

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

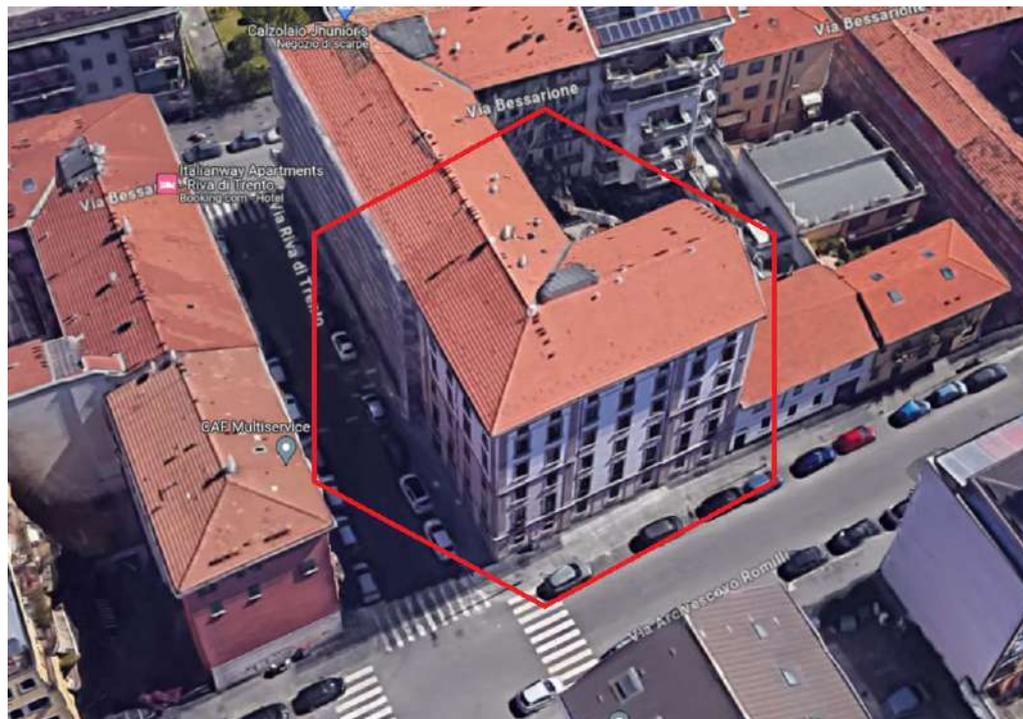
Esecuzione Forzata

Condominio Via Riva di Trento 1 – Milano
contro

Xxxxxxxx Xxxxxxx Xxxxx Xxx Xxx
Xxxxxxxx Xxxxxxx Xxxxxxxx Xxx Xxx

N. Gen. Rep. **410/2022**

Giudice: Dott.ssa Flaviana Boniolo
Custode Giudiziario: Avv. G. M. A. Rubino



ELABORATO PERITALE – Milano – Via Riva di Trento n° 1

Tecnico Incaricato: Perito Edile Mauro Angelo Tenti

Iscritto all'Albo dei Periti Edili della Provincia di Milano al n. 4936

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 8080

C.F. TNT MNG 61C26 L319B – P.IVA N. 09610150154

con studio in Milano –Via Francesco Koristka .n. 11

Telefono 02-3491210 - Fax 02-45500620 - Cellulare: 368-3658220

e-mail: mat@maurotenti.com - mauroangelo.tenti@pec.eppi.it

Giudice: Dott. ssa Flaviana Boniolo
Custode: Avv. G. M. A. Rubino
Perito: Perito Edile Mauro Angelo Tenti



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in : Milano – Via Riva di Trento n° 1
Categoria: A4 [Abitazione di tipo popolare]
Dati Catastali: foglio 583, particella 66, subalterno 713

Corpo B

Beni in: =====
Categoria: =====
Dati Catastali: =====

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dalla debitrice esecutata
Corpo B: ===

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € **118.000,00**
da occupato: €=.....



LOTTO 001

(Appartamento)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI) Via Riva di Trento n° 1, appartamento ad uso abitazione posto al piano quinto composto da due locali e servizio igienico.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/2 di piena proprietà dell'immobile di XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXX Xxx XXX nato a XXXXXXXX il xx.xx.xxxx CF: XXX XXX XXXXX XXXXX

Pignoramento gravante sulla quota di 1/2 di piena proprietà dell'immobile di XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX Xxx Xxx nato a Tunisia il xx.xx.xxxx CF: XXX XXX XXXXX XXXXX

celibi all'atto dell'acquisto.

Eventuali comproprietari: XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX Xxx Xxx

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 1)

Intestati: XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXX Xxx Xxx nato a XXXXXXXX il xx.xx.xxxx proprietà 1/2

XXXXXX XXXXX XXXXX sede Roma proprietà 1/2

dati identificativi: fg. 583 – part. 66 - sub. 713

dati classamento: Cat A/4; classe 2[^], consistenza v. 2,5 ; sup. catastale Tot. 41 mq. – Tot. Escluse aree scoperte 41 mq. - posto al piano 5; rendita € 180,76.

Indirizzo: Via Riva di Trento n° 1

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09.11.2015. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 12.05.1979, prot. n. 8612

1.4. Coerenze

dell'appartamento: Nord – appartamento di terzi; Est – ballatoio comune; Sud – appartamento di terzi ; Ovest – via Romilli;

della =====: =====

Salvo errori ed omissioni

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione



Nessuna ===

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di	Milano
Fascia/zona:	Centrale/CENTRO, SAN FRANCESCO, MANTEGNA
Destinazione:	Residenziale
Tipologia prevalente:	Abitazioni civili
Urbanizzazioni:	la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.
Servizi offerti dalla zona:	asilo nido (presente), supermercati (presente), cinema (presente), farmacie (presente), municipio (presente), negozi al dettaglio, (presente), parco giochi (presente), carabinieri (presente), scuola elementare, scuola materna, scuola media inferiore (presente), scuola media superiore (presente), Ospedale (assente), spazi verdi (presente)
Principali collegamenti pubblici:	di superficie linee Autobus 34 e 65 e sottosuolo M3 Brenta (700 mt)
Collegamento alla rete autostradale:	Tangenziale Est A50 e A51 (10 Km); Autostrada A1 (8 km); Autostrada A7 (5 km); Aeroporto Malpensa (km 65); Aeroporto Linate (Km. 10); Stazione Ferroviaria (8 Km).

