale terrazzino in cui sono presenti il contatore del gas e la caldaia. Tale terrazzino loggiato, attualmente risulta chiuso mediante serramenti che sono, tuttavia, removibili.

All'interno dell'appartamento la pavimentazione è dappertutto di tipo ceramico (nella zona degli attuali soggiorno e camera da letto piccola si tratta probabilmente di un pavimento sopra il pavimento originario), le pareti sono rivestite con rivestimento ceramico in cucina e in bagno e per il resto, intonacate al civile e tinteggiate.

Le porte interne sono in legno tamburato di colore scuro come gli zoccolini.

Per quanto concerne la parte impiantistica, non risulta essere rispondente alla normativa vigente, in quanto risale all'origine della costruzione del complesso residenziale ed è stata implementata e adeguata alle esigenze in modo artigianale.

In sintesi,

- altezze interne regolamentari di circa 275 cm
- doppia esposizione contrapposta;
- bagno con presa d'aria (finestrella alta) per aerazione naturale
- finitura delle pareti: intonaco al civile e tinteggiatura (vari colori), con parziali rivestimenti in piastrelle ceramiche.
- pavimenti: ceramica all'interno, gres sui balconcini
- porta d'accesso al piano di ingresso con semplice blindatura
- infissi esterni: originali, in legno con vetro singolo con tapparelle
- porte interne tamburate con finitura legno
- impianto elettrico: sotto traccia e volante, senza certificazione;
- impianto idrico: sotto traccia
- impianto di riscaldamento: presente a caloriferi in ghisa
- acqua calda sanitaria: autonoma (boiler nella loggia contigua alla cucina)
- contatore del gas per l'unità: nella loggia contigua alla cucina.
- contatore elettrico all'esterno dell'unità nel sottoscala della rampa che porta al piano interrato
- Citofono solo audio.

Condizioni generali dell'unità: in condizioni discrete.

2.5 Certificazione energetica.

L'attestato di prestazione energetica (APE) è scaduto per decorrenza dei 10 anni di validità (**Allegato I**)

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti.

La certificazione di conformità degli impianti è mancante.

2.7 Certificazioni di idoneità statica.

La certificazione di idoneità statica è mancante.



3. STATO OCCUPATIVO.

3.1 Detenzione del bene.

Corpo A

Al momento del sopralluogo, effettuato il 18.11.2024, nel corso del quale è stato possibile accedere al bene grazie all'intervento del custode e alla disponibilità di uno dei proprietari (che vi abita), si è constatato che l'immobile (Corpo A) risulta libero ai fini della procedura, abitato, appunto, da uno dei proprietari con, senza titolo.

3.2 Esistenza di contratti di locazione.

Come riscontrato dall'Agenzia delle Entrate interpellata, non sussistono contratti di locazione in corso di validità per l'unità oggetto di valutazione (**Allegato B**).

4. PROVENIENZA (**Allegato D**).

4.1 Attuali proprietari dal 3.12.2004

-, nat... in ... (..) il, C.f., proprietà 1/3;
-, nat... in ... (..) il, C.f., proprietà 1/3;
-, nat... in ... (..) il, C.f., proprietà 1/3

In forza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata e registrata tipo atto tra vivi, compravendita di cui alla trascrizione presso l'ufficio del Registro, Milano 1, del 29.12.2004, Registro particolare 63.083, Registro generale 103.678, Pubblico ufficiale, notaio Giuseppe De Rosa, numero di repertorio 15.467/10.533 a favore di, nat... in ... (..) il, C.f., proprietà per 1/3;, nat... in ... (..) il, C.f., proprietà 1/3 e, nat... in ... (..) il, C.f., proprietà 1/3 contro, nat... a ... il, C.f. e, nato a ... il, C.f.

4.2 Precedenti proprietari.

Al ventennio, il bene era di proprietà di:

Dal 1.06.2004 al 3.12.2004

-, nat... in ... (..) il, C.f., proprietà per 1/2
- (.. .., nat... in ... (..) il, C.f., proprietà 1/2)

Nota bene.

Nella *Certificazione notarile* in atti non si fa riferimento a si riferisce la piena proprietà dell'intero a all'interno dello stesso documento, nella elencazione delle formalità pregiudizievoli, invece, si fa riferimento alle quote pari di e

Viceversa, nell'*Atto di provenienza* si cita anche coniugat... con, in regime di comunione legale dei beni).

Il Decreto di trasferimento del 2004 qui allegato conferma che è unica piena proprietaria della quota intera.

A, nat... a ... il, C.f. (e, nat... a ... il, C.f. ?), in regime di comunione legale dei beni, l'unità immobiliare è pervenuta in piena proprietà (in quote uguali?), a seguito di Decreto di trasferimento da ex art. 586 c.p.c. del Tribunale di Milano con riferimento numero 1.969, registrato a Milano il 01.06.2004 serie 4, numero 15.985e trascritto a Milano il 19.06.2004 ai numeri 45.249/25.474

Il Decreto di trasferimento del 2004 è qui allegato.

Dal 04.12.2000 al 1.06.2004

-, nat... in ... (..) il, C.f., proprietà per 1/2
-, nat... in ... (..) il, C.f., proprietà per 1/2

A nat... a ... (..) il, C.f. e, nat... a ... il, C.f., l'immobile è pervenuto per la quota di 1/2 per atto pubblico certificato di denunciata successione (di cui, nella relazione notarile si precisa che manca



l'accettazione formale di eredità), del 04.12.2000 numero di repertorio 7.145/90 trascritto presso l'ufficio provinciale di Pubblicità immobiliare di Milano il 13.12.2000 al numero di registro generale 64.250 e particolare 43.901 da ..., nato a Milano il C.f., deceduto il

Nota bene.

Nella visura catastale storica vi è un errore materiale nello scrivere il cognome ... (come ...).

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Allegato E).

Dalla *Certificazione notarile* in atti, alla data del 27.02.2023 a firma del notaio Giulia Barbagallo notaio in Palermo e Termini Imerese, implementata dall'acquisizione dell'*Atto di provenienza (Allegato D)* e dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, per l'immobile (elenco sintetico senza restrizioni - **Allegato D**) + eventuale estrazione di note al ventennio si evince che, oltre a quanto già scritto, non vi sono altri elementi da osservare oltre a quanto segnalato in relazione (vedi anche capitolo finale Note).

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni.
Nessuna che sia stata trascritta.
- Misure penali.
Nessuna che sia stata trascritta.
- Convenzioni matrimoniali, provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite ecc...
I proprietari risultavano celibi o liberi di stato al momento dell'acquisto.
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso.
Nessuna
- Eventuali note.
Nessuna che sia stata trascritta.

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

Iscrizioni

20.01.2002

- Atto giudiziario tipo Sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Milano del 12.10.2000, numero di repertorio 65.773, trascritto presso gli Uffici di Pubblicità immobiliare di Milano I in data 21.01.2002 al Registro generale 4.106 e al Registro particolare 3.077 a favore di ..., con sede in (...), a carico di ..., nat... a ... (...) il, C.f. per il diritto di piena proprietà pari a 1/1 sull'immobile oggetto di valutazione.

23.01.2023

- Ipoteca volontaria a concessione a garanzia di mutuo con atto del notaio Giuseppe De Rosa del 3.12.2004, numero di Repertorio 15.466/10.532, iscritta presso gli Uffici di Pubblicità immobiliare di Milano I in data 29.12.2004 al Registro generale 103.677 e al Registro particolare 21.681 a favore di ..., con sede in ... (...), C.f., domicilio ipotecario eletto in ... via ..., per capitale di Euro 165.000 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di Euro 412.500, durata 25 anni, a carico di ..., nat... a ... in data, C.f. per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, con ..., nat... a ... (...) in data, C.f. per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni sull'immobile oggetto di valutazione.

Debitori non datori di ipoteca:

-, nat... in ... (...) il, C.f., proprietà 1/3;
-, nat... in ... (...) il, C.f., proprietà 1/3;
-, nat... in ... (...) il, C.f., proprietà 1/3

31.10.2024

- Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo al Registro particolare 12.088 e Registro Generale e Registro generale 72.360.



(Nota estratta, **Allegato C1**)

Pignoramenti.

23.01.2023

- Verbale di pignoramento Immobili, atto Ufficiale Giudiziario Unep presso la Corte d'appello di Milano del 6.01.2023 numero di repertorio 25.348 trascritto presso gli Uffici di Pubblicità immobiliare di Milano I in data 23.01.2023 al Registro generale 3.736 e al Registro particolare 2.773 a favore di con sede in ... C.f., a carico di, nat... in ... (...) il, C.f., proprietà 1/3;, nat... in ... (...) il, C.f., proprietà 1/3;, nat... in ... (...) il, C.f., proprietà 1/3

4.3 Trascrizioni.

13.12.2000

Trascrizione al Registro particolare 43.901 e Registro generale 64.250, Pubblico ufficiale, Ufficio del registro per le successioni, numero di Repertorio 7.145/90 del 04.12.2000
atto per causa di morte - certificato di denunciata successione

21.01.2002

Trascrizione al Registro particolare 3.077 e Registro generale 4.106, Pubblico ufficiale Tribunale di Milano, numero di Repertorio 65.773 del 12.10.2000
atto giudiziario - sentenza dichiarativa di fallimento

24.03.2003

Trascrizione al Registro particolare 20.154 e Registro generale 28.594, Pubblico ufficiale, Agenzia delle entrate Milano 4, numero di Repertorio 7.145/90 del 24.08.2001
atto per causa di morte - certificato di denunciata successione

19.06.2004

Trascrizione al Registro particolare 25.474 e Registro generale 45.249
Pubblico ufficiale Tribunale di Milano, esecuzioni immobiliari, numero di Repertorio 1.220/2004 del 01.06.2004
atto giudiziario - decreto di trasferimento immobili (allegato alla presente relazione - **Allegato D2**)

29.12.2004

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata e registrata tipo atto tra vivi, compravendita di cui alla trascrizione presso l'ufficio del Registro, Milano 1, del 29.12.2004, Registro particolare 63.083, Registro generale 103.678, Pubblico ufficiale notaio Giuseppe De Rosa, numero di repertorio 15.467/10.533 a favore di, nat... in ... (...) il, C.f., proprietà per 1/3;, nat... in ... (...) il, C.f., proprietà 1/3 e, nat... in ... (...) il, C.f., proprietà 1/3 contro, nata a ... il, C.f. e, nato a ... il, C.f.

4.4 Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

6. CONDOMINIO (Allegati H).

L'unità oggetto di valutazione fa parte di un condominio, amministrato da _____ amministratore non ha ancora dato riscontro alle richieste di precisazione sulla situazione condominiale; durante il sopralluogo, comunque, si è appreso che

- le spese ordinarie annue medie di gestione immobile sono di circa 2.250 Euro
- non vi sono arretrati stimati a carico della proprietà degli ultimi 2 anni (2022+2023).
- Vi è una causa in corso con il precedente amministratore.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese comuni insolute relative all'anno in corso al Decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato (ex art. 63 quarto comma disp. Att. C.c.), nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione delle parti comuni.



6.1. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali.

Nessuno.

6.2. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili.

Il fabbricato non è accessibile. L'unità immobiliare è adattabile ma a fronte di opere rilevanti dal punto di vista economico.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE.

La costruzione del complesso immobiliare è avvenuta prima del 01.09.1967; si tratta di un esempio di edilizia facente capo alla seconda proroga del piano INA-Casa vigente tra il 1949 e il 1963 ed ideato dal ministro del lavoro Amintore Fanfani (detto per questo anche Piano Fanfani) e cioè un esempio di alloggi costruiti mediante l'intervento dello Stato italiano, per realizzare edilizia residenziale pubblica su tutto il territorio italiano.

7.1 Pratiche edilizie reperate presso il competente Ufficio del Comune (Allegati G).

A seguito della presunta irreperibilità dei documenti edilizi, in linea con la determina del 2018 del Comune di Milano (che, peraltro, attualmente non consente l'accesso per la visura dei fascicoli ai tecnici), gli elementi di riferimento per il confronto tra lo stato di fatto rilevato e uno stato autorizzato, risultano essere la planimetria in possesso dei proprietari (che è quella desunta dagli atti di fabbrica) nonché la planimetria catastale storica che è stata depositata il 31.05.1954, nonché l'atto di provenienza in cui viene dichiarata l'epoca di costruzione ante 1967 e che non sono state eseguite successivamente (fino al 2011) opere soggette ad autorizzazione edilizia.

Anche la richiesta del Certificato di agibilità, attraverso le procedure *on line* ha dato esito negativo.

7.2 Conformità urbanistica.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione e a quelle attuali.

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera 65/2014, il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di valutazione risulta dal PGT vigente del Comune di Milano, Tessuto urbano consolidato di recente formazione, in zona ADR - Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile, Insiemi urbani unitari, Tessuti urbani a impianto aperto.

7.3 Conformità edilizia.

Rispetto alla planimetria catastale del 1954 (in mancanza degli atti di fabbrica completi), lo stato di fatto presenta diverse difformità ma i proprietari nel 2011 hanno regolarizzato la situazione mediante una apposita CILA (cui ha fatto seguito la relativa variazione catastale) di cui si allegano le planimetrie (**Allegati G**) che corrispondono a quanto rilevato.

Dunque, l'immobile risulta conforme all'ultima pratica edilizia documentata tranne che per la presenza dei serramenti (removibili) che chiudono la loggia contigua alla cucina.

7.4 Conformità catastale.

Al sopralluogo, l'unità risultava conforme alla planimetria catastale fatta salva la chiusura removibile del balconcino di servizio (**Allegato F1**) che è anche l'ultima (più recente) planimetria in atti. Si allega anche la planimetria storica (**Allegato F2**)

8. CONSISTENZA**8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza.**

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10.750:2005 e DPR n. 138 del 23.03.1998) come segue (valori arrotondati).



Lotto 1.

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Superficie utile netta	S.n.r.	Coefficiente mercantile	Superficie omogeneizzata
Corpo A					
appartamento	61,20	52,40	5,50	30%	62,85
cantina			6,2	30%	1,85
					64,70

9. STIMA**9.1 Criterio di stima**

Scopo della stima viene identificato con il valore di mercato, inteso come il più probabile prezzo a cui in condizioni di ordinarietà l'unità immobiliare oggetto di valutazione, potrebbe essere oggetto di compravendita.

Più precisamente, l'ipotesi assunta a base del procedimento di stima consiste nel ritenere che l'attuale e più probabile valore dell'unità immobiliare nelle condizioni di cui sopra e secondo quanto precisato nella presente relazione, coincida con il massimo prezzo che un venditore sarebbe disposto ad accettare, in condizioni di ordinarietà, per l'acquisto della suddetta unità, dedotti i costi (materiali, professionali e tributari e di quelli per la loro eventuale messa a norma). L'intero procedimento di stima sarà svolto alla luce del **postulato dell'ordinarietà**: il compratore ipotetico sarà un operatore economico dotato di capacità normali e la formulazione del giudizio in merito al valore al quale il prodotto edilizio potrà essere compravenduto, si baseranno sul medesimo concetto di ordinarietà.

Inoltre, si considerano **il migliore e i più conveniente uso** che, nel caso specifico per l'immobile oggetto di valutazione (rispetto al relativo segmento di mercato), corrisponde a quello attuale per localizzazione, dimensione, posizione: il migliore e più conveniente uso resta quello attuale.

Non si considera, qui, alcun valore di trasformazione poiché la destinazione d'uso ufficiale è perfettamente compatibile con il "più conveniente e miglior uso". Considerato il tipo edilizio, la destinazione d'uso anche in relazione alle percentuali presenti in zona, si è adottato il procedimento di **stima sintetica** considerando l'immobile **a corpo e non a misura**, così come si è rilevato al momento del sopralluogo, con le riduzioni proprie del caso: infatti, al valore medio di scambio relativo a zone omogenee da diversi punti di vista (anche sociale) e in un periodo di tempo predeterminato (ultimo anno), sono stati applicati **parametri di differenziazione (qui riduzione)** in base alle specifiche dell'immobile in oggetto rispetto ad immobili comparabili confrontati con la superficie e con le caratteristiche quantitative e qualitative dell'unità, adeguatamente indicizzate oltre che al caso particolare della vendita forzata. La valutazione tiene anche conto dello stato occupativo.

- Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare – 1° semestre 2024 – Periferica che dà quotazioni **da Euro/mq 1.650 a Euro/mq 2.350** per abitazioni di tipo economico in stato di conservazione normale.
- Borsino immobiliare, **prezzo medio Euro/mq 2.535 (arrotondato)** per abitazioni in immobili di qualità nella media di zona.
- Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo di riferimento dei due anni anteriori alla presente relazione: diversi immobili comparabili (segmento di mercato, comunque, dinamico e con prezzi abbastanza stabili negli ultimi due anni). Ad esempio, nello stesso complesso, sono in vendita due appartamenti con analogo *layout* e dimensione e con le stesse pertinenze (cantine) che, indipendentemente dal piano e dalle condizioni, vengono proposti in vendita a 185.000 Euro.
- Camera di commercio di Milano, per appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare, **1.300 / 1.900 Euro**



/mq.

9.2 Valutazione.**Lotto 1.**

Destinazione	Superficie omogeneizzata	Valore per mq (Euro)	Valore complessivo (Euro)
Corpo A			
appartamento	62,85		
cantina	1,86		
	64,71	2.550,00	165.010,50

9.3 Adeguamenti e correzioni della stima.

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati in questa relazione.

Valore stimato	165.010,50
Riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi	8.250,53
Regolarizzazione catastale e edilizia	0,00
Spese condominiali dell'ultimo biennio (stima)	0,00
Prezzo a base d'asta per il <u>Lotto 1 al netto delle decurtazioni, libero ai fini della procedura e</u>	156.759,98
arrotondato	157.000,00

Nota bene. Si tratta di un prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE.

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ.

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

12. CRITICITÀ DA SEGNALARE.

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura

- Si segnalano alcune incongruenze (descritte al paragrafo 4.2) nella *Relazione notarile* in atti e tra questa e l'atto di provenienza.



- Si allega (**Allegato D2**) il Decreto di trasferimento del 2004 richiesto dal G.E.
- L'unità in questione fa parte di un fabbricato Ina casa del primo periodo di attuazione (vedi ad esempio l'intestazione della scheda catastale del 1954). Si tratta di edilizia sovvenzionata finanziata, a quanto si è potuto verificare, completamente con fondi pubblici e quindi l'immobile ricade nell'ambito dell'edilizia "convenzionata 8 termine generico) di cui all'art. 1 comma 376 ss. L. 178/2020.
- Si segnala che gli atti di fabbrica risultano irreperibili e che per la verifica della conformità edilizia si è fatto riferimento all'ultima pratica edilizia presentata (e ad essa, l'unità risulta conforme, salvo che per la presenza di un serramento removibile che chiude la loggia contigua alla cucina).
- La cantina e l'appartamento sono ancora sulla stessa planimetria catastale: cioè, la cantina non è dotata di un separato subalterno.

La sottoscritta, architetto Alessandra Ubertaini dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al creditore procedente a mezzo posta elettronica certificata e all'esecutato a mezzo posta ordinaria. Così la sottoscritta riferisce, con serena coscienza di aver ben operato, al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Milano 28 dicembre 2024, aggiornamento 14 febbraio 2025



L'esperto nominato,

13. ALLEGATI

- A. Rilievo fotografico esterno e interno.
- B. Riscontro dell'Agenzia delle Entrate circa la non sussistenza di contratti di locazione.
- C. Ispezioni ipotecarie.
- D. Atto di provenienza / Decreto di trasferimento
- E. Visura storica per immobile.
- F. Planimetria catastale.
- G. Atti di fabbrica – ultima pratica edilizia.
- H. Documentazione condominiale.
- I. Verifica esistenza APE.



Allegato A. Rilievo fotografico.
Il fabbricato.



Immagine 0. Ingresso nel giardino condominiale da via delle Forze Armate. Sulla destra, la portineria.



Immagine 1. Vista della scala B dal giardino condominiale.



Immagine 2. Le scale.
Il fabbricato non è servito da ascensore.

L'appartamento.



Immagine 3. L'ingresso attrezzabile visto dall'interno; si nota il citofono di tipo audio.



Immagini 4 e 5. Vista del soggiorno che si apre su una loggia coperta e la loggia coperta che permette la visione lontana.



Immagine 6. La cucina.



Immagine 7. Sul fondo della cucina, attraverso una porta, si accede ad una seconda piccola loggia coperta, chiusa verso il giardino mediante un serramento removibile.



Immagini 8 e 9. La caldaia e il contatore del gas all'interno della loggia chiusa di cui alle foto precedenti.



Immagine 10. Una delle due camere da letto (originariamente era l'unica camera da letto)



Immagine 11. La stessa camera da letto e al di là del disimpegno l'ingresso alla cucina.



Immagine 12. La seconda camera da letto (ricavata dall'originario grande soggiorno) con accesso direttamente dal soggiorno.



Immagini 13 e 14. La seconda camera da letto adiacente al soggiorno. Si nota come, verosimilmente, il pavimento in ceramica del soggiorno (sul fondo) sia probabilmente un pavimento sovrapposto.

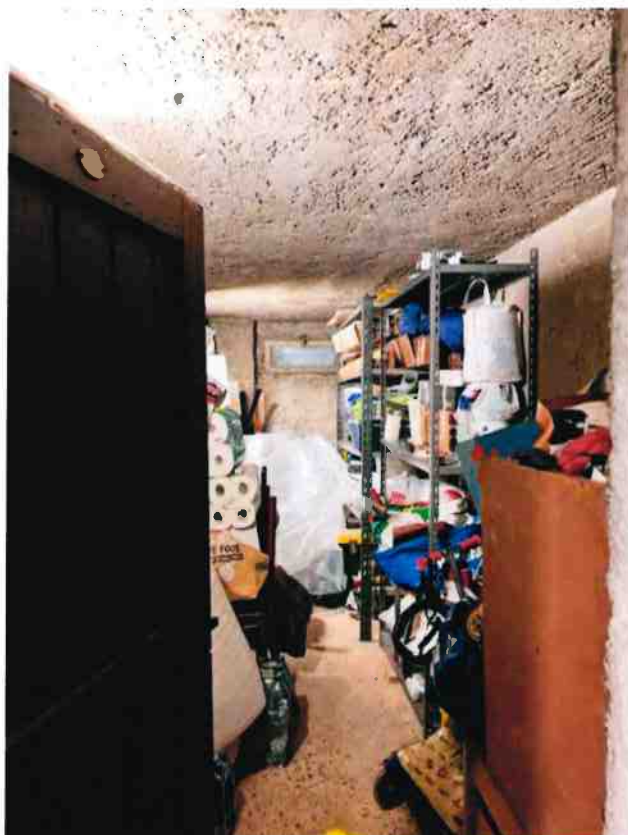


Immagini 15, 16 e 17. Il bagno con piccola finestrella dietro la doccia.
La lavatrice è in bagno.

La cantina.



Immagini 15, 16 e 17. Attraverso le scale che partono dall'androne di ingresso, si scende alle cantine. Nel sottoscala (a sinistra della rampa nella foto) sono localizzati i contatori elettrici.



Immagini 15, 16 e 17. La cantina aerata naturalmente ove non passano servitù.

ubertazzi.10083@oamilano.it

**OGGETTO: Prot. 30010/2025 – RICHIESTA CONTRATTI DI
LOCAZIONE PER TRIBUNALE PROCEDIMENTO N. 1062/2022 R.G.E.**

In riferimento alla richiesta in oggetto si segnala che, da interrogazione in Anagrafe Tributaria, non risultano ad oggi contratti in essere per i soggetti e l'immobile indicati.

Distinti saluti.

IL CAPO TEAM (*)

Team gestione e controllo atti 1 – Area 2

(firmato digitalmente)

() Firma su delega della Direttrice provinciale**L'originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente*

Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 1

Data 02/01/2025 Ora 10:21:59
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T33040 del 02/01/2025

per immobile

Richiedente BRSSMN

Dati della richiesta

Immobile : Comune di MILANO (MI)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 418 - Particella 30 - Subalterno 20
Periodo da ispezionare: dal 01/01/2000 al 01/01/2025
Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate
Ulteriori restrizioni:
Periodo da ispezionare: dal 01/01/2000 al 01/01/2025
Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 02/05/1995 al 31/12/2024

Elenco immobili

Comune di MILANO (MI) Catasto Fabbricati
1. Sezione urbana - Foglio 0418 Particella 00030 Subalterno 0020

Elenco sintetico delle formalità

-
1. TRASCRIZIONE del 13/12/2000 - Registro Particolare 43901 Registro Generale 64250
Pubblico ufficiale UFF.REGISTRO SUCCESSIONI Repertorio 7145/90 del 04/12/2000
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
 2. TRASCRIZIONE del 21/01/2002 - Registro Particolare 3077 Registro Generale 4106
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 65773 del 12/10/2000
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Nota disponibile in formato elettronico
 3. TRASCRIZIONE del 24/03/2003 - Registro Particolare 20154 Registro Generale 28594
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE MILANO 4 Repertorio 7145/90 del 24/08/2001
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
 4. TRASCRIZIONE del 19/06/2004 - Registro Particolare 25474 Registro Generale 45249
Pubblico ufficiale TRIBUNALE - ESECUZIONI IMMOBILIARI Repertorio 1220/2004 del 01/06/2004
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 1

Data 02/01/2025 Ora 10:21:59
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T33040 del 02/01/2025

per immobile

Richiedente BRSSMN

-
5. ISCRIZIONE del 29/12/2004 - Registro Particolare 21681 Registro Generale 103677
Pubblico ufficiale DE ROSA GIUSEPPE Repertorio 15466/10532 del 03/12/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Iscrizione n. 12088 del 31/10/2024
 6. TRASCRIZIONE del 29/12/2004 - Registro Particolare 63083 Registro Generale 103678
Pubblico ufficiale DE ROSA GIUSEPPE Repertorio 15467/10533 del 03/12/2004
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
 7. TRASCRIZIONE del 23/01/2023 - Registro Particolare 2773 Registro Generale 3736
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI MILANO Repertorio 25348 del 06/01/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
 8. ISCRIZIONE del 31/10/2024 - Registro Particolare 12088 Registro Generale 72360
Pubblico ufficiale DE ROSA GIUSEPPE Repertorio 15466 del 03/12/2004
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 21681 del 2004

Ispezione telematica

Motivazione ESECUZIONE IMMOBILIARE

n. T1 90493 del 02/01/2025

Inizio ispezione 02/01/2025 12:42:52

Richiedente BRTLSN per conto di 80151430156

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 72360

Registro particolare n. 12088

Presentazione n. 14 del 31/10/2024

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 03/12/2004
Notaio DE ROSA GIUSEPPE
Sede MILANO (MI)

Numero di repertorio 15466
Codice fiscale DRS GPP 55C25 F205 R

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA IN RINNOVAZIONE
Derivante da 0668 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Capitale € 165.000,00 Tasso interesse annuo 3,959% Tasso interesse semestrale -
Interessi - Spese - Totale € 412.500,00
Presenza di condizione risolutiva - Durata 25 anni

Altri dati

Formalità di riferimento Servizio di PI di MILANO 1
Iscrizione Numero di registro particolare 21681 del 29/12/2004
Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione C
Richiedente
Codice fiscale
Indirizzo

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 5

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune	F205 - MILANO (MI)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	-	Foglio 418	Particella 30	Subalterno 20
Natura	A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE		Consistenza 4,5 vani	
Indirizzo	VIA DELLE FORZE ARMATE			N. civico 327
Scala	E Piano 4,S			

Ispezione telematica

Motivazione ESECUZIONE IMMOBILIARE

n. T1 90493 del 02/01/2025

Inizio ispezione 02/01/2025 12:42:52

Richiedente BRTLSN per conto di 80151430156

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 72360

Registro particolare n. 12088

Presentazione n. 14 del 31/10/2024

Sezione C - Soggetti

A favore

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

Sede

Codice fiscale

Domicilio ipotecario eletto -

Relativamente all'unità negoziale n.

1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di TERZO DATORE DI IPOTECA

Cognome

Nome

Nata il

a

Sesso

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n.

1 Per il diritto di PROPRIETA'

Terzo datore SI

Soggetto n. 2 In qualità di TERZO DATORE DI IPOTECA

Cognome

Nome

Nato il

a

Sesso

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n.

1 Per il diritto di PROPRIETA'

Terzo datore SI

Soggetto n. 3 In qualità di CONTRO

Cognome

Nome

Nato il

a

Sesso

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n.

1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/3

Soggetto n. 4 In qualità di CONTRO

Cognome

Nome

Nato il

a

Sesso

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n.

1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/3

Soggetto n. 5 In qualità di CONTRO

Cognome

Nome

Nata il

Sesso

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n.

1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/3

Ispezione telematica

Motivazione ESECUZIONE IMMOBILIARE

n. T1 90493 del 02/01/2025

Inizio ispezione 02/01/2025 12:42:52

Richiedente BRTLSN per conto di 80151430156

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 72360

Registro particolare n. 12088

Presentazione n. 14 del 31/10/2024

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

L'IPOTECA NN.103677/21681 DEL 29/12/2004 ERA A FAVORE DELLA

IL NUOVO CREDITORE E'

MEDIANTE ATTO A ROGITO DEL NOTAIO PAOLO TALICE DI TREVISO DEL 29 OTTOBRE 2010, REPERTORIO N. 74.896/25.325. CON DELIBERA DELL'ASSEMBLEA STRAORDINARIA, GIUSTA VERBALE A ROGITO DEL NOTAIO PAOLO TALICE DI TREVISO IN DATA 25 GENNAIO 2011, REPERTORIO N. 75.582/25.777, LA

AUTO' LA PROPRIA

DENOMINAZIONE IN '

CON DELIBERA

DELL'ASSEMBLEA STRAORDINARIA, GIUSTA VERBALE A ROGITO DEL NOTAIO PAOLO TALICE DI TREVISO IN DATA 19 DICEMBRE 2015, REPERTORIO N. 84.485/31.636,

TRASFORMO' NELLA SOCIETA

INFINE CON DECRETO DEL MINISTRO

DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE, N. 185 DEL 25 GIUGNO 2017, E' STATA DISPOSTA LA LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA NEI CONFRONTI DI

E LA CESSIONE DEI CREDITI ALLA

COME DA AVVISO PUBBLICATO SUL SITO INTERNET DELLA BANCA D'ITALIA IN DATA 11 APRILE 2018. CAMBIO DI DENOMINAZIONE DA

ITO

NOTAIO ATLANTE DEL 19/07/2019 REP. 59590/30481. IN VIRTU' DI ATTO DI COMPRAVENDITA NN.103678/63083 DEL 29/12/2004

ACQUISTANO IL BENE OGGETTO DELLA PRESENTE NOTA. SI CHIEDE L'ESECUZIONE DELLA FORMALITA' USUFRUENDO DELLE AGEVOLAZIONI PREVISTE DALL'ART. 15 DPR 601/73.

Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 1

Data 02/01/2025 Ora 12:43:21

Ispezione telematica

Ispezione n. T90493 del 02/01/2025

per titolo telematico

Motivazione ESECUZIONE IMMOBILIARE

Richiedente BRTLSN per conto di 80151430156

Nota di Iscrizione - Titolo telematico

Registro generale 72360

Registro Particolare 12088

Data di presentazione 31/10/2024

Documento composto da 5 pagine**Firmatario**

Scadenza 31/10/2026

Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di MILANO
Servizio di Pubblicità Immobiliare
Nota di iscrizione

Registro generale n. 103677

Registro particolare n. 21681

Presentazione n. 31 del 29/12/2004

Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione	Totale	€ 25,82	
	Imposta ipotecaria	-	Imposta di bollo -
	Tassa ipotecaria	€ 25,82	Sanzioni amministrative -

Eseguita la formalità.