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 5)

Edificio residenza è di cinque fuori terra oltre ad un piano interrato costruito agli inizi degli anni '60

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: in intonaco civile tinteggiato;
- accesso: portone in legno massello;
- ascensore: Presente;
- portineria: presente;
- condizioni generali dello stabile: Buone

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 5)

Abitazione di tipo civile, posta al quinto piano, composta da due locali e servizio igienico,.

Corpo A:

Appartamento:

- Esposizione: Doppia esposizione
- *Infissi interni:* tipologia: ante in legno tamburato o con specchiatura a vetri
- *Infissi esterni:* tipologia: in alluminio e vetri termici o legno con vetro semplice
Persiane in legno scorrevoli a scomparsa o grata di protezione
- Porta d'accesso: non blindata;
- *Portone ingresso:* tipologia: portone in alluminio e vetro



- Plafoni:	intonaco + gesso/civile + tinteggiatura
- Pareti:	intonaco + gesso/civile + tinteggiatura
- Rivestimenti:	Cucina e Bagno: ceramica
- Pavimenti:	Camera e bagno in ceramica; cucina in marmette di graniglia e cemento
Imp. Elettrico:	tipologia: sottotraccia
Imp. citofonico:	presente
Imp. idrico:	sottotraccia. Bagno completo di quattro apparecchi (vasca / doccia)
- Imp. Termico:	tipologia: autonomo a radiatori
- Imp. condizionamento	=====
- Acqua calda sanitaria:	prodotta da caldaia murale a gas installata in cucina
- Ascensore	Presente: Si
- Altezza dei locali:	H 3.00
- Condizioni generali appartamento	Pessime condizioni
<u>XXXXXXX:</u>	
- Porta d'accesso:	=====
- Pavimento:	=====
- Pareti e plafone:	=====
- Infissi esterni	=====

2.4. Breve descrizione della zona

Trattasi di zona è caratterizzata da immobili prettamente residenziali.

La zona è servita da buona presenza di attività commerciali e da linee di mezzi pubblici di superficie (ATM 34 – 65) e di sottosuolo (MM Brenta 700 mt).

L'ubicazione consente agevoli collegamenti con tutte le principali direttrici della viabilità stradale, extra urbana ed autostradale.

2.5. Certificazioni energetiche (all. 4):

L'appartamento non dispone di certificazione energetica

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti (all. 4):

L'immobile dispone di certificati di conformità degli impianti elettrici:

2.7. Certificazioni di idoneità statica (all. 4):

L'immobile dispone del certificato di idoneità statica CIS-F205-009930-00-P

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene



Al momento del sopralluogo, effettuato il 28.06.2023, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie a Custode Giudiziale, non si sono rinvenuti i debitori esecutati. Dal certificato di residenza il debitore esecutato XXXXXXXX XXXXXXX XXXX Xxx XXX, risulta residente nel predetto immobile, come indicati nel certificato di residenza e stato di famiglia (*all. 2*). Mentre l'altro debitore XXXXXXXX XXXXXXX XXXX Xxx XXX risulta non più presente nell'anagrafe nazionale.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e aventi gli esecutati quali dante causa, come risulta dalla comunicazione del 08.06.2023, dell'Agenzia delle Entrate D.P. 5. (*all. 2*):

4 PROVENIENZA (*all.2.*)

4.1. Attuali proprietari

XXXXXXXX XXXXXXX XXXX Xxx XXX nato a XXXXXXX il xx.xx.xxxx proprietà 1/2

XXXXXXXX XXXXXXX XXXX Xxx XXX nato a XXXXXXX il xx.xx.xxxx proprietà 1/2

In forza di compravendita, a firma del Dott. R. Di Mauro (Notaio in Milano) in data 24.02.2006 - Rep. n. 12849/8242, trascritto a presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Milano - Circostrizione di Milano 2^ in data 28.02.2006 ai nn 15563/8473

4.2. Precedenti proprietari

a) Al ventennio i beni erano di proprietà di

- A XXXXXXX XXXXX da XXXXXXX XXXXX, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Milano Fg. 583 – Mapp. 66 - Subb. 713 e 714, per atto di compravendita del 25.01.2006 Rep. 157008/19964 Notaio Gallavresi Antonio (Milano), trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Milano - Circostrizione di Milano 1^ in data 09.02.2006 ai nn. 9533/5350
- A XXXXXXX XXXXX, la quota pari a 75/100 di piena proprietà degli immobili Milano, Fg. 583 – Mapp. 66 - Subb. 712 - 713 era pervenuta per successione, in morte di XXXXXXX XXXXX, deceduta il 20.07.2005 registrata presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Milano - Circostrizione di Milano 1^ il 12.12.2005 al nn 1499/2005, trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Milano - Circostrizione di Milano 1^ il 14.08.2006 ai nn. 68235/39595, devoluta per legge alla figlia
- Risulta trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Milano - Circostrizione di Milano 1^, in data 09/02/2006 ai nn. 9532/5349, accettazione tacita dell'eredità in morte di XXXXXXX XXXXX Lucia, da parte dell'erede XXXXXXX XXXXX sorgente da atto Notaio Gallavresi Antonio (Milano) del 25/01/2006
- A XXXXXXX XXXXX, XXXXXXX XXXXX, la quota pari a 1/4 di piena proprietà ciascuno degli immobili Milano Fg. 583- Mapp. 66 - Subb. 712 – 713, pervenuta per successione, in morte di XXXXX XXXXX, deceduto il 03.09.1997, registrata presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Milano - Circostrizione di Milano 1^, il 05.09.2000 al nn. 1868/98, trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Milano - Circostrizione di Milano 1^, il



14.07.2001 ai nn. 44551/30495 devoluta per legge a coniuge e figlia.