Somma pagata € 25,82 (Venticinque/82)

Ricevuta/Prospetto di cassa n. -

Il Conservatore

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO NOTARILE PUBBLICO	
Data	03/12/2004	Numero di repertorio 15466/10532
Notaio	DE ROSA GIUSEPPE	Codice fiscale DRS GPP 55C25 F205 R
Sede	MILANO (MI)	

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio	IPOTECA VOLONTARIA	
Derivante da	168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO	
Capitale € 165.000,00	Tasso interesse annuo 3.959%	Tasso interesse semestrale -
Interessi -	Spese -	Totale € 412.500,00
Importi variabili SI	Valuta estera -	Somma iscritta da aumentare automaticamente -
Presenza di condizione risolutiva -	Durata 25 anni	
Termine dell'ipoteca -	Stipulazione contratto unico SI	

Altri dati

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

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1	Soggetti a favore 1	Soggetti contro 2
-------------------	---------------------	-------------------

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di MILANO
Servizio di Pubblicità Immobiliare
Nota di iscrizione

Registro generale n. 103677

Registro particolare n. 21681

Presentazione n. 31 del 29/12/2004

Immobile n. 1

Comune	F205 - MILANO	(MI)			
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	-	Foglio	418	Particella	30
Natura	A4 - ABITAZIONE DI TIPO			Consistenza	4.5 vani
	POPOLARE				
Indirizzo	VIA DELLE FORZE ARMATE			N. civico	327
Scala	E Piano	4,S1			

Sezione C - Soggetti

A favore

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

Sede

Codice fiscale

Domicilio ipotecario eletto

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

Per il diritto di PROPRIETA'

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome

Nome

Nata il

a

Sesso

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per il diritto di PROPRIETA'

Terzo datore SI

Per la quota di 1/2

In regime di COMUNIONE LEGALE

Soggetto n. 2 In qualità di -

Cognome

Nome

Nato il

a

Sesso

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per il diritto di PROPRIETA'

Terzo datore SI

Per la quota di 1/2

In regime di COMUNIONE LEGALE

Debitori non datori di ipoteca

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome

Nome

Nato il

a

Sesso

Codice fiscale

Soggetto n. 2 In qualità di -

Cognome

Nome

Nato il

a

Sesso

Codice fiscale

Soggetto n. 3 In qualità di -

Cognome

Nome

Nato il

a

Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di MILANO

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di iscrizione

Registro generale n. 103677

Registro particolare n. 21681

Presentazione n. 31 del 29/12/2004

Sesso Codice fiscale

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

ESENTE DA IMPOSTE DI REGISTRO, BOLLO, IPOTECARIE E CATASTALI E DA TASSE SULLE CONCESSIONI GOVERNATIVE; D.P.R. N. 601 DEL 29 SETTEMBRE 1973, SUE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI

LA CONCESSIONE A TITOLO DI MUTUO ALLA PARTE MUTUATARIA, CHE HA ACCETTATO, LA SOMMA DI EURO 165.000,00 (CENTOSESANTACINQUEMILA VIRGOLA ZERO ZERO) SULL IMPORTO MUTUATO MATURERANNO INTERESSI DALLA DATA ODIERNA NELLA MISURA PARI A 1,750 (UNO VIRGOLA SETTECENTOCINQUANTA) PUNTI IN PIU' DEL TASSO EURIBOR (EURO INTERBANK OFFERED RATE) PER I DEPOSITI A SEI MESI LETTERA (BASE 360), RILEVATO GIORNALMENTE ALLE ORE 11:00 (ORA DELL EUROPA CENTRALE) DAL COMITATO DI GESTIONE DELL EURIBOR (EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE) E PUBBLICATO DI NORMA SU IL SOLE - 24 ORE (O - ALTRIMENTI ED IN VIA SUBORDINATA - DIVULGATO DA PUBBLICAZIONI EQUIPOLLENTI, OD ANCORA, IN DIFETTO, PUBBLICATO SUL CIRCUITO REUTERS ALLA PAGINA EURIBOR 01), PER VALUTA L ULTIMO GIORNO LAVORATIVO BANCARIO DEL MESE PRECEDENTE IL PERIODO DI APPLICAZIONE. ED ARROTONDATO COMUNQUE AI 5 (CINQUE) MILLESIMI DI PUNTO (0,005% - ZERO VIRGOLA ZERO ZERO CINQUE PER CENTO) SUPERIORI, OPPURE - IN DIFETTO DELLA RILEVAZIONE DEL CITATO TASSO EURIBOR - IN PIU' DEL PRIME RATE DELLA BANCA POPOLARE DI INTRA PUBBLICIZZATO PRESSO LE PROPRIE FILIALI, DIMINUITO OD AUMENTATO DELLA EVENTUALE DIFFERENZA TRA L ULTIMO TASSO EURIBOR PER DEPOSITI A SEI MESI LETTERA, RILEVATO GIORNALMENTE ALLE ORE 11:00 (ORA DELL EUROPA CENTRALE) DAL COMITATO DI GESTIONE DELL EURIBOR (EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE) PER VALUTA L ULTIMO GIORNO LAVORATIVO BANCARIO DEL MESE, ARROTONDATO COMUNQUE AI 5 (CINQUE) MILLESIMI DI PUNTO (0,005% - ZERO VIRGOLA ZERO ZERO CINQUE PER CENTO) SUPERIORI, ED IL PRIME RATE DELLA BANCA VIGENTE AL MOMENTO DI QUELL ULTIMA RILEVAZIONE. IL TASSO DI INTERESSE SULL IMPORTO MUTUATO VIENE PERTANTO FISSATO NEL 3,959% (TRE VIRGOLA NOVECENTOCINQUANTANOVE PER CENTO) NOMINALE ANNUO, PAGABILE IN VIA POSTICIPATA, CON CONTEGGIO GIORNI COMMERCIALI (360/360). QUALORA IL TASSO EURIBOR, COME PIU' SOPRA DETERMINATO, NON FOSSE DISPONIBILE, SARA' UTILIZZATO LO STESSO TASSO EURIBOR VALIDO PER VALUTA IL PENULTIMO GIORNO LAVORATIVO BANCARIO DEL MESE PRECEDENTE IL PERIODO DI APPLICAZIONE, O - IN CASO DI INDISPONIBILITA' ANCHE DI QUEST ULTIMO - QUELLO VALIDO PER VALUTA IL TERZULTIMO GIORNO LAVORATIVO BANCARIO DEL MESE PRECEDENTE IL PERIODO DI APPLICAZIONE. IN CASO DI ULTERIORE INDISPONIBILITA' DEL PREDETTOTASSO EURIBOR, IN SUA VECE SI FARA' RIFERIMENTO AL TASSO DI RENDIMENTO ANNUO, AL LORDO DELLE RITENUTE FISCALI (RENDIMENTO COMPOSTO LORDO), DEI BUONI ORDINARI DEL TESORO (BOT) SEMESTRALI, COSI' COME COMUNICATO DAL MINISTERO DELL ECONOMIA E DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TESORO, RELATIVO ALL ULTIMA ASTA TENUTASI IN DATA IMMEDIATAMENTE PRECEDENTE QUELLA DI MANCATA RILEVAZIONE DEL TASSO EURIBOR. TALE TASSO SARA' AUMENTATO O DIMINUITO DELL EVENTUALE DIFFERENZA ESISTENTE TRA IL TASSO EURIBOR PER DEPOSITI A 6 (SEI) MESI (BASE 360) PER VALUTA L ULTIMO GIORNO LAVORATIVO BANCARIO DEL MESE PRECEDENTE QUELLO IN CUI SI VERIFICA LA MANCATA RILEVAZIONE ED IL RENDIMENTO COMPOSTO LORDO DEI BOT SEMESTRALI EMESSI IN QUELLO STESSO MESE. QUALSIASI VARIAZIONE DEL PRECITATO TASSO DECORRERA' A PARTIRE DALLA RATA SUCCESSIVA A QUELLA DURANTE IL CUI AMMORTAMENTO FOSSE AVVENUTA ED IN CORRISPONDENZA DI CIO' SARA' MODIFICATO IL PIANO DI AMMORTAMENTO PER IL RESTANTE PERIODO. IN CASO DI RITARDATO PAGAMENTO DELLE RATE ALLE SCADENZE PRESTABILITE, COSI' COME IN CASO DI RISOLUZIONE ANTICIPATA DEL CONTRATTO, INVOCATA DALLA BANCA, SULL IMPORTO COMPLESSIVAMENTE DOVUTO DALLA DATA DI SCADENZA E SINO AL MOMENTO DEL PAGAMENTO, SARA' APPLICATO, NEI LIMITI CONSENTITI DALLA LEGGE,

Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di MILANO

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di iscrizione

Registro generale n. 103677

Registro particolare n. 21681

Presentazione n. 31 del 29/12/2004

IN AGGIUNTA ALL'INTERESSE CONTRATTUALMENTE STABILITO, UN INTERESSE DI MORA NELLA MISURA DI 1,5 (UNO VIRGOLA CINQUE) PUNTIPERCENTUALI ANNUI IN PIU' DEL TASSO CHE RISULTERA' APPLICATO ALL'OPERAZIONE NEL MOMENTO IN CUI DOVESSE VERIFICARSI L'EVENTO, CON CONTEGGIO GIORNI CIVILI SU GIORNI CIVILI (365/365). SU DETTI INTERESSI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. IL TASSO DI INTERESSE QUI CONTRATTUALMENTE CONVENUTO, COSI' COME IL TASSO DI INTERESSE DI MORA, NON SONO SUPERIORI AL LIMITE IMPOSTO DALLA LEGGE, IN OSSEQUIO A QUANTO PREVISTO DALL'ART. 1 DEL D.L. 29/12/2000 N. 394, ED IN OGNI CASO NESSUNA SOMMA SARA' DOVUTA OLTRE I LIMITI IMPOSTI DA TALE NORMATIVA. L'IMPORTO MUTUATO DOVRA' ESSERE RESTITUITO IN N.25 (VENTICINQUE) ANNI, A PARTIRE DALLA DATA DI SOTTOSCRIZIONE DEL TITOLO MEDIANTE N. 300 (TRECENTO) RATE MENSILI COSTANTI COMPRENSIVE DI CAPITALE E INTERESSI OTTOCENTOESSANTASETTE VIRGOLA VENTI) ; LA PRIMA RATA DI RIMBORSO DEL CAPITALE SCADRA' IL 3 GENNAIO 2005 L'ULTIMA IL 3 DICEMBRE 2029 I SIGNORI ON HANNO ASSUNTO ALCUNA OBBLIGAZIONE IN MERITO ALLE PATTUZIONI DI CUI ALL'ATTO E IN PARTICOLARE ALLA RESTITUZIONE DELLA SOMMA MUTUATA ALLA SUDETTA PARTE MUTUATARIA.

Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Protocollo n. MI 675248 del 2024
Pag. 5 - Fine

La presente copia consta di 5 pagine ed e' conforme al documento conservato da questo ufficio

ISCRIZIONE del 29/12/2004 - Reg. Particolare 21681 Reg. Generale 103677

Si rilascia in carta semplice per gli usi consentiti dalla legge a richiesta di

Elementi per la liquidazione

- Numero di pagine complessive: 5

Agevolazioni concesse

CERTIFICATI RICHIESTI PER OPERAZIONI DI CREDITO A
MEDIO E LUNGO TERMINE

Totale per tributo in EURO

Tassa ipotecaria

10,00

Imposta di bollo

-

Il presente prospetto di liquidazione non costituisce quietanza.

CONSERVATORE

COMPRAVENDITA IMMOBILIARE

(Legge n.549/1995)

Con la presente scrittura privata, di cui si chiede la conservazione nella Raccolta Atti fra Vivi del Notaio autenticante, fra le sottoscritte parti si conviene e si stipula quanto segue:

PARTE VENDITRICE

[redacted] che dichiarano di essere coniugati in regime di comunione legale dei beni.

PARTE ACQUIRENTE

La parte acquirente dichiara, ex DPR n.445/2000 di avere il seguente stato civile:

La "parte venditrice", [redacted] con l'assenso del coniuge, dichiara di vendere in piena proprietà, come vende, alla "parte acquirente", [redacted]

segue:

DESCRIZIONE

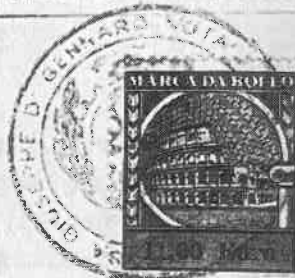
in Milano, via Forze Armate 327, un appartamento al quarto piano, composto da due locali più servizi e cantina.
NCEU di Milano = fg. 418 = mappale 30 = sub.20 = Zc.3 = Cat. A/4 = Cl.3 = Vani 4,5 = RC EURO 418,33 = via delle Forze Armate 327 = P4 S1 = interno 5 Scala E
l'appartamento confina con altra proprietà, parti comuni, altra proprietà, vano scala, parti comuni.

REGISTRO AGENZIA
DELL'IMMOBILITÀ

AT PRIVATI
28 DICEMBRE 04

484
SERIE JT
€ 2358,22

F.to



La cantina confina con cantina 49 , parti comuni, vano scala, parti comuni.

Salvo errori e come in fatto.

Si allegano sub."A" e "B", previa approvazione dei contraenti, planimetria descrittiva dell'immobile.

PROVENIENZA:

decreto di trasferimento ex art. 586 cpc del Tribunale di Milano, RGE 2216/04 in data 1 giugno 2004 n. 1969 registrato a Milano il 1 giugno 2004 n. 15985 serie 4 A e trascritto a Milano il 19 giugno 2004 nn. 45249/25474.

A tale atto si fa riferimento per quanto ivi dichiarato e che qui si intende riportato.

PREZZO:

il prezzo della presente vendita è stato convenuto e pattuito tra le parti in Euro 70.000 (settantamila) somma già pagata prima d'ora alla parte venditrice che ne rilascia quietanza, con rinuncia all'ipoteca legale ed esonero del Conservatore dei RR II da responsabilità.

PATTI E DICHIARAZIONI

Condizioni generali: quanto in contratto è trasferito:

1 = a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, con tutti i vincoli, pesi ed oneri, servitù attive e passive di cui fosse gravato, e con i diritti e gli obblighi di natura condominiale che parte acquirente dichiara di conoscere ed accettare;

2 = con immediato trasferimento di proprietà, possesso e godimento, per ogni conseguente effetto utile ed oneroso;

3 = con le più ampie garanzie prestate dalla Parte venditrice circa l'avvenuto integrale pagamento degli oneri condominiali sino ad oggi dovuti; la medesima parte venditrice si obbliga altresì a tenere indenne la parte acquirente, senza limiti di tempo e importo, da ogni eventuale pendenza esistente a tale data, anche se richiesta successivamente, con obbligo di addivenire al relativo conguaglio;

4 = con le più ampie garanzie prestate dalla Parte venditrice in ordine alla piena proprietà e libera disponibilità di quanto venduto, libero da diritti di terzi, trascrizioni pregiudizievoli ed ipoteche ad eccezione delle seguenti formalità ordinate di cancellazione in forza del succitato decreto di trasferimento:

ipoteca iscritta il 30 luglio 1993 n. 28719/5448 a favore

pignoramento trascritto il 2 aprile 1996 nn. 12048/9184 a favore

sentenza di fallimento trascritta il 21 gennaio 2002 nn. 4106/3077

5 = con impegno della parte venditrice al pagamento di eventuali imposte dovute relativamente ai titoli di provenienza.

6 = con presa d'atto da parte dei contraenti che le visure meccanizzate eseguite presso la competente conservatoria fanno stato al 28/11/2004

Le parti contraenti autorizzano la trascrizione e la voltura del presente atto a sensi e nei termini di legge.

AUTOCERTIFICAZIONI = Leggi N.47 - 298/1985 e successive (condono edilizio): la parte venditrice dichiara ai sensi del D.P.R. 445/2000:

A) che le opere relative alla porzione immobiliare oggetto della presente vendita sono iniziate anteriormente al 1 settembre 1967;

B) che la medesima non è oggetto di provvedimenti sanzionatori ex art.41, Legge N.47/1985;

C) che l'immobile venduto non ha subito modifiche suscettibili di preventive licenze o concessioni ad edificare;

Legge N.191/1978: parte venditrice tiene a proprio carico ogni onere concernente la comunicazione all'Autorità di P.S. della cessione dell'immobile.

Imposte e spese di questo atto, annesse e dipendenti, sono a carico della Parte acquirente, che dichiara di assumerle.

Agevolazioni: la parte acquirente chiede l'applicazione delle agevolazioni previste dal comma 131 della Legge n°549/1995, e successive modifiche e integrazioni, ed in particolare della Legge n. 488/1999 (cd. "finanziaria 2000") e quindi l'applicazione dell'imposta di registro al 3%, delle Imposte Ipotecarie Catastali in misura fissa.

La parte venditrice dichiara di non agire nell'esercizio di arte, impresa o professione.

La parte acquirente dichiara di voler chiedere

e avere la residenza nel Comune in cui trovasi l'alloggio in contratto, di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile in contratto, e di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione e nuda proprietà, su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge, sita nel territorio nazionale, acquisita con agevolazioni per la "prima casa" (Legge n° 168/1982 e successive).

Entrambe le Parti dichiarano che l'immobile non ha caratteristiche di lusso secondo i criteri di cui al DM 2.8.69 pubblicato sulla G.U. n.218/69.

Rivendita prima del quinquennio: le parti si dichiarano esentate dalle conseguenze fiscali derivanti dalla rivendita del bene prima dello scadere del quinquennio

F.ti:

repertorio n° 15467 raccolta n° 10533

Certifico io sottoscritto Dr. Giuseppe DE ROSA, Notaio in Milano, iscritto al Collegio Notarile di Milano, che, previa rinunzia concorde e col mio consenso all'assistenza dei testimoni, i Signori:

[redacted] delle cui identità personali sono certo, hanno sottoscritto in mia presenza l'atto che precede. Certifico inoltre che i sottoscritti previa mia ammonizione sulle conseguenze civili e penali delle dichiarazioni false o reticenti, hanno reso in mia presenza la sovraestesa dichiarazione anche ex D.P.R. 445/2000.

Milano, via Cusani 16

il giorno tre dicembre duemilaquattro
F.to: GIUSEPPE DE ROSA NOTAIO (L.S.)

SPAZIO ANNULLATO





24/24

ART. N. /	C. UNICO
----------------------	----------

TRIBUNALE DI MILANO
DECRETO DI TRASFERIMENTO EX ART 586 C.P.C.
RGE 2216/04

ESECUZIONI CIVILI	
1868	DEON
- 1 GIU. 2004	
1220	
REP	

contro

19 GIU. 2004

IL GIUDICE DELEGATO

- visto il proprio provvedimento in data 24.3.04 con cui l'appartamento sito in in Milano, Via Forze Armate, n.327, quarto piano della scala E, con annessa cantina al piano sotterraneo, di proprietà in comunione *pro indiviso*

è stato aggiudicato

per il complessivo

prezzo di Euro 107.000,00.

- rilevato che in data 22.04.04, e pertanto entro il termine stabilito da questo Giudice Delegato, la aggiudicataria

provveduto a versare l'ammontare della differenza tra il prezzo di acquisto e la cauzione in precedenza da essa versata;

4524P
25u74



- rilevato pertanto che il prezzo di acquisto é stato interamente versato nei termini e con le modalità stabiliti;
- rilevato che deve quindi farsi luogo al trasferimento del predetto bene a favore
- visto l'art. 586 c.p.c.

TRASFERISCE

il seguente bene immobile costituito da un appartamento al quarto piano della scala E, composto da ingresso, ambiente giorno con balcone, cucinino con piccolo balcone, disimpegno, camera e bagno, oltre a piccolo vano cantina posto nel seminterrato sito nel Comune di Milano, Via Forze Armate, n.327 oltre alle corrispondenti quote di comproprietà delle parti comuni indivise del fabbricato, il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Il bene é identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Milano alla partita 1468545 come segue:

Foglio 418, mappale 30 (trenta) subalterno 20 (venti) Via Forze Armate, n.327, piani 4 S1, interno 5 scala E, zona censuaria, n.3, categoria A/4, vani 4,5, rendita catastale Euro 418,33.

Coerenze da sud ovest in senso orario:

- dell'alloggio: muro perimetrale, alloggio 49, vano scala, muro perimetrale, alloggio 59; superiormente con copertura, inferiormente con alloggio 48;
- della cantina: corridoio comune, vano scala, muro perimetrale,



cantina alloggio 49.

Il tutto salvo errori come in fatto.

ORDINA

al Conservatore dei Registri Immobiliari di Milano di procedere alla cancellazione delle seguenti trascrizioni pregiudizievoli ed iscrizioni ipotecarie e quindi:

a) ipoteca volontaria iscritta in data 30.7.1993 ai numeri 28719/5448,
a favore

ed a carico

per la

somma complessiva di £170.000.000 a garanzia di un mutuo di
£.85.000.000 concesso con atto ricevuto dal dr. Ciro De Vincenzo,
Notaio in Milano, in data 29 luglio 1993, n.71214/4264 di
repertorio;

b) Pignoramento immobiliare trascritto in data 2.4.1996 ai numeri
12048/9184, a favore

ed a carico

c) Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta in data 21.1.02 ai
numeri 4106 / 3077 a favore della Massa dei Creditori del Fallim-
ento

e contro

DISPONE

che tutte indistintamente le spese, le imposte, le tasse siano a carico



dell'aggiudicataria.

ORDINA

al Curatore del Fallimento

e del socio accoman-

datario

immediato del bene trasferito a

favore dell'aggiudicataria

Il Giudice Delegato

MILANO 11 GIU. 2004

IL CANCELLIERE C1

emesso il Mandato N. 7619
 € 3471,94 il 24.05.04
 IL CANCELLIERE

Decreto di trasferimento di immobili
 Per € 107.000,00

1041 Reg. 31 € 3210,00

1041 Reg. Fissa €

1051 Reg. Terreni €

6491 Trasmissione € 129,11

7371 Catasto € 129,11

9641 Trib. Spec. € 312

TOTALE € 3471,94

Richiesta esente da art. 1 NOTA D'IS TA RIFA
 C.I. DPR 131/86

REGISTRATO A MILANO A.G.

IL 1. 6. 04
 NO 15985 SERIE h A

Prezzo di Euro: 3471,94

La presente si conforma all'originale

14 GIU. 2004

IL CANCELLIERE



Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 1

Protocollo n. MI 81063 del 2025
Pag. 5 - Fine

La presente copia consta di 5 pagine ed e' conforme al documento conservato da questo ufficio

TRASCRIZIONE del 00/00/2004 - Reg. Particolare 25474

Si rilascia in carta semplice per gli usi consentiti dalla legge a richiesta di: UBERTAZZI
ALESSANDRA

Elementi per la liquidazione

- Numero di pagine complessive: 5

Agevolazioni concesse CTU INTERESSE DELLO STATO

CONSERVATORE



05 FEB 2025



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/2000 al 15/11/2024

Dati della richiesta	Comune di MILANO (Codice:F205)
Catasto Fabbricati	Provincia di MILANO Foglio: 418 Particella: 30 Sub.: 20

INTESTATI

1
2
3

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		418	30	20	3		A/4	3	4,5 vani	Totale: 65 m ² Totale: esuse aree scoperte**: 63 m ²	Euro 418,33	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo	VIA DELLE FORZE ARMATE n. 327 Piano 4-S1												
Notifica						Partita		Mod.58					-
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 - Foglio 418 - Particella 30

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/09/2012

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		418	30	20	3		A/4	3	4,5 vani		Euro 418,33	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/09/2012 Pratica n. MI0652917 in atti dal 01/09/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 68831.1/2012)



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/2000 al 15/11/2024

Data: 15/11/2024 Ora: 9.22.32

Visura n.: T34758 Pag: 2

Segue

Indirizzo	VIA DELLE FORZE ARMATE n. 327 Piano 4-SI			
Notifica		Partita		Mod.58 -
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 - Foglio 418 - Particella 30

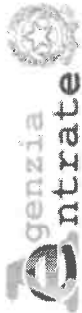
Situazione dell'unità immobiliare dal 01/09/2011

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			418	30	20	3		A/4	3	4,5 vani		Euro 418,33	VARIAZIONE del 01/09/2011 Pratica n. MI1089271 in atti dal 01/09/2011 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 521301.1/2011)
Indirizzo		VIA DELLE FORZE ARMATE n. 327 Piano 4-SI											
Notifica							Partita				Mod.58		-
Annotazioni		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

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			418	30	20	3		A/4	3	4,5 vani		Euro 0,64 L. 1.233	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		VIA DELLE FORZE ARMATE n. 327 Scala E Interno 5 Piano S1 - 4											
Notifica						Partita				408653		Mod.58 -	

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/2000 al 15/11/2024

Data: 15/11/2024 Ora: 9.22.32

Fine

Visura n.: T34758

Pag: 3

Situazione degli intestati dal 03/12/2004

N.		DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				(1) Proprietà 1/3
2				(1) Proprietà 1/3
3				(1) Proprietà 1/3
DATI DERIVANTI DA		Atto del 03/12/2004 Pubblico ufficiale DE ROSA GIUSEPPE Sede MILANO (MI) Repertorio n. 15467 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 63083.1/2004 Reparto PI di MILANO 1 in atti dal 30/12/2004		

Situazione degli intestati dal 01/06/2004

N.		DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				(1) Proprietà 1/1 fino al 03/12/2004
DATI DERIVANTI DA		Atto amministrativo DELL'INIZIAZIONE, DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA' del 01/06/2004 Pubblico ufficiale TRIBUNALE - ESECUZIONI IM Sede MILANO (MI) Repertorio n. 1220 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 25474.1/2004 Reparto PI di MILANO 1 in atti dal 23/06/2004		

Situazione degli intestati dal 24/11/1987

N.		DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				(1) Proprietà 1/2 fino al 01/06/2004
2				(1) Proprietà 1/2 fino al 01/06/2004
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 24/11/1987 - UR Sede MILANO (MI) Registrazione n. 7145 registrato in data 30/07/1990 - SUCC. n. 218163.1/1990 - Pratica n. 39505 in atti dal 20/01/2003		
				Voltura

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* 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).

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano

Dichiarazione protocollo n. MII089271 del 01/09/2011

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

Via Delle Forze Armate

civ. 327

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 418

Particella: 30

Subalterno: 20

Compilata da:

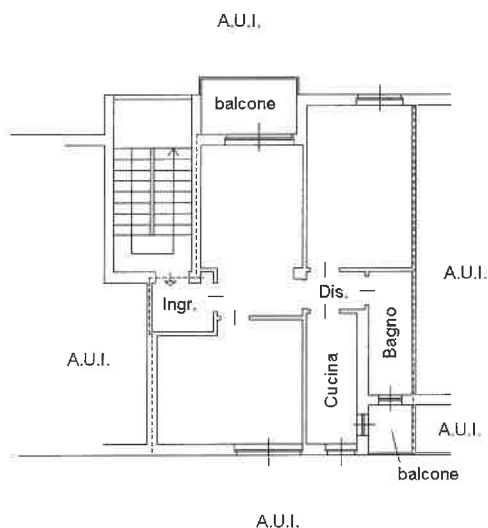
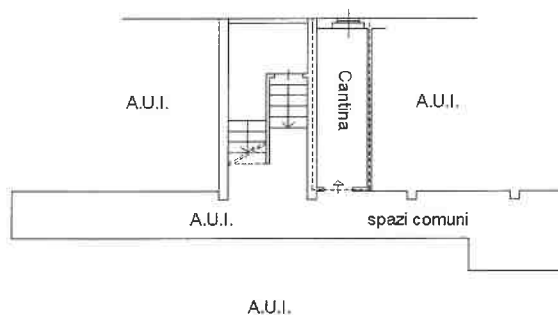
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Milano

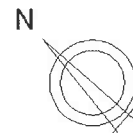
N

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO QUARTO
H 276

PIANO S1
H 230



Ultima planimetria in atti

Data: 15/11/2024 - n. T24407 - Richiedente: BRTLSN72T51F205Y

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/11/2024 - Comune di MILANO(F205) - < Foglio 418 - Particella 30 - Subalterno 20 >
VIA DELLE FORZE ARMATE n. 327 Piano 4-S1



MINISTERO DELLE FINANZE

408-653

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Milano Via FORZE ARMATE 327

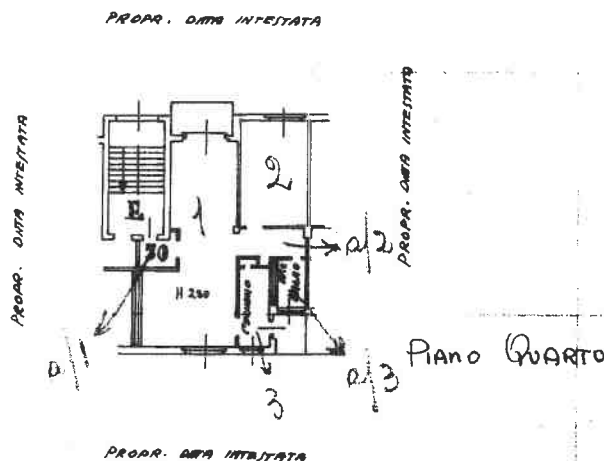
Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio^(*)

(*) *Tecnico Erariale o del Comune*

di Milano

22505965



CANTINA

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

Compilata dal **Geometra**
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de
della Provincia di

DATA

Firma: _____

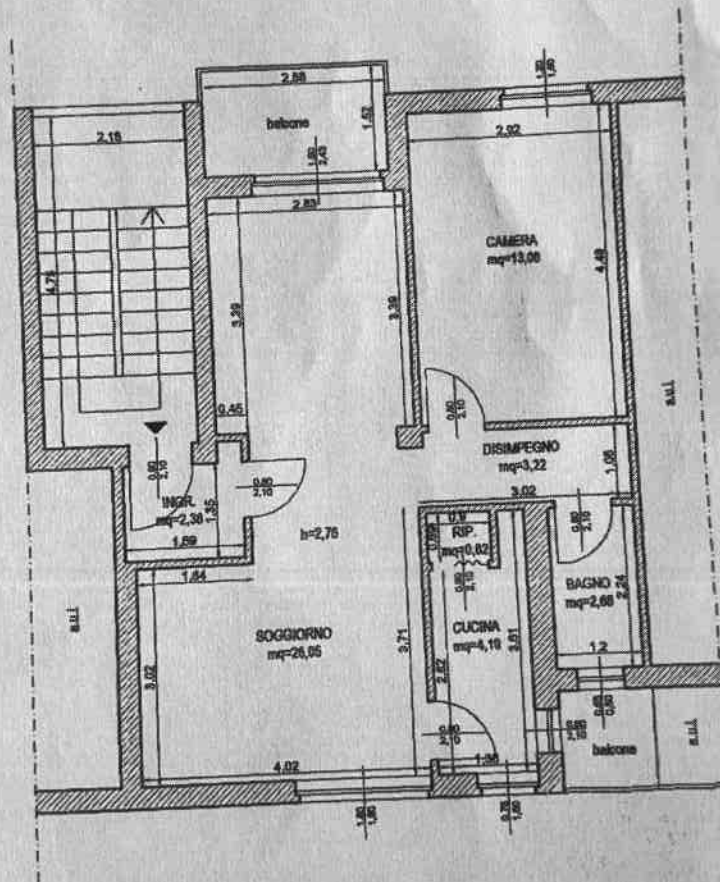
B2./5.

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/11/2024 - Comune di MILANO(F205) - < Foglio 418 - Particella 30 - Subalterno 20 >
VIA DELLE FORZE ARMATE n. 327 Piano 4-S1

STATO DI FATTO

PIANTA PIANO QUARTO

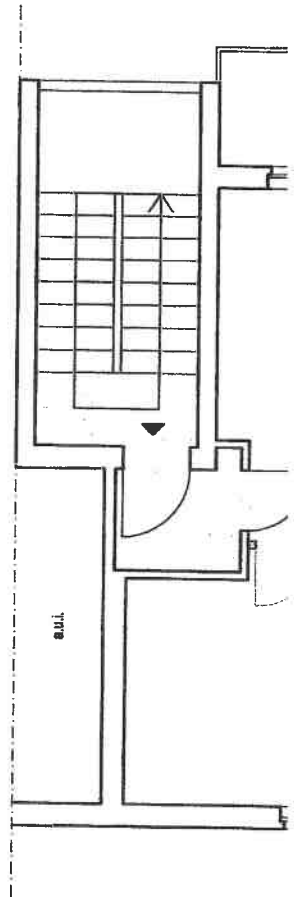
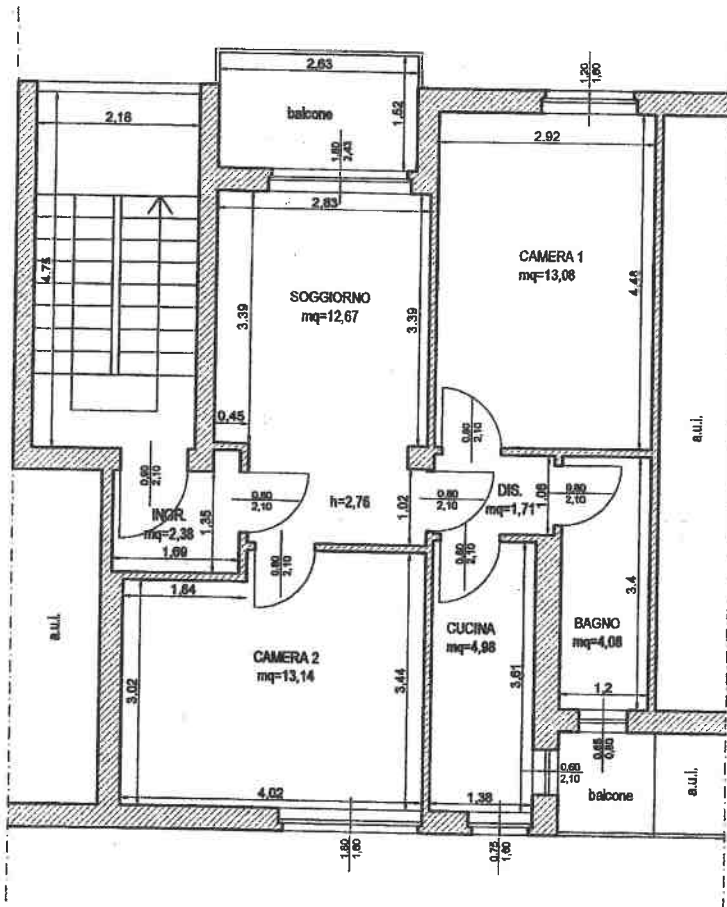


PROGETTO

IN SOV

PIANTA PIANO QUARTO

PIAN'



IL PROGETTISTA

LA PROPRIETA'

L'IMPRESA

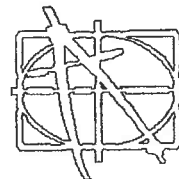


DOTT. ING.