- Risulta trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Milano - Circoscrizione di Milano 1[^], in data 09/02/2006 ai nn. 9531/5348, accettazione tacita dell'eredità in morte di XXXXXXXX XXXXXX, da parte dell'erede XXXXX XXXXX sorgente da atto Notaio Gallavresi Antonio (Milano) del 25/01/2006
- A XXXXXXXX XXXXXX e XXXXXXXX XXXXXX in comunione legale dei beni, da XXXXXXXX XXXXXX e XXXXXXXX XXXXXX, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Milano Fg 583 - Mapp. 66 - Sub. 713 è pervenuta per atto di compravendita del 25.07.1979 – Rep. 10479, Notaio F. P. Rivera (Milano) registrata presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Milano - Circoscrizione di Milano 1[^] il 27.07.1979 al n. 40786

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 2)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott.ssa Giulia Barbagallo Notaio in Palermo (Pa) alla data del 22.05.2022, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobili (all. 2) alla data del 13.07.2023 si evince:

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

a) **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

.....Nessuna.....

b) **Misure Penali**

.....Nessuna.....

c) **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

.....Nessuna.....

d) **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

.....Nessuna.....

Eventuali note: Nella visura catastale risulta "XXXXXX XXXXX XXXXX – proprietà 1/2" anziché "XXXXXXXX XXXXXXX XXXXX XXX XXX - proprietà 1/2" in quanto non sono state presentate le volture catastali in evasione delle "Ordinanze del 25.05.2021 e 13.04.2022" e di revoca dei sequestri preventivi della Corte d'Appello di Milano

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

a) **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 28.02.2006 al Rep. n. 15564/3244, presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1[^], derivante da Concessione di Mutuo Fondiario in data 24.02.2006 rep. 12850/8243 – Notaio Di Mauro Rossana, a favore di Banca di Roma S.p.A. - Roma, contro XXXXXXXX XXXXXXX XXXXX XXX XXX e XXXXXXXX XXXXXXX XXXXX XXX XXX, per la quota di ½ ciascuno del diritto di piena proprietà.
 Importo capitale: € 140.000,00
 Importo ipoteca : € 290.000,00



Grava sui beni Fg 583 - Mapp. 66 - sub. 713

Decreto Sequestro Preventivo iscritto il 16.01.2012 al Rep. n. 2348/1761, presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1^, derivante da Decreto di Sequestro Preventivo - in data 04.11.2011 rep. 42544/2008 – Tribunale Ordinario Milano Ufficio GIP - Milano, a favore di Erario dello Stato - Roma, contro, XXXXXXXX XXXXXXX XXXXX XXX XXX e XXXXXXXX XXXXXXX XXXXX XXX XXX, per la quota di ½ ciascuno del diritto di piena proprietà.

Grava sui beni Fg 583 - Mapp. 66 - sub. 713

Annotazione 3685 del 22/04/2022 Provvedimento di revoca del sequestro preventivo con provvedimento n° 37/2021 SIGE del t 3/04/2022, la Corte D'Appello di Milano, a firma del Presidente EST. Dott.ssa M. Fagnoni, ha ordinato la revoca del sequestro preventivo disposto dal Tribunale di Milano, n. rep. 42544/2008 in data 04.05.2011

Ipoteca giudiziale : =====

Ipoteca volontaria : =====

b) Pignoramenti

Pignoramento del 26.05.2009 rep. 8065, Ufficiale Giudiziario di Milano, trascritto, presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1^, il 08.07.2009 ai nn. 22595/36120 a favore di Condominio Via Riva di Trento n° 1, contro XXXXXXXX XXXXXXX XXXXX XXX XXX e XXXXXXXX XXXXXXX XXXXX XXX XXX, per la quota di ½ ciascuno del diritto di piena proprietà, maturato all'atto di pignoramento € 1.709,65 oltre spese legali ed occorrente tutte.

Pignoramento del 02.05.2022 rep. 819, Ufficiale Giudiziario di Como, trascritto, presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1^, il 17.05.2022 ai nn. 38871/27014 a favore di Kudasai SPV s.r.l. sede Milano, contro XXXXXXXX XXXXXXX XXXXX XXX XXX e XXXXXXXX XXXXXXX XXXXX XXX XXX, per la quota di ½ ciascuno del diritto di piena proprietà, maturato all'atto di pignoramento € 171.480,40 oltre spese legali ed occorrente tutte.

c) Altre trascrizioni

Sentenza confisca beni : Atto Giudiziario nascente da Sentenza di confisca beni del 26.10.2015 – n° rep. 7337/2014 emesso da Corte D'Appello Sede Milano a favore di Erario dello Stato sede Roma, trascritto presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1^, il 20.12.2016 nn. 82568/55904, contro XXXXXXXX XXXXXXX XXXXX XXX XXX

Grava sui beni Fg 583 - Mapp. 66 - sub. 713

Annotazione 2227 del 10.03.2022 Ordinanza di revoca della confisca con Ordinanza n.37/2021 SIGE del 25.05.2021, la Corte D'Appello di Milano a firma del Presidente EST. Dott.ssa M. Fagnoni, ha ordinato la revoca della confisca disposta dalla stessa Corte D'Appello con Sentenza 7265/15 riferita al Reg. Gen.le. App. n. 7337/2014 del 26.10.2015.

5.3. **Eventuali note/osservazioni** : =====

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Lucchelli con sede in Via Della Commenda, 41 -

Giudice: Dott. ssa Flaviana Boniolo
Custode: Avv. G. M. A. Rubino
Perito: Perito Edile Mauro Angelo Tenti



Milano (Mi) - che ha fornito le informazione che seguono **(all. 4)**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato:

- *generali mill.mi 10,69*
- *proprietà mill.mi 8,20*
- *ascensore mill.mi 8,20*

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 Gennaio al 31 Dicembre e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie medie annue di gestione immobile : 1.000,00 €

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2021: 1.200,00 €

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2022: 1.200,00 €

Spese ordinarie non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: 2.500,00 €

Spese straordinarie non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: == €

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: nessuna

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 condominiali 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 effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

..... nessuna

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata anteriormente agli anni '30

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano (Delibera 05.03.2019) in "TUC - Tessuto urbano consolidato - Perimetro TUC - Tessuto urbano di recente formazione - Tessuti urbani compatti a cortina - ADR - Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile - Limite esenzione dotazioni territoriali (art. 11.3 Piano dei Servizi)"

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

(in caso di stima di terreni) si allega certificato di destinazione urbanistica (all...)