GEOM.

Geom.

Iscrizione Albo dei Geometri della Provincia di Milano n°



01

OGGETTO: CIA opere interne - imm. di Via Forze Armate n. 327 - Milano

COMMITTENTE:

TITOLO: Pianta piano quarto: Stato di fatto - in Progetto - in Sovrapposizione, Verifica R.A.I.

SCALA: 1:100

DATA: Luglio 2011

Sul presente elaborato grava il DIRITTO DI PROPRIETA' per cui ne è vietata la riproduzione anche parziale, la cessione a terzi, se non dietro nostra autorizzazione scritta. Ogni violazione sarà perseguita ai sensi delle vigenti leggi civili e penali.

Da:

A:

Oggetto:

Re: R: 24 2024 1062 2022 EI via Forze Armate 326 a Milano. ASPETTI DI NATURA CONDOMINIALE
ANNULLA E SOSTITUISCE IL PRECEDENTE INVIO

Data:

mercoledì 8 gennaio 2025 16:27:43

ANNULLA E SOSTITUISCE IL PRECEDENTE INVIO

Buongiorno,

in allegato il regolamento di condominio.

Non è presente APE condominiale (deve essere redatta appartamento per appartamento).

La gestione termina il 31 luglio di ogni anno, questo mese si chiuderà il rendiconto 2023/24.

Spese 22/23 a consuntivo euro 2.337,71

Spese 23/24 a preventivo euro 2.473,24

Residuo spese alla data odierna euro 0,00

In corso causa legale con il precedente amministratore in chiusura (avvio 2013).

--

In ottemperanza con il nuovo Regolamento Europeo GDPR n. 679/2016, le informazioni contenute in questo messaggio sono riservate e confidenziali. Il loro utilizzo è consentito esclusivamente al destinatario del messaggio, per le finalità indicate nel messaggio stesso. Qualora Lei non fosse la persona a cui il presente messaggio è destinato, La invitiamo ad eliminarlo dal Suo Sistema ed a distruggere le varie copie o stampe, dandocene gentilmente comunicazione. Ogni utilizzo improprio è contrario ai principi del nuovo Regolamento Europeo GDPR n. 679/2016.

Condominio Forze Armate 327
Via Forze Armate 327 20152 Milano
c.f. 80343290153

Milano, 12.12.2014
Al Sigg.ri/Sigg.re Condomini
Loro Sedi

1) Come da delibera assembleare del 26.11.2014, riportiamo aggiornamento norme/articoli:

NUOVO ARTICOLO 8-3 DOPO LA VOTAZIONE:

OGNI CONDOMINO SI IMPEGNA:

"a far sì che i propri figli e i relativi amici non procurino danni alle cose comuni e non arrechino disturbo agli altri condomini, né nel proprio alloggio, né negli spazi comuni;

I giochi devono rispettare il seguente orario: dalle 9:00 alle 12:30 e dalle 15:30 alle 20:00.

Il gioco del pallone è consentito solo all'interno dell'area del campo giochi ai bambini.

E' consentito andare in bicicletta a velocità moderata nei soli vialetti carrozzabili."

Ricordiamo inoltre che da disposto del comma, 8-4 del Regolamento di condominio "ogni condomino si impegna a non lasciare bambini per le scale, nei cortili, nei viali, giardini, negli anditi degli stabili e in portineria".

NUOVO ARTICOLO 8-10 DOPO LA VOTAZIONE:

OGNI CONDOMINO SI IMPEGNA:

"a non parcheggiare la propria auto, moto o scooter negli spazi comuni e a non occuparli in qualsiasi modo e per scopi che non siano di interesse comune.

E' consentito parcheggiare la propria moto o scooter solo nello spazio condominiale previsto conducendoli a mano e a motore spento nei vialetti condominiali.

E' consentito parcheggiare la propria auto nei viali per il solo tempo necessario al carico e allo scarico, e comunque lasciando sufficiente spazio per il passaggio di eventuali mezzi di soccorso. "

NUOVO ARTICOLO 12 DOPO LA VOTAZIONE:

"In caso di infrazioni al Regolamento di condominio, l'Amministratore dovrà invitare per iscritto il condomino responsabile ad osservare e a far rispettare le medesime. Persistendo l'infrazione l'amministratore dovrà diffidare il condomino dandogli un termine perentorio".

NUOVO ARTICOLO 29 RIPARTIZIONE SPESE CONSUMO ACQUA

"La spesa per il consumo dell' acqua sarà suddivisa in base al numero degli occupanti di ogni unità immobiliare. Tale numero sarà rilevato entro il 30 Giugno di ogni anno tramite censimento e farà riferimento all' esercizio di prossima chiusura al 31 Luglio di ogni anno solare. L' Amministratore, in collaborazione con il Consiglio di Condominio, verificherà i dati ed effettuerà, in caso di incongruenze le opportune variazioni. In caso di mancata risposta al censimento l' Amministratore provvederà, con il supporto del Consiglio di Condominio, ad attribuire d' ufficio il numero di occupanti che comunque non potrà essere inferiore a tre. In caso di variazioni in corso di esercizio verrà preso in considerazione il numero di occupanti presenti nell'u.i. nel lasso di tempo maggiore."

2) Come da delibera assembleare del 26.11.2014, riportiamo articolo cancellato:

*Amministrazione condominiale, gestione stabili e locazioni
ai sensi legge 4/2013*

ART. 7) COMMA 2

"Nel balcone potrà stendersi biancheria, ma in modo che non sporga dalla ringhiera (né fuori né in alto) e non produca stitacchio."

Seppur cancellato, ricordiamo ai condomini che bisogna rispettare e allinearsi sia al disposto normativo di Pollza Urbana secondo il quale "art. 86 Nell'aggregato urbano non si possono esporre alla vista del pubblico da finestre, balconi e terrazze, abiti, biancheria, effetti letterici e simili" che al regolamento di condominio e al codice civile "l'estetica del condominio è bene comune, non sono ammesse installazioni di opere che rechino danno alle parti comuni ovvero determinino pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio. In ogni caso è data preventiva notizia all'amministratore che ne riferisce all'assemblea".

Si ricorda in ultimo che l'Art. 8 - 8) ogni condomino si impegna: "a mantenere perfettamente liberi i pianerottoli", non è stato cancellato; pertanto devono essere rimossi gli oggetti privati dalle parti comuni.

PROPOSTA DI REGOLAMENTO INTERNO DI CASEGGIATO

DELIBERA 10/12/99

Si richiama i Signori Condomini e inquilini alla scrupolosa osservanza di quanto segue che è stralciato dal vigente "REGOLAMENTO CONDOMINIALE" e/o contenuto nei regolamenti di "Polizia Urbana" per l'igiene, l'ordine, il decoro e la civile convivenza.

Si ricorda che è VIETATO:

- Gettare nelle canne di caduta delle immondizie oggetto taglienti, bottiglie, o comunque cose che potrebbero originare ferite nelle successive manipolazioni dei rifiuti, oltre che gettare oggetti o cose ingombranti che possano ostruire i condotti di scarico sia nelle pattumiere che nei servizi igienici. Tali cose vanno portate direttamente nella cella di raccolta dei rifiuti.
- Gettare dalle finestre o balconi oggetti o rifiuti di qualunque specie.
- Depositare od occupare anche provvisoriamente con suppellettili o oggetti vari aree di proprietà comune (vialetti, androni, scale, corridoi delle cantine).
- Innaffiare vasi o fioriere sui balconi e sui davanzali provocando caduta d'acqua o stillicidio nei piani sottostanti.
I vasi e le fioriere devono essere assicurati in modo da evitare pericoli di caduta e contenuti in appositi recipienti che ne impediscano lo stillicidio.
- Recare molestia o danno ai vicini con rumori eccessivi: cantare, ballare, far funzionare radio, televisori e giardischi ad alto volume dopo le ore 22.00 e prima delle ore 8.00.
- Mantenere animali di qualunque specie che possano arrecare danno o molestia ai vicini. I cani, che possono essere tollerati, non possono essere lasciati liberi nei cortili, negli androni, negli spazi verdi, ma debbono essere mantenuti al guinzaglio.
- Battere tappeti, coperte, panni, zerbini od altro sulle scale. La battitura e l'esposizione di tali cose, fatta eccezione per gli zerbini, può essere effettuata all'interno del proprio balcone, dalle ore 8.00 alle ore 10.00 del mattino. La biancheria stesa ad asciugare non deve provocare stillicidio nei piani sottostanti.
- Esporre insegne, cartelli, manifesti sulle facciate degli stabili.
- Accedere in auto e sostare nella strada interna del Condominio. L'accesso è consentito solo per motivi di emergenza o per il disbrigo di servizi condominiali.

Segue Proposta Regolamento interno di Caseggiato Via Forze Armate 327

- Parcheggiare auto o motocicli nelle strade interne del Condominio
- Depositare mangime per volatili sui parapetti dei balconi, davanzali delle finestre e nei viali del Condominio.
- Depositare cibo per cani o gatti in zone comuni tipo strade o giardini.
- Battere stracci a pattine contro la facciata dello stabile.
- Depositare piante o fiori in vaso nei giardini o interrare fiori o piante.

Per quanto concerne il gioco dei bambini si fa appello a tutti affinché venga rispettato l'orario di godimento delle zone comuni, evitando l'esecuzione di giochi violenti o comunque tali da provocare danni alle persone ed alle cose.

- Di fare o lasciar fare in genere cosa alcuna in disprezzo delle vigenti Leggi e dei Regolamenti o, che comunque, possa arrecare danno o disturbo ai Condomini o a Terzi.

E' fatto obbligo a ciascun Condoino:

- Chiudere sempre il portoncino ingresso scale e la porta della cantina.
- Di riparare sollecitamente a proprie spese, i danni provocati alle cose comuni per fatto o colpa propria.
- Di provvedere personalmente al trasporto alle pubbliche discariche di mobili, casse e suppellettili varie in disuso.
- Non apportare modifiche, che alterino l'aspetto architettonico dei fabbricati.
- Permanere per periodi prolungati, nelle cantine da parte dei Condoini il quale impianto elettrico è collegato alla rete comune.

Il portiere o Custode ha il compito ed il dovere di segnalare eventuali inosservanze ed abusi all'Amministratore ed ai Consigliere.

REGOLAMENTO GENERALE DEL CONDOMINIO DI VIA FORZE ARMATE 327 - MILANO -

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1°) Le norme e le pattuizioni di cui agli articoli seguenti, sono stabilite per regolare la gestione e l'amministrazione del Condominio, nonché i rapporti fra Condomini.

Ciascuno dei Condomini, per effetto di legge, così in via reale, come in via personale e tanto in proprio quanto per i propri eredi successori ed aventi causa e per gli eventuali inquilini affittuari o subaffittuari, in modo fra tutti quanti solidale ed indivisibile, accetta e si obbliga di osservare tutti gli articoli del presente Regolamento, unitamente a tutti quegli altri regolamenti, norme e disposizioni che venissero deliberati dall'Assemblea dei Condomini oppure dall'Amministrazione, secondo i poteri rispettivamente spettanti, ferma sempre i reciproci acquisiti diritti contrattuali.

Art. 2°) Il Condominio di Via Forze Armate 327 - Milano - è composto da:

- una portineria posta in corpo separato
- quattro fabbricati per uso abitazione
- quindici villette unifamiliari
- fabbricato per la centrale termica

PROPRIETA' COMUNI

Art. 3°) Costituiscono proprietà comune, in modo inalienabile ed indivisibile a tutti i Condomini dei quattro predetti fabbricati e delle villette, e devono essere tenuti efficienti a spese comuni, tanto per quanto riguarda le riparazioni ordinarie che straordinarie:

- il cortile ed i vialetti esterni, l'area scoperta a giardino, (ad eccezione di quella delle villette), il campo gioco bambini, il suolo su cui sorgono la centrale termica e la portineria;
- i locali della centrale termica, le caldaie, i serbatoi ed ogni altra opera o manufatto pertinente;
- i locali di portineria e le relative attrezzature;
- la recinzione dello stabile;
- le reti dell'impianto di riscaldamento, idrico e di fognatura sino all'ingresso ai singoli stabili;
- le piante ed ogni attrezzatura esistente o costruibile sull'area comune;

Costituiscono proprietà comune fra i Condomini di ciascun fabbricato:

- l'area determinata dai confini del fabbricato ed il relativo sottosuolo, le fondazioni, le strutture e la copertura dell'edificio; la porta d'ingresso, le scale, i corridoi di accesso alle cantine;
- la rete della fognatura degli scarichi pluviali, dell'impianto idrico sino al punto di diramazione ai singoli appartamenti; la rete del riscaldamento sino agli elementi radianti.

4. I balconi, gli infissi, le ringhiere, gli avvolgibili delle finestre sono di proprietà particolare dei singoli Condomini, con l'obbligo però di attenersi alle deliberazioni dell'Assemblea circa la loro conservazione e manutenzione in perfetta uniformità di consistenza e di estetica. E' infatti considerata bene comune anche l'estetica di tutte le facciate, in ogni loro parte, anche se di proprietà esclusiva.

Essendo l'assegnazione di cui sopra esemplificativa e non tassativa si precisa che in generale sono comuni ed indivisibili le parti dell'edificio, le opere ed i manufatti che sono indispensabili alla conservazione ed all'uso dell'edificio stesso ed, in ogni caso, che non risultino di proprietà individuale di un Condomino in base agli atti d'acquisto.

QUOTE DI COMPROPRIETÀ

Art. 4°) A tutti gli effetti di legge, i valori proporzionali delle proprietà esclusive dei Condomini ragguagliati a quelli dell'intero Condominio, espressi in millesimi e calcolati in funzione dei vani virtuali quali risultano dagli atti di assegnazione, sono quelli dell'allegata tabella (millesimi del complesso immobiliare).

I valori proporzionali delle proprietà esclusive ragguagliati a quello dell'edificio in cui sono comprese, espressi in millesimi come per il comma precedente, sono quelli dell'allegata tabella e dettagliati sotto la voce "millesimi dei fabbricati".

MODIFICHE DI CARATTERE GENERALE ED INTERNE AI LOCALI

Art. 5°) Non potrà essere intrapresa dai singoli proprietari alcuna opera esterna che modifichi, anche in maniera non permanente, l'architettura, l'estetica e la simmetria dei fabbricati.

Ogni Condomino potrà eseguire nei locali di sua proprietà le modifiche interne che credesse di apportare; tali modifiche che saranno eseguite a spese esclusive dell'interessato, dovranno previamente essere autorizzate dall'Amministrazione del Condominio. Non saranno però consentite neppure nell'interno degli appartamenti, opere che arrechino, sia pure in minima parte e temporaneamente, pregiudizio alla stabilità e sicurezza del fabbricato o alla funzionalità degli impianti e servizi partitamente o nel loro complesso.

Art. 6°) Ogni Condomino è tenuto ad eseguire le opere e le riparazioni delle cose di sua proprietà la cui omissione possa danneggiare gli altri Condomini e/o le parti comuni. Ogni Condomino dovrà consentire che nell'interno dei locali di sua proprietà si proceda, con i dovuti riguardi, alle verifiche ed ai lavori che fosse necessario eseguire sulle parti comuni dell'edificio nell'interesse della comunione o dei singoli Condomini. Il Condomino che non ottemperi a quanto sopra, è tenuto al risarcimento dei danni, oltre che alle spese per l'esecuzione dei lavori sulle cose di sua proprietà.

NORME E DIVIETI

Art. 7°) I balconi assegnati ai singoli proprietari dovranno essere tenuti sgombrati di quanto possa danneggiare o risultare molesto ad una coabitazione civile normale. Ai balconi ed alle finestre di tutto lo stabile non è consentito applicare antenne radio o TV. - Nei balconi potrà stendersi biancheria, ma in modo che non sporga dalla ringhiera (né fuori, né in alto) e non produca stillicidio. È consentito di battere tappeti, panni o altro limitatamente al periodo compreso tra le ore 8,00 e le ore 10, del mattino. È consentito collocare sui balconi vasi di fiori (sempreché non contrastino con quanto previsto dal precedente Art. 5°), purché siano assicurati contro il pericolo della caduta ed incassati in recipienti che impediscano lo stillicidio.

Art. 8°) Ogni Condomino può servirsi della propria quota parte per le finalità per le quali essa venne progettata, realizzata ed acquistata.

In particolare, ai fini di una civile coabitazione, ogni Condomino si impegna:

- 1) ad astenersi da qualsiasi molestia o disturbo agli altri Condomini anche per effetto di esalazioni, rumori od altro;
- 2) ad adibire l'appartamento ad uso esclusivo di abitazione esclusa ogni altra destinazione contraria alle leggi, al buon costume, alla decenza o comunque incompatibile col carattere civile dello stabile.

È vietato perciò destinare o lasciare destinare gli appartamenti ad uso industria, magazzino, deposito o lavorazione merci od altro, uffici pubblici, scuole anche di canto o di ballo, musica, ginnastica, scherma, ecc. sanatori, gabinetti di cura per malattie infettive, contagiose o richiedenti interventi chirurgici, agili di ricovero, alberghi, pensioni, agenzie di pegno e di collocamento o di farne comunque uso contrario alla tranquillità, alla decenza, alla moralità;

- 3) a far sì che i propri ragazzi e relativi amici non procurino danni alle cose comuni e non arrechino disturbo ad altri Condomini, nè nel proprio alloggio, nè negli spazi comuni; è consentito che i bambini sino ai 12 anni si trattengano nella zona all'uopo riservata e si svolgano giochi non rumorosi nè molesti; i giochi sono limitati al seguente orario: al mattino dalle ore 10.- alle ore 12.- ed al pomeriggio dalle ore 16.- alle ore 20,30 nei mesi dal 1° Maggio al 30 Settembre e dalle ore 15.- alle 17.- nei mesi dal 1° Ottobre al 30 Aprile; sono comunque vietati il gioco del pallone, la bicicletta, il tennis, il tamburello o altri che prevedano il lancio di oggetti o attrezzi;
- 4) a non lasciare bambini per le scale, nel cortile, nei viali, giardini, negli anditi degli stabili ed in portineria;
- 5) a mantenere con decoro e proprietà i balconi ed a non tenerli ingombri di suppellettili non ad essi pertinenti;
- 6) a non gettare nello scarico della spazzatura oggetti di dimensioni, forma e natura tali che possano occluderlo o provocarne comunque danni; tali oggetti andranno depositati, a cura dei singoli Condomini, negli appositi locali a piano terra, corrispondenti agli scarichi stessi;
- 7) a non gettare, lanciare, o far cadere alcunchè (specie spazzatura, acqua, residui, ecc.) dai balconi e dalle finestre sui piani sottostanti, sul cortile, sui giardini;
- 8) a mantenere perfettamente sgombri i pianerottoli;
- 9) ad evitare qualsiasi danno ai giardini ed alle piante;
- 10) a non parcheggiare la propria moto o scooter o bicicletta negli spazi comuni o a non occuparli in qualsiasi modo e per scopi che non siano di interesse comune;
- 11) a non depositare nelle cantine o nel sottoscala materiale infiammabile o di odore sgradevole;
- 12) a spegnere la luce nella propria cantina, appena essa non sia necessaria e a non collegare l'impianto elettrico di tali locali con apparecchi di qualsiasi tipo o genere;
- 13) a mettere in atto la massima cura ed attenzione nell'impiego delle cose comuni;
- 14) a far sì che gli eventuali animali non procurino disturbo alcuno ai Condomini (specie nelle ore di riposo), nè sporchino la proprietà comune, nè vengano lasciati liberi negli spazi comuni dello stabile, nel campo giochi e nei giardini;
- 15) dopo le ore 22,00 a non suonare, cantare, ballare, fare funzionare ad alta tonalità apparecchi radio, televisivi, giradischi, strumenti musicali ecc.; salvo in consenso dei Condomini vicini;
- 16) a chiudere sempre, rientrando nelle ore notturne, porte e cancello;
- 17) ad avvertire con la dovuta tempestività l'Amministratore o Custode di tutto quanto avviene a carico delle parti comuni o di appartamenti di Condomini assenti;
- 18) a non applicare all'esterno del fabbricato insegne o targhe senza il permesso dell'Amministrazione.

Art. 9°) Qualora un appartamento fosse dato in locazione, il conduttore dovrà accettare, con esplicito impegno scritto nel contratto d'affitto, tutte le obbligazioni dipendenti dal Regolamento di Condominio, ferma restando la solidità con esso affittuario del proprietario locatore.

Art. 10°) Il Condomino che assentendosi intenda lasciare disabitato e chiuso il suo alloggio per oltre due giorni è tenuto a consegnare le chiavi della porta d'ingresso a persona di fiducia, reperibile facilmente, affinché, in caso di necessità, sia possibile accedere ai locali per procedere alle riparazioni di eventuali guasti ed alla eliminazione di inconvenienti che potessero arrecare danno agli altri Condomini. In caso di assenza superiore ai tre giorni, il Condomino si impegna a chiudere, nello appartamento lasciato vuoto, i rubinetti generali dell'acqua, del gas, l'interruttore generale della luce e della forza motrice e, durante la stagione invernale a ridurre il più possibile il riscaldamento a termosifone, dandone avviso all'Amministratore.

Art. 11°) In caso di trasferimento di proprietà il Condomino è tenuto a comunicare all'Amministrazione la generalità dei nuovi proprietari ed a fare conoscere agli stessi il contenuto del regolamento di condominio che dovrà essere espressamente richiamato nell'atto di trasferimento ed approvato in ogni sua parte senza eccezione alcuna.

SANZIONI

Art. 12°) Nel caso di infrazioni alle norme del presente Regolamento od a quelle deliberate dall'Assemblea, l'Amministrazione dovrà invitare per iscritto il Condomino responsabile ad osservare ed a far rispettare le medesime. Se l'invito rimane senza effetto o si rinnovi l'infrazione, l'Amministrazione dovrà diffidare il Condomino dandogli un termine perentorio. Persistendo l'infrazione l'Amministrazione potrà - sentito il parere del Consiglio di Condominio - proporre all'Assemblea la comminazione al Condomino di una sanzione pecuniaria non inferiore a L. 2.000.- e non superiore a L. 20.000.-

La misura della sanzione pecuniaria da applicarsi concretamente è deliberata di volta in volta dall'Assemblea a semplice maggioranza e la sua applicazione non pregiudica il diritto dell'Amministrazione di agire nei modi e nei termini di legge per il rispetto delle norme regolamentari. Pure con deliberazione a semplice maggioranza in millesimi possono dall'Assemblea essere adeguati al valore della moneta i limiti di minimo e massimo della sanzione pecuniaria. Il provento delle sanzioni deve essere devoluto al fondo comune.

ORGANI DEL CONDOMINIO

Art. 13°) Sono organi del Condominio:

- A) l'Assemblea dei Condomini;
- B) il Consiglio di Condominio;
- C) l'Amministratore.

DELLE ASSEMBLEE

Art. 14°) Costituzione - L'Assemblea è formata dai Condomini e dagli eventuali usufruttuari oppure dai loro rappresentanti. Ogni Condomino ha diritto a farsi rappresentare da altre persone anche se estranee al Condominio, mediante delega scritta. Qualora una quota di proprietà appartenga indivisamente a più persone, queste hanno diritto ad un solo rappresentante in Assemblea, da esse stesso designato. L'usufruttuario esercita il diritto di voto nelle deliberazioni che attengono all'Amministrazione ed al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni. Il diritto di voto nelle deliberazioni che riguardano innovazioni, ricostruzione ed opere di manutenzione straordinaria spetta invece al proprietario.

Art. 15°) Assemblea Ordinaria - L'Assemblea ordinaria si riunisce ogni anno entro 60 gg. della chiusura dell'esercizio finanziario, che viene fissata al 30 Aprile, per deliberare circa il consuntivo dell'esercizio precedente ed il preventivo dell'esercizio in corso.

Art. 16) Assemblea Straordinaria - L'Assemblea si riunirà in via straordinaria tutte le volte che l'Amministratore lo ritenga necessario o ne abbia richiesta scritta e motivata da almeno due Condomini che rappresentino un sesto del valore del Condominio.

Decorso inutilmente dieci giorni dalla richiesta detti Condomini possono provvedere direttamente alla convocazione dell'Assemblea costituendosi così all'Amministratore.

Art. 17) Convocazione d'Assemblea - La convocazione dell'Assemblea avviene a mezzo invito consegnato o spedito a tutti i Condomini ed affisso all'albo almeno cinque giorni prima della data di riunione e con le indicazioni seguenti:

- 1) ora e luogo della riunione sia per la prima sia per la seconda convocazione; quest'ultima dovrà essere tenuta non oltre dieci giorni dalla prima;
- 2) l'elencazione delle proposte di deliberazione.

Art. 18) Validità dell'Assemblea - L'Assemblea è valida in prima convocazione quando siano presenti o rappresentati due terzi del valore dell'immobile e due terzi dei Condomini. La validità della costituzione dell'Assemblea dovrà essere accertata all'inizio della riunione e sarà efficace per tutta la durata.

Art. 19) Deliberazioni - Le deliberazioni sono valide se approvate con la maggioranza stabilita dalla legge a secondo dell'oggetto da deliberare.

- 1) Devono essere approvate con la maggioranza normale (in prima convocazione: con la metà più uno dei presenti e non meno della metà del valore dell'edificio; in seconda convocazione: con un terzo del valore dell'edificio) le deliberazioni che riguardano:
 - il preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e la relativa ripartizione tra i condomini;
 - il rendiconto annuale dell'Amministratore;
 - le opere di manutenzione straordinaria ed eventuale costituzione di un fondo speciale;
 - tutte le delibere relative ad argomenti per i quali non occorre una speciale maggioranza.
 - 2) Devono essere approvate con maggioranza speciale:
 - a) sia in prima che in seconda convocazione con la metà più uno dei presenti, purché rappresentino non meno della metà del valore del fabbricato, le deliberazioni che riguardano:
 - modifiche al regolamento di condominio, quando non implicano variazioni nei diritti costitutivi o acquisiti o del potere di disporre da parte dei singoli condomini sulle parti di loro esclusiva proprietà;
 - riparazioni di notevole entità.
 - b) sia in prima che in seconda convocazione con la maggioranza dei partecipanti al condominio, che rappresentino non meno dei due terzi del valore del fabbricato, le deliberazioni che riguardano:
 - innovazioni o modifiche progettate per il miglioramento, o per l'uso più comodo o per ottenere un maggior rendimento delle cose comuni.
 - c) sia in prima che in seconda convocazione con l'unanimità dei partecipanti al condominio, le deliberazioni che riguardano: *
- modifiche al regolamento di condominio che implicano variazioni nei diritti costitutivi acquisiti o del potere di disporre la parte dei singoli condomini sulle parti di loro esclusiva proprietà;

... innovazioni o modifiche che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato; che ne alterino il decoro architettonico; o che rendano alcune parti dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.

I comproprietari di ciascun fabbricato, con le maggioranze di cui sopra, possono prendere decisioni, anche con il sistema del referendum, riguardanti impegni di spese relative esclusivamente al loro fabbricato e che non ledano il diritto dei comproprietari degli altri fabbricati.

Le deliberazioni prese dall'Assemblea a sensi di legge o del presente regolamento, sono impegnative anche per gli assenti e i dissenzianti, salvo il diritto di opposizione nei casi e nei termini previsti dall'art. 1137 del C.C. 2° comma. I verbali delle assemblee contenenti l'elenco degli intervenuti con l'indicazione del numero dei rispettivi millesimi, la nomina del Presidente e Segretario le deliberazioni adottate e le dichiarazioni delle quali è stata l'inserzione, saranno trascritti in apposito registro e verranno firmati dal Presidente e dal Segretario. L'Amministratore è tenuto a trasmettere copia del verbale ai Condomini assenti entro 20 giorni dalla riunione.

Art. 20) Conti annuali della gestione - I conti di gestione sono tenuti dall'Amministratore, il quale compila i consuntivi finali che trasmette in estratto ad ogni singolo condomino entro due mesi dalla chiusura della gestione di ogni anno, unitamente al conto di congruaglio che deve essere approvato dall'Assemblea.

Trascorsi trenta giorni dall'Assemblea non valide per mancanza di numero legale, i conti di gestione approvati con autorizzazione dall'esazione delle singole quote, salvo rettifica della prima successiva assemblea valida.

L'Amministratore terrà a disposizione dei condomini, per ogni eventuale controllo, nei cinque giorni precedenti l'assemblea ordinaria, i libri, schede, documenti giustificativi del rendiconto e preventivo.

Le eccezioni e le contestazioni non sospendono i pagamenti richiesti, ma danno semplicemente titolo per l'eventuale restituzione di ciò che venisse riconosciuto al reclamante.

DEL CONSIGLIO DI CONDOMINIO

Art. 21) Costituzione - Il Consiglio di Condominio si compone di 5 membri eletti fra i Condomini dall'Assemblea. Il Consiglio dura in carica fino alla data della successiva Assemblea Ordinaria ed i suoi componenti sono rieleggibili.

Art. 22) Mansioni - Il Consiglio è l'organo consultivo dell'Amministratore che sostituisce in caso di assenza temporanea ed esercita anche il controllo amministrativo, tecnico o contabile sulla gestione del Condominio, riferendo all'Assemblea. Il Consiglio si riunisce tutte le volte che anche uno solo dei componenti lo ritenga opportuno.

Il Consiglio deve far pervenire immediatamente all'Amministratore, che è l'unico competente a riceverli, tutti i reclami che gli venissero indirizzati dai Condomini circa l'uso delle cose comuni, dando contemporaneamente avviso agli interessati; ciò non esclude la possibilità del rapporto diretto di un singolo condomino con l'amministratore.

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

DELL'AMMINISTRATORE

Art. 23) Nomina, dimissioni, revoca - L'Amministratore è nominato dall'Assemblea. Egli dura in carica un anno, ma può essere revocato in qualunque tempo dall'Assemblea ove sussiste una giusta causa.

L'Amministratore che si rende dimissionario, o venga revocato o che alla scadenza del mandato non intenda continuare nelle sue prestazioni fino all'Assemblea ordinaria, ha l'obbligo di rendere conto della sua gestione e deve in ogni caso consegnare all'Amministratore subentrante o in mancanza di quest'ultimo al Consiglio di Condominio tutti gli atti e documenti dell'Amministrazione entro 15 giorni dalla partecipazione delle dimissioni, o dalla data della revoca, o da quella di manifestazione della volontà di rinuncia indipendentemente da ogni eventuale contestazione e sotto pena di responsabilità.

Art. 24) Mansioni - L'Amministratore provvede in particolare:

- a) ad attuare le deliberazioni dell'Assemblea e ad assicurare la osservanza del presente regolamento;

- b) alle spese ordinarie di custodia, pulizia, illuminazione dell'immobile ed in genere a quelle necessarie per il funzionamento dei servizi comuni e per la manutenzione ordinaria delle parti comuni.

All'uopo egli compila il preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e il progetto della relativa ripartizione tra i Condomini in base ai criteri stabiliti dal presente regolamento.

- c) alla riscossione dei contributi, delle rendite, delle indennità di assunzione ed al pagamento delle spese alle relative scadenze.