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

..... nessuna

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune **(all. 3):**



L'immobile in cui si trova l'unità immobiliare è stato realizzato anteriormente al 1930

I documenti edilizi dell'immobile sono indisponibili / irreperibili, come dichiarato dagli Uffici Comunali sia allo scrivente che ad altro tecnico

7.2. Conformità edilizia:

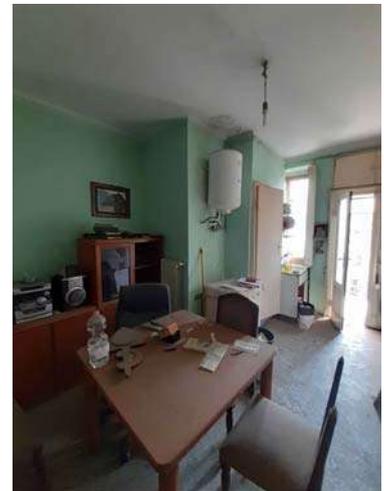
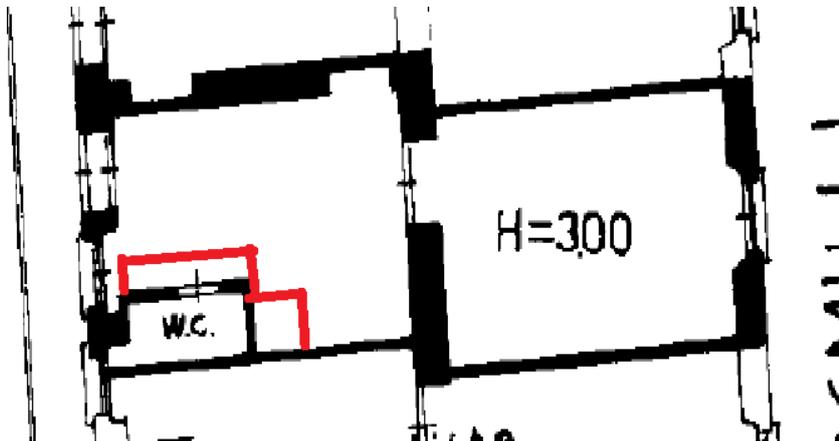
L'unità immobiliare non è conforme al regolamento edilizio/igiene, in quanto, il bagno oltre ad non avere un disimpegno, ha accesso diretto da locale cucina / soggiorno.

L'assenza di disimpegno risultava già nella planimetria catastale del 1979

Dal rilievo effettuato in luogo, il bagno ha ora, forma e dimensione maggiori, di quella rappresentata nella scheda del 1979

Per regolarizzare la situazione, si dovrà presentare una pratica edilizia, che preveda il rifacimento (demolizione/costruzione) del bagno, anche in altra posizione e cieco (l'appartamento ha superficie inferiore a 70 mq.), delle dimensioni e con le caratteristiche, che rispecchino le attuali norme del Vigente Regolamento Edilizio.

Si dovrà altresì verificare i rapporti aeroilluminanti dell'adiacente locale.



Costi stimati: professionista € 2.400,00
 - Oblazione : € ==
 - Costo lavori ripristino : € 15.000,00

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento non risultava conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale del 12.05.1979.

Le difformità sono quelle descritte nel precedente punto 7.2

sono regolarizzabili mediante: prestazione nuova scheda catastale al termine dei lavori

N.B. con nota dell'Agenzia delle Entrate del 26.06.2020 per tutti gli atti di aggiornamento catastale DOCFA protocollati a partire dal 1° luglio 2020 si è reso noto che si dovrà procedere all'autonomo censimento di cantine e autorimesse, locali accessori già rappresentati graficamente nelle planimetrie agli atti.

Costi stimati: professionista : € 600,00
 - Diritti catastali : € 50,00



8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa delle unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed integrato da verifiche effettuate sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI EN 15733) come segue:

Destinazione	u.m.	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Omogenizzata Mq commerciali
Appartamento	mq.	45,00	100%	45,00
Totale				45,00

N.B. superfici arrotondate

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienicosanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione

- *Operatori commerciali di settore presenti in zona*
 - Tempocasa Milano – Trilocale Via Riva di Trento 1 – mq. 70 - € 235.000,00
 - Lodicasa73 - Bilocale in Vendita in riva di Trento 1 – mq 48 - € 200.000,00
- *Conoscenze ed esperienze personali del settore immobiliare*
- *Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)*
 - Valori relativi al Periodo: 2° semestre 2022
 - Comune: Milano
 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 - Fascia/Zona: Periferica/ORTLES, SPADOLINI, BAZZI
 - Abitazioni tipo Economico : Normale stato conservativo
 - Valore mercato prezzo min. 2.000,00 / prezzo max. 2.400,00 (Euro/mq)
 - Valore di locazione prezzo min. 5,8/ prezzo max. 7,5 (Euro/mq x mese)
- *Borsinoimmobiliare.it*
 - Tipologia : Abitazioni in stabili di seconda fascia
 - Valore mercato prezzo : min. 2.619,00 / med. 2.833,00 / max. 3.046,00 (Euro/mq)
 - Valore di locazione prezzo min. 8,23 / med. 9,34 / max. 10,44 (Euro/mq)

9.3. Valutazione LOTTO 001



Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore complessivo
Appartamento	A/4 *	45,00	3.200,00	145.000,00

* **Abitazioni di tipo popolare**

9.4. 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 dallo scrivente perito

VALORE LOTTO 1	€	145.000,00
Riduzione del valore del 5% per di garanzia per vizi:	- €	- 7.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica circa:	- €	===
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita.	- €	- 2.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente . indicative:	- €	- 18.000,00

Prezzo base d'asta del lotto (libero)

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova. (arrotondato) € **118.000,00**

Prezzo base d'asta del lotto (Occupato)

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova. (arrotondato) – Non ricorre il caso -€ ==

N.B. 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 forfetario dovuto all'assenza do 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 tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Da omettere qualora l'immobile non sia locato

.....

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

.....