- d) all'assunzione ed al licenziamento del portiere/a sentito il parere del Consiglio di Condominio nonché alla sorveglianza dello stesso;

- e) ad esperire ogni possibile tentativo di componimento delle divergenze e controversie tra condomini;

- f) a tutti gli atti tendenti alla conservazione dei diritti comuni.

Egli non può tuttavia ordinare riparazioni straordinarie salvo che esse non abbiano carattere di urgenza e improrogabilità e sia intervenuto il parere favorevole del Consiglio del Condominio.

Anche in questo caso resta fermo peraltro per l'amministratore l'obbligo di convocare l'assemblea per la ratifica, qualora la spesa annua complessiva ecceda il limite fissato a tale titolo dall'Assemblea;

- g) ad ispezionare od a far ispezionare da incaricati di propria fiducia muniti di un mandato i locali di proprietà esclusiva dei condomini per disporre l'eventuale esecuzione di lavori di interesse generale e per accertarsi del buon funzionamento della condotta e degli impianti comuni.

- h) a stabilire le norme, gli orari, in relazione alle disposizioni del presente regolamento, sentito il parere del Consiglio di Condominio;

- i) a rendere alla fine di ogni gestione, il suo resoconto all'Assemblea.

Nei limiti genericamente stabiliti dalla legge ed ai poteri conferitigli dal presente regolamento, l'Amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti al Condominio e può agire in giudizio sia contro i Condomini sia contro terzi.

Si richiamano in proposito le norme inderogabilmente dettate dall'art. 1131 C.C.

Art. 24) Condomini morosi - contro i Condomini morosi l'Amministrazione dovrà chiedere decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo per il pagamento nonostante opposizione dei contributi dovuti e delle spese giudiziarie.

Qualora poi la mora si sia protratta almeno per un semestre, l'Amministrazione può sospendere al condomino moroso l'utilizzazione dei servizi comuni che siano suscettibili di separato godimento.

Art. 25) per provvedere alle spese di manutenzione straordinaria e di altre esigenze imprevedibili, sarà costituito un fondo riserva sotto forma di supplemento di contributi ordinari.

DELLE SPESE

Art. 26) Ogni Condmino deve contribuire nella spese necessarie per la conservazione ed il godimento delle parti comuni; per la prestazione dei servizi nell'interesse comune, nonché per mantenere il fabbricato, il giardino e il campo giochi, in condizioni di comodità e decoro. Nessun Condmino può sottrarsi al pagamento del proprio contributo delle spese, neppure rinunciando al diritto sulle cose e sui servizi comuni.

Art. 27) SPESE GENERALI - le spese relative alla gestione delle cose e dei servizi comuni saranno ripartite secondo la tabella allegata al presente regolamento.

Art. 28) Riscaldamento - lo stabile è servito per riscaldamento di impianto centrale ed è obbligatorio per tutti i Condmini il concorso nelle spese relative alla gestione del servizio ed alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto, in proporzione alla superficie di ogni singolo appartamento espressa in millesimi nell'allegata tabella.

Il servizio avrà inizio il 15 ottobre e terminerà il 15 aprile ed avrà così la durata di 6 mesi.

Potrà essere anticipato o prorogato dall'Amministrazione in funzione dell'andamento stagionale sentito il parere del Consiglio di Condominio.

Non è consentito rinunciare nemmeno parzialmente all'uso del servizio.

Art. 29) Acqua - la spesa per il consumo dell'acqua sarà suddivisa in base ai millesimi del complesso.

DISPOSIZIONI FINALI

Art. 30) per quanto non previsto specificatamente dal presente regolamento saranno applicate le disposizioni di legge in materia nonché le consuetudini locali. Le eventuali controversie nei casi previsti dal presente regolamento o negli altri casi in cui esista eventualmente dissenso tra i Condmini, oppure fra questi e l'Amministratore circa la interpretazione o la esecuzione delle norme di legge e di contratto reggenti il condominio ed in genere riferentesi alla costituzione o all'esercizio del condominio stesso, saranno deferite all'autorità giudiziaria dopo le tentative di composizione attraverso l'Associazione Milanese della Proprietà Edilizia o l'Unione Nazionale Piccoli Proprietari Immobiliari.

DELIBERA 10/12/99

Si richiamano i Signori Condomini e inquilini alla scrupolosa osservanza di quanto segue che è stralciato dal vicente "REGOLAMENTO CONDOMINIALE" e/o contenuto nei regolamenti di "Polizia Urbana" per l'igiene, l'ordine, il decoro e la civile convivenza.

Si ricorda che è VIETATO:

- Gettare nelle canne di caduta delle immondizie oggetto taglienti, bottiglie, o comunque cose che potrebbero originare ferite nelle successive manipolazioni dei rifiuti, oltre che gettare oggetti o cose ingombranti che possano ostruire i condotti di scarico sia nelle pattumiere che nei servizi igienici. Tali cose vanno portate direttamente nelle celle di raccolta dei rifiuti.
- Gettare dalle finestre o balconi oggetti o rifiuti di qualunque specie.
- Depositare od occupare anche provvisoriamente con suppellettili o oggetti vari aree di proprietà comune (vialetti, androni, scale, corridoi delle cantine).
- Innaffiare vasi o fioriere sui balconi e sui davanzali provocando caduta d'acqua o stillicidio nei piani sottostanti.
I vasi e le fioriere devono essere assicurati in modo da evitare pericoli di caduta e contenuti in appositi recipienti che ne impediscano lo stillicidio.
- Recare molestia o danno ai vicini con rumori eccessivi: cantare, ballare, far funzionare radio, televisori e giardinchi ad alto volume dopo le ore 22.00 e prima delle ore 8.00.
- Mantenere animali di qualunque specie che possano arrecare danno o molestia ai vicini. I cani, che possono essere tollerati, non possono essere lasciati liberi nei cortili, negli androni, negli spazi verdi, ma debbono essere mantenuti al guinzaglio.
- Battere tappeti, coperte, panni, zerbini od altro sulle scale. La battitura e l'esposizione di tali cose, fatta eccezione per gli zerbini, può essere effettuata all'interno del proprio balcone, dalle ore 8.00 alle ore 10.00 del mattino. La biancheria stesa ad asciugare non deve provocare stillicidio nei piani sottostanti.
- Esporre insegne, cartelli, manifesti sulle facciate degli stabili..
- Accedere in auto e sostare nella strada interna del Condominio. L'accesso è consentito solo per motivi di emergenza o per il disbrigo di servizi condominiali.

- Parcheggiare auto o motocicli nelle strade interne del Condominio
- Depositare mangime per volatili sui parapetti dei balconi, davanzali delle finestre e nei viali del Condominio.
- Depositare cibo per cani o gatti in zone comuni tipo strade o giardini.
- Battere stracci a pattine contro la facciata dello stabile.
- Depositare piante o fiori in vaso nei giardini o interrare fiori o piante.

Per quanto concerne il gioco dei bambini si fa appello a tutti affinché venga rispettato l'orario di godimento delle zone comuni, evitando l'esecuzione di giochi violenti o comunque tali da provocare danni alle persone ed alle cose.

- Di fare o lasciar fare in genere cosa alcuna in disprezzo delle vigenti Leggi e dei Regolamenti o, che comunque, possa arrecare danno o disturbo ai Condomini o a Terzi.

E' fatto obbligo a ciascun Condomino:

- Chiudere sempre il portoncino ingresso scale e la porta della cantina.
- Di riparare sollecitamente a proprie spese, i danni provocati alle cose comuni per fatto e colpa propria.
- Di provvedere personalmente al trasporto alle pubbliche discariche di mobili, casse e suppellettili varie in disuso.
- Non apportare modifiche, che alterino l'aspetto architettonico dei fabbricati.
- Permanere per periodi prolungati, nelle cantine da parte dei Condomini il quale impianto elettrico è collegato alla rete comune.

Il portiere o Custode ha il compito ed il dovere di segnalare eventuali inosservanze ed abusi all'Amministratore ed ai Consiglieri.

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1°) Le norme e le pattuizioni di cui agli articoli seguenti, sono stabilite per regolare la gestione e l'amministrazione del Condominio, nonché i rapporti fra Condomini.-

Ciascuno dei Condomini, per effetto di legge, così in via reale, come in via personale è tanto in proprio quanto per i propri eredi successori ed aventi causa e per gli eventuali inquilini affittuari o subaffittuari, in modo fra tutti quanti solidale ed indivisibile, accetta e si obbliga di osservare tutti gli articoli del presente Regolamento, unitamente a tutti quegli altri regolamenti, norme e disposizioni che venissero deliberati dall'Assemblea dei Condomini oppure dall'Amministrazione, secondo i poteri rispettivamente spettanti, fermi sempre i reciproci acquisiti diritti contrattuali.-

Art. 2°) Il Condominio di Via Forze Armate 327 - Milano - è composto da:

- una portineria posta in corpo separato
- quattro fabbricati per uso abitazione
- quindici villette unifamiliari
- fabbricato per la centrale termica

PROPRIETA' COMUNI

Art. 3°) Costituiscono proprietà comune, in modo inalienabile ed indivisibile a tutti i Condomini dei quattro predetti fabbricati e delle villette, e devono essere tenuti efficienti a spese comuni, tanto per quanto riguarda le riparazioni ordinarie che straordinarie:

- il cortile ed i vialetti esterni, l'area scoperta a giardino, (ad eccezione di quella delle villette), il campo gioco bambini, il suolo su cui sorgono la centrale termica e la portineria;
- i locali della centrale termica, le caldaie, i serbatoi ed ogni altra opera o manufatto pertinente;
- i locali di portineria e le relative attrezzature;
- la recinzione dello stabile;
- le reti dell'impianto di riscaldamento, idrico e di fognatura sino all'ingresso ai singoli stabili;
- le piante ed ogni attrezzatura esistente o costruibile sull'area comune;

Costituiscono proprietà comune fra i Condomini di ciascun fabbricato:

- l'area determinata dai confini del fabbricato ed il relativo sottosuolo; le fondazioni, le strutture e la copertura dell'edificio; la porta d'ingresso, le scale, i corridoi di accesso alle cantine;
- la rete della fognatura degli scarichi pluviali, dell'impianto idrico sino al punto di diramazione ai singoli appartamenti; la rete del riscaldamento sino agli elementi radianti.-

I balconi, gli infissi, le ringhiere, gli avvolgibili delle finestre sono di proprietà particolare dei singoli Condomini, con l'obbligo però di attenersi alle deliberazioni dell'Assemblea circa la loro conservazione e manutenzione in perfetta uniformità di consistenza e di estetica.- E' infatti considerata bene comune anche l'estetica di tutte le facciate, in ogni loro parte, anche se di proprietà esclusiva.-

Essendo l'elencazione di cui sopra esemplificativa e non tassativa si precisa che in generale sono comuni ed indivisibili le parti dell'edificio, le opere ed i manufatti che sono indispensabili alla conservazione ed all'uso dell'edificio stesso ed, in ogni caso, che non risultino di proprietà individuale di un Condomino in base agli atti d'acquisto.-

QUOTE DI COMPROPRIETÀ

Art. 4°) A tutti gli effetti di legge, i valori proporzionali delle proprietà esclusive dei Condomini ragguagliati a quelli dell'intero Condominio, espressi in millesimi e calcolati in funzione dei vani virtuali quali risultano dagli atti di assegnazione, sono quelli dell'allegata tabella (millesimi del complesso immobiliare).-

I valori proporzionali delle proprietà esclusive ragguagliati a quello dell'edificio in cui sono comprese, espressi in millesimi come per il comma precedente, sono quelli dell'allegata tabella e dettagliati sotto la voce "millesimi dei fabbricati".-

MODIFICHE DI CARATTERE GENERALE ED INTERNE AI LOCALI

Art. 5°) Non potrà essere intrapresa dai singoli proprietari alcuna opera esterna che modifichi, anche in maniera non permanente, l'architettura, l'estetica e la simmetria dei fabbricati.-

Ciascun Condomino potrà eseguire nei locali di sua proprietà le modifiche interne che credesse di apportare; tali modifiche che saranno eseguite a spese esclusive dell'interessato, dovranno previamente essere autorizzate dall'Amministrazione del Condominio.- Non saranno però consentite neppure nell'interno degli appartamenti, opere che arrechino, sia pure in minima parte e temporaneamente, pregiudizio alla stabilità e sicurezza del fabbricato o alla funzionalità degli impianti e servizi partitamente o nel loro complesso.-

Art. 6°) Ogni Condomino è tenuto ad eseguire le opere e le riparazioni delle cose di sua proprietà la cui omissione possa danneggiare gli altri Condomini e/o le parti comuni.- Ogni Condomino dovrà consentire che nell'interno dei locali di sua proprietà si proceda, con i dovuti riguardi, alle verifiche ed ai lavori che fosse necessario eseguire sulle parti comuni dell'edificio nell'interesse della comunione o dei singoli Condomini.- Il Condomino che non ottemperi a quanto sopra, è tenuto al risarcimento dei danni, oltre che alle spese per l'esecuzione dei lavori sulle cose di sua proprietà.-

NORME E DIVIETI

Art. 7°) I balconi assegnati ai singoli proprietari dovranno essere tenuti sgombrati di quanto possa danneggiare o risultare molesto ad una coabitazione civile normale.- Ai balconi ed alle finestre di tutto lo stabile non è consentito applicare antenne radio o TV. - Nei balconi potrà stendersi biancheria, ma in modo che non sporga dalla ringhiera (né fuori, né in alto) e non produca stillicidio.- E' consentito di battere tappeti, panni o altro limitatamente al periodo compreso tra le ore 8,00 e le ore 10.- del mattino.- E' consentito collocare sui balconi vasi di fiori (sempreché non contrastino con quanto previsto dal precedente Art. 5°), purché siano assicurati contro il pericolo delle cadute ed incassati in recipienti che impediscano lo stillicidio.-

Art. 8°) Ciascun Condomino può servirsi della propria quota parte per le finalità per le quali essa venne progettata, realizzata ed acquistata.-

In particolare, ai fini di una civile coabitazione, ogni Condomino si impegna:

- 1) ad astenersi da qualsiasi molestia o disturbo agli altri Condomini anche per effetto di esalazioni, rumori od altro;
- 2) ad adibire l'appartamento ad uso esclusivo di abitazione esclusa ogni altra destinazione contraria alle leggi, al buon costume, alla decenza o comunque incompatibile col carattere civile dello stabile.-

E' vietato perciò destinare o lasciare destinare gli appartamenti ad uso industria, magazzino, deposito o lavorazione merci od altro, uffici pubblici, scuole anche di canto o di ballo, musica, ginnastica, scherma, ecc. sanatori, gabinetti di cura per malattie infettive, contagiose o richiedenti interventi chirurgici, asili di ricovero, alberghi, pensioni, agenzie di pegno e di collocamento o di farne comunque uso contrario alla tranquillità, alla decenza, alla moralità;

- 3) a far sì che i propri ragazzi e relativi amici non procurino danni alle cose comuni e non arrechino disturbo ad altri Condomini, nè nel proprio alloggio, nè negli spazi comuni; è consentito che i bambini sino ai 12 anni si trattengano nella zona all'uopo riservata e si svolgano giochi non rumorosi nè molesti; i giochi sono limitati al seguente orario: al mattino dalle ore 10.- alle ore 12.- ed al pomeriggio dalle ore 16.- alle ore 20,30 nei mesi dal 1° Maggio al 30 Settembre e dalle ore 15.- alle 17.- nei mesi dal 1° Ottobre al 30 Aprile; sono comunque vietati il gioco del pallone, la bicicletta, il tennis, il tamburello o altri che prevedano il lancio di oggetti o attrezzi;
- 4) a non lasciare bambini per le scale, nel cortile, nei viali, giardini, negli anditi degli stabili ed in portineria;
- 5) a mantenere con decoro e proprietà i balconi ed a non tenerli ingombri di suppellettili non ad essi pertinenti;
- 6) a non gettare nello scarico della spazzatura oggetti di dimensioni, forma e natura tali che possano occluderlo o provocarne comunque danni; tali oggetti andranno depositati, a cura dei singoli Condomini, negli appositi locali a piano terra, corrispondenti agli scarichi stessi;
- 7) a non gettare, lanciare, o far cadere alcunchè (specie spazzatura, acqua, residui, ecc.) dai balconi e dalle finestre sui piani sottostanti, sul cortile, sui giardini;
- 8) a mantenere perfettamente sgombri i pianerottoli;
- 9) ad evitare qualsiasi danno ai giardini ed alle piante;
- 10) a non parcheggiare la propria moto o scooter o bicicletta negli spazi comuni e a non occuparli in qualsiasi modo e per scopi che non siano di interesse comune;
- 11) a non depositare nelle cantine o nei sottoscala materiale infiammabile o di odore sgradevole;
- 12) a spegnere la luce nella propria cantina, appena essa non sia necessaria e a non collegare l'impianto elettrico di tali locali con apparecchi di qualsiasi tipo e genere;
- 13) a mettere in atto la massima cura ed attenzione nell'impiego delle cose comuni;
- 14) a far sì che gli eventuali animali non procurino disturbo alcuno ai Condomini (specie nelle ore di riposo), nè sporchino la proprietà comune, nè vengano lasciati liberi negli spazi comuni dello stabile, nel campo giochi e nei giardini;
- 15) dopo le ore 22,00 a non suonare, cantare, ballare, fare funzionare ad alta tonalità apparecchi radio, televisivi, giradischi, strumenti musicali ecc.; salvo in consenso dei Condomini vicini;
- 16) a chiudere sempre, rientrando nelle ore notturne, porte e cancello;
- 17) ad avvertire con la dovuta tempestività Amministratore o Custode di tutto quanto avviene a carico delle parti comuni o di appartamenti di Condomini assenti;
- 18) a non applicare all'esterno del fabbricato insegne o targhe senza il permesso dell'Amministrazione.-

Art. 9°) Qualora un appartamento fosse dato in locazione, il conduttore dovrà accettare, con esplicito impegno scritto nel contratto d'affitto, tutte le obbligazioni dipendenti dal Regolamento di Condominio, ferma restando la solidità con esso affittuario del proprietario locatore.