CRITICITA' DA SEGNALARE

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



Il sottoscritto Per. Ind. Mauro Angelo Tenti dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente e all'avvocato dell'esecutata a mezzo PEC.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 20.09.2023

l'Esperto Nominato
Per. Ind. Mauro Angelo Tenti



The image shows a handwritten signature in blue ink that reads "Tenti Mauro Angelo". Overlaid on the signature is a circular blue stamp. The stamp contains the following text: "PERITI INDUSTRIALI E DEI PERITI INDUSTRIALI" around the top edge, "Per. Ind. TENTI MAURO ANGELO n° 4936 MILANO e LODI" in the center, and "ARUBAPEC S.P.A." around the bottom edge.



ALLEGATO "1"

- Estratto mappa
- Visura catastale
- Scheda registrata al N.C.E.U. il 12.05.1979 – appartamento



N=5031700



E=1516800

I Particella 66

Firmato Da: MAURO MABBOCCO Es. Doc. N° 065746 RUBRICA S. R. L. A. D. 23/01/2016 Serial#: 0607169d971b81e72f7fb5b0a271d

Comune: (MI) MILANO
Foglio: 583
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri
Protocollo pratica T207738/2022
25-Mag-2022 12:37:16

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/05/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 23/05/2023

Dati identificativi: Comune di MILANO (F205) (MI)

Foglio 583 Particella 66 Subalterno 713

Partita: 1530363

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di MILANO (F205) (MI)

Foglio 583 Particella 66

Classamento:

Rendita: Euro 180,76

Rendita: Lire 350.000

Zona censuaria 2,

Categoria A/4^a), Classe 2, Consistenza 2,5 vani

Foglio 583 Particella 66 Subalterno 713

Indirizzo: VIA RIVA DI TRENTO n. 1 Piano 5

Dati di superficie: Totale: 41 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 41 m²

> Dati identificativi

 dal 12/05/1979 al 11/02/1998

Immobile predecessore

Comune di MILANO (F205) (MI)

Tipo Denuncia: **Variazione** Anno 1979 Numero
8612G

VARIAZIONE del 12/05/1979 in atti dal 21/10/1994
ALTRE VAR (n. 8612.900/1979)

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

Comune: MILANO (F205) (MI)

Foglio 583 Particella 66 Subalterno 95

Foglio 583 Particella 66 Subalterno 96

Foglio 583 Particella 66 Subalterno 97



Foglio 583 Particella 66 Subalterno 98
Foglio 583 Particella 66 Subalterno 99
Foglio 583 Particella 66 Subalterno 100
Foglio 583 Particella 66 Subalterno 101
Foglio 583 Particella 66 Subalterno 102
Foglio 583 Particella 66 Subalterno 103

📅 dal 11/02/1998
Immobile attuale
Comune di MILANO (F205) (MI)
Foglio 583 Particella 66 Subalterno 713

VARIAZIONE del 11/02/1998 in atti dal 11/02/1998
IDENTIFICAZIONE E CLASSAMENTO (n. 720292.2/1998)

> Indirizzo

📅 dal 12/05/1979 al 11/02/1998
Immobile predecessore
Comune di MILANO (F205) (MI)
Tipo Denuncia: **Variazione** Anno 1979 Numero
8612G
PIAZZA TRENTO n. 1 Piano 5
Partita: 1102238

VARIAZIONE del 12/05/1979 in atti dal 21/10/1994
ALTRE VAR (n. 8612.900/1979)

📅 dal 11/02/1998
Immobile attuale
Comune di MILANO (F205) (MI)
Foglio 583 Particella 66 Subalterno 713
VIA RIVA DI TRENTO n. 1 Piano 5
Partita: 1530363

VARIAZIONE del 11/02/1998 in atti dal 11/02/1998
IDENTIFICAZIONE E CLASSAMENTO (n. 720292.2/1998)

> Dati di classamento

📅 dal 12/05/1979 al 11/02/1998
Immobile predecessore
Comune di MILANO (F205) (MI)
Tipo Denuncia: **Variazione** Anno 1979 Numero
8612G
Zona censuaria 2
Partita: 1102238

VARIAZIONE del 12/05/1979 in atti dal 21/10/1994
ALTRE VAR (n. 8612.900/1979)

📅 dal 11/02/1998
Immobile attuale
Comune di MILANO (F205) (MI)
Foglio 583 Particella 66 Subalterno 713
Rendita: Euro 180,76
Rendita: Lire 350.000
Zona censuaria 2
Categoria A/4^e, Classe 2, Consistenza 2,5 vani

VARIAZIONE del 11/02/1998 in atti dal 11/02/1998
IDENTIFICAZIONE E CLASSAMENTO (n. 720292.2/1998)



Partita: 1530363

> Dati di superficie

📅 dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di **MILANO (F205) (MI)**

Foglio **583** Particella **66** Subalterno **713**

Totale: **41 m²**

Totale escluse aree scoperte : **41 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
12/05/1979, prot. n. 8612

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di MILANO (F205)(MI) Tipo Denuncia: Variazione
Anno 1979 Numero 8612G

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di MILANO (F205)(MI) Foglio 583 Particella 66 Sub. 713



📅 dal 03/09/1997 al 20/07/2005

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90



Legenda

- a) A/4: Abitazioni di tipo popolare
- b) 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
- c) A/4: Abitazioni di tipo popolare
- d) Codice fiscale collegato BLGCLC23M47F205A





MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI CATASTALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) P 5°
SUB 98

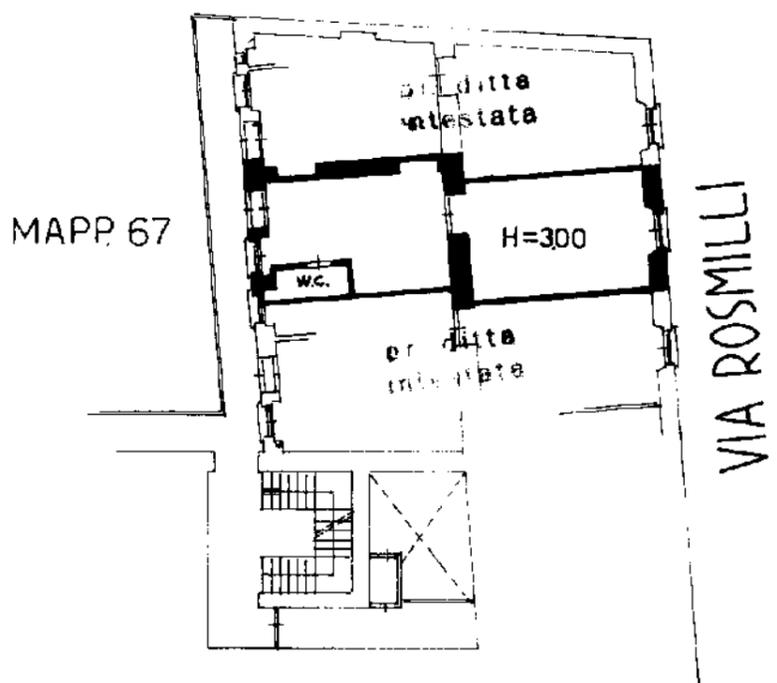
Lire 50

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **MILANO** Via **Via p. Riva di Trento n° 1**