Art. 10°) Il Condomino che assentandosi intenda lasciare disabitato e chiuso il suo alloggio per oltre due giorni è tenuto a consegnare le chiavi della porta d'ingresso a persona di fiducia, reperibile facilmente, affinché, in caso di necessità, sia possibile accedere ai locali per procedere alle riparazioni di eventuali guasti ed alla eliminazione di inconvenienti che potessero arrecare danno agli altri Condomini. In caso di assenza superiore ai tre giorni, il Condomino si impegna a chiudere, nello appartamento lasciato vuoto, i rubinetti generali dell'acqua, del gas, l'interruttore generale della luce e della forza motrice e, durante la stagione invernale a ridurre il più possibile il riscaldamento a termosifone, dandone avviso all'Amministratore.

Art. 11°) In caso di trasferimento di proprietà il Condomino è tenuto a comunicare all'Amministrazione le generalità dei nuovi proprietari ed a fare conoscere agli stessi il contenuto del regolamento di condominio che dovrà essere espressamente richiamato nell'atto di trasferimento ed approvato in ogni sua parte senza eccezione alcuna.

SANZIONI

Art. 12°) Nel caso di infrazioni alle norme del presente Regolamento od a quelle deliberate dall'Assemblea, l'Amministrazione dovrà invitare per iscritto il Condomino responsabile ad osservare ed a far rispettare le medesime. Se l'invito rimane senza effetto o si rinnovi l'infrazione, l'Amministrazione dovrà diffidare il Condomino dandogli un termine perentorio. Persistendo l'infrazione l'Amministrazione potrà - sentito il parere del Consiglio di Condominio - proporre all'Assemblea la comminazione al Condomino di una sanzione pecuniaria non inferiore a L. 2.000.- e non superiore a L. 20.000.- La misura della sanzione pecuniaria da applicarsi concretamente è deliberata di volta in volta dall'Assemblea a semplice maggioranza e la sua applicazione non pregiudica il diritto dell'Amministrazione di agire nei modi e nei termini di legge per il rispetto delle norme regolamentari. Pure con deliberazione a semplice maggioranza in millesimi possono dall'Assemblea essere adeguati al valore della moneta i limiti di minimo e massimo della sanzione pecuniaria.- Il provento delle sanzioni deve essere devoluto al fondo comune.-

ORGANI DEL CONDOMINIO

Art. 13°) Sono organi del Condominio:

- A) l'Assemblea dei Condomini;
- B) il Consiglio di Condominio;
- C) l'Amministratore.

DELLE ASSEMBLEE

Art. 14°) Costituzione - L'Assemblea è formata dai Condomini e dagli eventuali usufruttuari oppure dai loro rappresentanti. Ogni Condomino ha diritto a farsi rappresentare da altre persone anche se estranee al Condominio, mediante delega scritta. Qualora una quota di proprietà appartenga indivisamente a più persone, queste hanno diritto ad un solo rappresentante in Assemblea, da esse stesse designato. L'usufruttuario esercita il diritto di voto nelle deliberazioni che attengono all'Ordinaria Amministrazione ed al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni. Il diritto di voto nelle deliberazioni che riguardano innovazioni, ricostruzione ed opere di manutenzione straordinaria spetta invece al proprietario.

Art. 15°) Assemblea Ordinaria - L'Assemblea ordinaria si riunisce ogni anno entro 60 gg. della chiusura dell'esercizio finanziario, che viene fissata al 30 Aprile, per deliberare circa il consuntivo dell'esercizio precedente ed il preventivo dell'esercizio in corso.

Art. 16) Assemblea Straordinaria - L'Assemblea si riunirà in via straordinaria tutte le volte che l'Amministratore lo ritenga necessario o ne abbia richiesta scritta o motivata da almeno due Condomini che rappresentino un sesto del valore del Condominio.

Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta detti Condomini possono provvedere direttamente alla convocazione dell'Assemblea sostituendosi così all'Amministratore.

Art. 17) Convocazione d'Assemblea - La convocazione dell'Assemblea avviene a mezzo invito consegnato o spedito a tutti i Condomini ed affisso all'albo almeno cinque giorni prima della data di riunione e con le indicazioni seguenti:

- 1) ora e luogo della riunione sia per la prima sia per la seconda convocazione: quest'ultima dovrà essere tenuta non oltre dieci giorni dalla prima;
- 2) l'elencazione delle proposte di deliberazione.

Art. 18) Validità dell'Assemblea - L'Assemblea è valida in prima convocazione quando siano presenti o rappresentati due terzi del valore dell'immobile e due terzi dei Condomini. La validità della costituzione dell'Assemblea dovrà essere accertata all'inizio della riunione e sarà efficace per tutta la durata.

Art. 19) Deliberazioni - Le deliberazioni sono valide se approvate con le maggioranze stabilite dalla legge a secondo dell'oggetto da deliberare.

- 1) Devono essere approvate con la maggioranza normale (in prima convocazione: con la metà più uno dei presenti e non meno della metà del valore dell'edificio; in seconda convocazione: con un terzo del valore dell'edificio) le deliberazioni che riguardano:
 - il preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e la relativa ripartizione tra i condomini;
 - il rendiconto annuale dell'Amministratore;
 - le opere di manutenzione straordinaria ed eventuale costituzione di un fondo speciale;
 - tutte le delibere relative ad argomenti per i quali non occorre una speciale maggioranza.
 - 2) Devono essere approvate con maggioranza speciale:
 - a) sia in prima che in seconda convocazione con la metà più uno dei presenti, purché rappresentino non meno della metà del valore del fabbricato, le deliberazioni che riguardano:
 - modifiche al regolamento di condominio, quando non implicano variazioni nei diritti costitutivi o acquisiti e del potere di disporre da parte dei singoli condomini sulle parti di loro esclusiva proprietà;
 - riparazioni di notevole entità.
 - b) sia in prima che in seconda convocazione con la maggioranza dei partecipanti al condominio, che rappresentino non meno dei due terzi del valore del fabbricato, le deliberazioni che riguardano:
 - innovazioni o modifiche progettate per il miglioramento, o per l'uso più comodo o per ottenere un maggior rendimento delle cose comuni.
 - c) sia in prima che in seconda convocazione con l'unanimità dei partecipanti al condominio, le deliberazioni che riguardano: *
- modifiche al regolamento di condominio che implicano variazioni nei diritti costitutivi acquisiti o del potere di disporre la parte dei singoli condomini sulle parti di loro esclusiva proprietà;

— innovazioni o modifiche che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato; che ne alterino il decoro architettonico; o che recano alcune parti dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.

I comproprietari di ciascun fabbricato, con le maggioranze di cui sopra, possono prendere decisioni, anche con il sistema del referendum, riguardanti impegni di spese relative esclusivamente al loro fabbricato e che non ledano il diritto dei comproprietari degli altri fabbricati.

Le deliberazioni prese dall'Assemblea a sensi di legge o del presente regolamento, sono impegnative anche per gli assenti o i dissenzienti, salvo il diritto di opposizione nei casi e nel termine previsti dall'art. 1137 del C.C. 2° Comm. I verbali delle assemblee contenenti l'elenco degli intervenuti con l'indicazione del numero dei rispettivi millesimi, la nomina del Presidente e Segretario le deliberazioni adottate e le dichiarazioni delle quali è stata l'inserzione, saranno trascritti in apposito registro e verranno firmati dal Presidente e dal Segretario. L'Amministratore è tenuto a trasmettere copia del verbale ai Condomini assenti entro 20 giorni dalla riunione.

Art. 20) Conti annuali della gestione - I conti di gestione sono tenuti dall'amministratore, il quale compila i consuntivi finali che trasmette in estratto ad ogni singolo condomino entro due mesi dalla chiusura della gestione di ogni anno, unitamente al conto di congruaggio che deve essere approvato dall'Assemblea.

Trascorsi trenta giorni dall'Assemblea non valida per mancanza di numero legale, i conti di intendono approvati con autorizzazione dall'esazione delle singole quote, salvo rettifica della prima successiva assemblea valida.

L'Amministratore terrà a disposizione dei condomini, per ogni eventuale controllo, nei cinque giorni precedenti l'assemblea ordinaria, i libri, schede, documenti giustificativi del rendiconto e preventivo.

Le eccezioni e le contestazioni non sospendono i pagamenti richiesti, ma danno semplicemente titolo per l'eventuale restituzione di ciò che venisse riconosciuto al reclamante.

DEL CONSIGLIO DI CONDOMINIO

Art. 21) Costituzione - Il Consiglio di Condominio si compone di 5 membri eletti fra i Condomini dall'Assemblea. Il Consiglio dura in carica fino alla data della successiva Assemblea Ordinaria ed i suoi componenti sono rieleggibili.

Art. 22) Mansioni - Il Consiglio è l'organo consultivo dell'Amministratore che sostituisce in caso di assenza temporanea ed esercita anche il controllo amministrativo, tecnico o contabile sulla gestione del Condominio, riferendo all'Assemblea. Il Consiglio si riunisce tutte le volte che anche uno solo dei componenti lo ritenga opportuno.

Il Consiglio deve far pervenire immediatamente all'Amministratore, che è l'unico competente a riceverli, tutti i reclami che gli venissero indirizzati dai Condomini circa l'uso delle cose comuni, dando contemporaneamente avviso agli interessati: ciò non esclude la possibilità del rapporto diretto di un singolo condomino e amministratore.

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

DELL'AMMINISTRATORE

Art. 23) Nomina, dimissioni, revoca - L'Amministratore è nominato dall'Assemblea. Egli dura in carica un anno, ma può essere revocato in qualunque tempo dall'Assemblea ove sussista una giusta causa.

L'Amministratore che si rende dimissionario, o venga revocato o che alla scadenza del mandato non intenda continuare nelle sue prestazioni fino all'Assemblea ordinaria, ha l'obbligo di rendere conto della sua gestione e deve in ogni caso consegnare all'Amministratore subentrante o in mancanza di quest'ultimo al Consiglio di Condominio tutti gli atti e documenti dell'Amministrazione entro 15 giorni dalla partecipazione delle dimissioni, o dalla data della revoca, o da quella di manifestazione della volontà di rinuncia indipendentemente da ogni eventuale contestazione e sotto pena di responsabilità.

Art. 24) Mansioni - L'Amministratore provvede in particolare:

- a) ad attuare le deliberazioni dell'Assemblea e ad assicurare la osservanza del presente regolamento;
- b) alle spese ordinarie di custodia, pulizia, illuminazione dell'immobile ed in genere a quelle necessarie per il funzionamento dei servizi comuni e per la manutenzione ordinaria delle parti comuni.

All'uopo egli compila il preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e il progetto della relativa ripartizione tra i Condomini in base ai criteri stabiliti dal presente regolamento.

- c) alla riscossione dei contributi, delle rendite, delle indennità di assicurazione ed al pagamento delle spese alle relative scadenze.
- d) all'assunzione ed al licenziamento del portiere/a sentito il parere del Consiglio di Condominio nonché alla sorveglianza dello stesso;
- e) ad esperire ogni possibile tentativo di componimento delle divergenze e controversie tra condomini;
- f) a tutti gli atti tendenti alla conservazione dei diritti comuni.

Egli non può tuttavia ordinare riparazioni straordinario salvo che esse non abbiano carattere di urgenza e improrogabilità e sia intervenuto il parere favorevole del Consiglio del Condominio.

Anche in questo caso resta fermo peraltro per l'amministratore l'obbligo di convocare l'assemblea per la ratifica, qualora la spesa annua complessiva ecceda il limite fissato a tale titolo dall'Assemblea;

- g) ad ispezionare ed a far ispezionare da incaricati di propria fiducia muniti di un mandato i locali di proprietà esclusiva dei condomini per disporre l'eventuale esecuzione di lavori di interesse generale e per accertarsi del buon funzionamento delle condutture e degli impianti comuni;
- h) a stabilire le norme, gli orari, in relazione alle disposizioni del presente regolamento, sentito il parere del Consiglio di Condominio;
- i) a rendere alla fine di ogni gestione, il suo resoconto all'Assemblea.

Nei limiti genericamente stabiliti dalla legge ed ai poteri conferitigli dal presente regolamento, l'Amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti al Condominio e può agire in giudizio sia contro i Condomini sia contro terzi.

Si richiamano in proposito le norme inderogabilmente dettate dall'art. 1131 C.C.

Art. 24) Condomini morosi - contro i Condomini morosi l'Amministrazione dovrà chiedere decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo per il pagamento nonostante opposizione dei contributi dovuti e delle spese giudiziarie.

Qualora poi la mora si sia protratta almeno per un semestre, l'Amministrazione può sospendere al condomino moroso l'utilizzazione dei servizi comuni che siano suscettibili di separato godimento.

Art. 25) per provvedere alle spese di manutenzione straordinaria e di altre esigenze imprevedibili, sarà costituito un fondo riserva sotto forma di supplemento di contributi ordinari.

DELLE SPESE

Art. 26) Ogni Condomino deve contribuire nelle spese necessarie per la conservazione ed il godimento delle parti comuni; per la prestazione dei servizi nell'interesse comune, nonché per mantenere il fabbricato, il giardino e il campo giochi, in condizioni di comodità e decoro. Nessun Condomino può sottrarsi al pagamento del proprio contributo delle spese, neppure rinunciando al diritto sulle cose e sui servizi comuni.

Art. 27 SPESE GENERALI - le spese relative alla gestione delle cose e dei servizi comuni saranno ripartite secondo la tabella allegata al presente regolamento.

Art. 28) Riscaldamento - lo stabile è servito per riscaldamento di impianto centrale ed è obbligatorio per tutti i Condomini il concorso nelle spese relative alla gestione del servizio ed alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto, in proporzione alla superficie di ogni singolo appartamento espressa in millesimi nell'allegata tabella.

Il servizio avrà inizio il 15 ottobre e terminerà il 15 aprile ed avrà così la durata di 6 mesi.

Potrà essere anticipato o prorogato dall'Amministrazione in funzione dell'andamento stagionale sentito il parere del Consiglio di Condominio.

Non è consentito rinunciare nemmeno parzialmente all'uso del servizio.

Art. 29) Acqua - la spesa per il consumo dell'acqua sarà suddivisa in base ai millesimi del complesso.

DISPOSIZIONI FINALI

Art. 30) per quanto non previsto specificatamente dal presente regolamento saranno applicate le disposizioni di legge in materia nonché le consuetudini locali. Le eventuali controversie nei casi previsti dal presente regolamento o negli altri casi in cui esista eventualmente dissenso tra i Condomini, oppure fra questi e l'Amministratore circa la interpretazione e la esecuzione delle norme di legge e di contratto reggenti il condominio ed in genere riferentesi alla costituzione e all'esercizio del condominio stesso, saranno deferite all'autorità giudiziaria dopo il tentativo di composizione attraverso l'associazione Milanese della Proprietà Edilizia o l'Unione Nazionale Piccoli Proprietari Immobiliari.