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Catastale di **MILANO**

PIANO QUINTO



ORIENTAMENTO



SCALA DI I. 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

91
8812

La presente scheda sostituisce
l'u.i.u. censita alla partita
N. **512**
Foglio **583**, Mapp. **66**
Sub. **95-96-97-98-99-100-101-102-103**
Porzione **G**
Nuovo sub. **4**

Compilata dal dr. ing. **Antonio Grandona**
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de **ingegneri n. 9891**

della Provincia di **MILANO**

DATA **26 Aprile 1979**

Firma: *Antonio Grandona*

ALLEGATO "2"

- **Atto Rep. n. 12849/8242 del 24.02.2006 - Dott. R. Di Mauro**
- **Ispezioni ipotecarie**
- **Agenzia entrate verifica esistenza contratti locazione**
- **Certificati anagrafici**



COMPRAVENDITA

Fra i sottoscritti signori:

si conviene e si stipula quanto segue.

ART. 1 CONSENSO E IMMOBILE

acquistano la piena proprietà del seguente immobile sito in Comune di Milano, Via Riva di Trento n. 1, appartamento di due locali oltre servizi posto al piano quinto, censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano come segue:

foglio 583, mappale 66, sub. 713, Via Riva di Trento n. 1, piano 5, zona cens. 2, categoria A/4, classe 2, vani 2,5, rendita euro 180,76

COERENZE:

proprietà di terzi, enti comuni, proprietà di terzi, Via Romilli.

ART. 2 PRECISAZIONI - RISERVE - PATTI E CONDIZIONI

Quanto oggetto della presente vendita viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, visto e piaciuto alla parte acquirente con tutti i diritti, accessori ed accessioni, pertinenze, servitù attive e passive ad esso riferentesi ed in atto esistenti per stato dei luoghi, titoli derivativi e destinazione del costruttore e con la proporzionale quota di comproprietà su tutti gli enti, spazi, servizi ed impianti comuni ai sensi degli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile, tali per legge, titoli derivativi e destinazione del costruttore.

ART. 3 GARANZIA E PROVENIENZA

Quanto in oggetto è pervenuto alla parte venditrice, in forza di atto di compravendita in data 25 gennaio 2006 n. 157008/19964 di rep. Notaio Antonio Gallavresi di Milano, registrato a Milano il giorno 8 febbraio 2006 al n. 1724 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 9 febbraio 2006 ai nn. 9533/5350.

Franco e libero da qualsiasi peso, onere, vincolo, iscrizione e trascrizione pregiudizievoli come dichiara e garantisce la parte venditrice.

ART. 4 IL PREZZO



Dichiarano le parti che il prezzo della vendita è stato tra loro convenuto a corpo e non a misura in complessivi Euro centoquindicimila (115.000) somma che la parte venditrice dichiara d'aver prima d'ora ricevuto dalla parte acquirente, cui pertanto rilascia ampia e definitiva quietanza a saldo, dichiarando di non aver altro a pretendere in dipendenza della presente vendita e rinunciando a qualsiasi iscrizione di ipoteca legale possa nascere dal presente atto con espresso esonero per il competente Conservatore dei Registri Immobiliari dall'iscriverla d'ufficio e da qualsiasi responsabilità al riguardo.

La parte acquirente richiede, ai sensi della legge 266 del 23 dicembre 2005, che la base imponibile ai fini del pagamento delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, sia costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del D.P.R. n. 131/86 e cioè euro duemilioniottantasettemilasettecentosettantotto (20.877.78).

ART. 5 POSSESSO

La proprietà ed il possesso materiale e giuridico di quanto oggetto del presente atto vengono da oggi trasferiti alla parte acquirente, per cui da oggi decorrono a suo favore e carico i relativi vantaggi ed oneri.

ART. 6 DICHIARAZIONI FISCALI ED AI SENSI DEL D.P.R. 445 DEL 28 DICEMBRE 2000 (TESTO UNICO DELLE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI IN MATERIA DI DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA)

Ai sensi del D.P.R. n. 445 del 28 dicembre 2000, previo richiamo ex art. 76 del Testo Unico fatto dal notaio autenticante circa le conseguenze penali derivanti da eventuali dichiarazioni mendaci, ai sensi e per gli effetti degli artt. 46 e 47 del citato Testo Unico:

- il signor RAVERA Luigi dichiara di essere di stato civile libero;

- i signori MAHDOUANI Houssine Ben Ali e MEHDOINI Mohamed Lotfi Ben Ali dichiarano entrambi di essere di stato civile libero;

- ai sensi e per gli effetti delle disposizioni vigenti in materia urbanistico edilizia la parte venditrice dichiara che il fabbricato di cui quanto in oggetto fa parte è stato realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967 e che, successivamente, non sono state realizzate opere che ne inibiscano la commerciabilità.

Le spese del presente atto come per legge.

La parte acquirente chiede l'applicazione delle agevolazioni previste dalla nota II-bis art.1 della tariffa, parte I, allegata al D.P.R. 131/1986 e dichiara:

- che l'immobile in oggetto, ad uso abitazione, non è di lusso secondo i criteri di cui al D.M. 2 agosto 1969 pubblicato sulla G.U. n. 218 del 27 agosto 1969, ed è ubicato nel comune in cui intende trasferire la propria residenza entro diciotto mesi;



-che nel predetto comune non è titolare esclusiva dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa d'abitazione;

-di non essere titolare, neppure per quote, su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa d'abitazione acquistata con le agevolazioni di cui al presente articolo o di quelle in esso richiamate.

I componenti danno atto che l'immobile compravenduto è graficamente rappresentato nella planimetria qui allegata sotto A, le cui misure sono indicative.

Firmato: Luigi Ravera - Houssine Mahdouani Bel Ali - Mehdoini Lotfi Mohamed Ben Ali.

REPERTORIO N. 12.849

RACCOLTA N. 8.242

AUTENTICA DI FIRMA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilasei il ventiquattro di febbraio.

In Milano, Via Anzani angolo Corso 22 Marzo, presso gli uffici della Banca di Roma S.p.A.

Io sottoscritta Rosanna Di Mauro, Notaio in Milano, iscritta nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Milano, Busto Arsizio, Lodi, Monza e Varese,

CERTIFICO

che i signori:

personale, io notaio sono certa, hanno apposto in mia presenza le loro firme sulla scrittura che precede ed hanno emesso le dichiarazioni di cui all'art. 6 della superiore scrittura previo richiamo da me notaio fatto ai sensi del D.P.R. n. 445 del 28 dicembre 2000, circa le conseguenze penali derivanti da eventuali dichiarazioni mendaci, ai sensi e per gli effetti degli artt. 46 e 47 del citato Testo Unico.

Firmato: Rosanna Di Mauro notaio sigillo.



Ispezione telematica

Ispezione n. T380667 del 13/07/2023

per immobile

Richiedente TNTMNG

Dati della richiesta

Immobile : Comune di MILANO (MI)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 583 - Particella 66 - Subalterno 713

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 02/05/1995 al 13/07/2023

Elenco immobili

Comune di MILANO (MI) Catasto Fabbricati

2. Sezione urbana - Foglio 0583 Particella 00066 Subalterno 0713

SONO PRESENTI ULTERIORI IMMOBILI NON SELEZIONATI

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 14/07/2001 - Registro Particolare 30495 Registro Generale 44551
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1868/98 del 05/09/2000
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 09/02/2006 - Registro Particolare 5348 Registro Generale 9531
Pubblico ufficiale GALLAVRESI ANTONIO Repertorio 157008/19964 del 25/01/2006
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 09/02/2006 - Registro Particolare 5349 Registro Generale 9532
Pubblico ufficiale GALLAVRESI ANTONIO Repertorio 157008/19964 del 25/01/2006
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 09/02/2006 - Registro Particolare 5350 Registro Generale 9533
Pubblico ufficiale GALLAVRESI ANTONIO Repertorio 157008/19964 del 25/01/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE del 28/02/2006 - Registro Particolare 8473 Registro Generale 15563
Pubblico ufficiale DI MAURO ROSANNA Repertorio 12849/8242 del 24/02/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA



Ispezione telematica

Ispezione n. T380667 del 13/07/2023

per immobile

Richiedente TNTMNG

Nota disponibile in formato elettronico

6. ISCRIZIONE del 28/02/2006 - Registro Particolare 3244 Registro Generale 15564
Pubblico ufficiale DI MAURO ROSANNA Repertorio 12850/8243 del 24/02/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
7. TRASCRIZIONE del 14/08/2006 - Registro Particolare 39595 Registro Generale 68235
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1499/2005 del 12/12/2005
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
8. TRASCRIZIONE del 08/07/2009 - Registro Particolare 22595 Registro Generale 36120
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 8065 del 26/05/2009
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
9. TRASCRIZIONE del 16/01/2012 - Registro Particolare 1761 Registro Generale 2348
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO UFFICIO GIP Repertorio 42544/2008 del 04/05/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 3685 del 22/04/2022 (PROVVEDIMENTO DI REVOCA DEL SEQUESTRO PREVENTIVO)
10. TRASCRIZIONE del 20/12/2016 - Registro Particolare 55904 Registro Generale 82568
Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO Repertorio 7337/2014 del 26/10/2015
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI CONFISCA BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 2227 del 10/03/2022 (ORDINANZA DI REVOCA DELLA CONFISCA)
11. TRASCRIZIONE del 17/05/2022 - Registro Particolare 27014 Registro Generale 38871
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI COMO Repertorio 819 del 02/05/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico





Mauro Tenti <mat@maurotenti.com>

. 410/2022 - VERIFICA ESISTENZA CONTRATTI -

DP I MILANO - UT MILANO 5 <dp.imilano.utmilano5@agenziaentrate.it>
A: "mat@maurotenti.com" <mat@maurotenti.com>

8 giugno 2023 alle ore 11:06

Buongiorno Dott. Tenti,

In merito alla sua richiesta, per i soggetti

e
non risultano in essere contratti di locazione/comodato

A diposizione per eventuali chiarimenti

Cordiali saluti

*Paola Olcelli**Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale I di Milano**Ufficio Territoriale di Milano 5**Team Gestione e Controllo atti 1***Precompilata 2023:
informazioni e
assistenza**

Dall'11 maggio puoi accettare il modello 730 precompilato oppure modificarlo. Hai tempo fino al 2 ottobre per per inviare il modello 730 e fino al 30 novembre per il modello Redditi.

Da quest'anno è ancora più semplice **delegare un familiare o una persona di fiducia** a modificare e inviare la tua dichiarazione.

182890

**COMUNE DI MILANO****Certificato di Residenza****Il Sindaco**

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;
Visti i dati registrati dal COMUNE DI MILANO

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

Risulta iscritto all'indirizzo:
VIA RIVA DI TRENTO N. 1
Comune MILANO (MI).

Data 15/06/2023

Il Sindaco del COMUNE DI MILANO

GIUSEPPE SALA

IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI (art. 40 DPR 28 dicembre 2000, n.445)

Rilasciato in esenzione da imposta di bollo per uso:
PROCESSUALE (certificati da produrre nel procedimento) - art. 18 DPR 30.5.2002, n. 115 e
Circ. Agenzia delle entrate, 14.8.2002, n. 70/E

Riscossi Euro 00,00 per diritti di segreteria



**COMUNE DI MILANO****Certificato Anagrafico di Stato civile****Il Sindaco**

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;
Visti i dati registrati dal COMUNE DI MILANO

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

Cognome MAHDOUANI

Risulta Non classificabile/ignoto/n.c..

Data 15/06/2023

Il Sindaco del COMUNE DI MILANO

GIUSEPPE SALA

IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI (art. 40 DPR 28 dicembre 2000, n.445)

Rilasciato in esenzione da imposta di bollo per uso:
PROCESSUALE (certificati da produrre nel procedimento) - art. 18 DPR 30.5.2002, n. 115 e
Circ. Agenzia delle entrate, 14.8.2002, n. 70/E

Riscossi Euro 00,00 per diritti di segreteria



**COMUNE DI MILANO****Certificato di Stato di famiglia****Il Sindaco**

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;
Visti i dati registrati dal COMUNE DI MILANO

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

All'indirizzo VIA RIVA DI TRENTO N. 1
Comune MILANO (MI)

Risulta iscritta la seguente famiglia:

Cognome MAHDOUANI

Data 15/06/2023

Il Sindaco del COMUNE DI MILANO

GIUSEPPE SALA

IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI (art. 40 DPR 28 dicembre 2000, n.445)

Rilasciato in esenzione da imposta di bollo per uso:
PROCESSUALE (certificati da produrre nel procedimento) - art. 18 DPR 30.5.2002, n. 115 e
Circ. Agenzia delle entrate, 14.8.2002, n. 70/E

Riscossi Euro 00,00 per diritti di segreteria





REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Via Riva di Trento n° 1

NOTA: La planimetria menzionata nel testo è inserita, unitamente alla tabella di ripartizione millesimale, nell'originale allegato al primo atto di compravendita.- Il secondo originale è a mani dell'amministratore pro-tempore del condominio.-

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Condominio in Milano - Via Privata Riva di Trento civico 1.-

CAPITOLO PRIMO - COMPOSIZIONE DELL'EDIFICIO

Il complesso consta di due corpi di fabbrica (mapp. 66 e mapp. 68 del F. 583 siti in Milano al civico 1 della Via privata Riva di Trento.- Il fabbricato principale (mapp. 66) ha due scale sprovviste di ascensore, ed è così composto:

- Piano Primo Interrato

- . parti comuni quali i corridoi di accesso ai vani di cantina
- . trentadue vani di cantina comuni ed in uso temporaneo, senza obbligo di corrispettivo a favore del condominio, quali accessori delle u.i.u. ad uso abitazione
- . otto vani abbinati alle u.i.u. ad uso negozio o laboratorio contraddistinti con i n° 1 - 2 - 3 - 5 - 6 - 9 - 14
- . un vano ad uso deposito sito nel corpo di fabbrica di cui al mappale 68

- Piano Terreno

- . parti comuni, quali l'atrio d'ingresso, il cortile, i locali della portineria, i vani delle scale e due locali ad uso servizi igienici
- . dodici u.i.u. ad uso negozio, laboratorio o deposito
- . tre u.i.u. ad uso abitazione
- . un locale ad uso servizio igienico in uso esclusivo delle u.i.u. n° 8 - 9 - 10 - 11 della scala B
- . una u.i.u. ad uso laboratorio e relativo lastrico solare di copertura, sita nel corpo di fabbrica di cui al mappale 68
- . un vano ad uso deposito sito nel corpo di fabbrica di cui al mappale 68

- Piano Primo

- . parti comuni
- . diciassette u.i.u. ad uso abitazione
- . un locale ad uso servizio igienico in uso esclusivo alle u.i.u. n° 19 - 20 - 21 della scala A
- . un locale ad uso servizio igienico in uso esclusivo alle u.i.u. n° 27 - 28 - 29 della scala B

- Piano Secondo

- . parti comuni
- . quindici u.i.u. ad uso abitazione
- . un locale ad uso servizio igienico in uso esclusivo alle u.i.u. n° 36 - 37 della scala A

- . un locale ad uso servizio igienico in uso esclusivo alle u.i.u. n° 42 - 43 - 44 della scala B

- Piano Terzo

- . parti comuni
- . diciotto u.i.u. ad uso abitazione
- . un locale ad uso servizio igienico in uso esclusivo alle u.i.u. n° 51 - 52 - 53 - 54 della scala A
- . un locale ad uso servizio igienico in uso esclusivo alle u.i.u. n° 60 - 61 - 62 della scala B

- Piano Quarto

- . parti comuni
- . diciassette u.i.u. ad uso abitazione
- . un locale ad uso servizio igienico in uso esclusivo alle u.i.u. n° 69 - 70 - 71 della scala A
- . un locale ad uso servizio igienico in uso esclusivo alle u.i.u. n° 77 - 78 - 79 della scala B

- Piano Quinto

- . parti comuni
- . diciassette u.i.u. ad uso abitazione
- . un locale ad uso servizio igienico in uso esclusivo alle u.i.u. n° 86 - 87 - 88 della scala A
- . un locale ad uso servizio igienico in uso esclusivo alle u.i.u. n° 94 - 95 - 96 della scala B

- Piano Sottotetto

- . parti comuni

Per la descrizione dettagliata si fa riferimento al tipo planimetrico allegato. -

CAPITOLO SECONDO - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Obbligo di osservanza

Ciascun comproprietario si obbliga ad attenersi al presente regolamento così in via reale che personale, tanto in proprio che per i propri successori ed aventi causa e le obbligazioni sono da intendersi a carico di tutti e di ciascuno in via solidale ed indivisibile.-

Ciascun proprietario si obbliga altresì ad attenersi alle modifiche che fossero in seguito legalmente introdotte al presente regolamento e così pure alle norme disciplinanti, se del caso, i rapporti tra il fabbricato e quelli vicini e l'uso dei servizi comuni agli stessi.-

Il condomino che intendesse affittare in tutto od in parte l'unità immobiliare di sua proprietà dovrà darne avviso all'amministrazione del condominio, obbligando l'inquilino per contratto, alla osservanza del presente regolamento.-

CAPITOLO TERZO - COSE COMUNI

Art. 2 - Cose di proprietà e di uso comune

Sono di proprietà comune-pro-indiviso nelle proporzioni dei millesimi attribuiti a ciascun proprietario e fatte salve le riserve eventualmente contenute negli atti di compravendita:

- a) il suolo su cui sorge l'edificio ed il relativo cortile;
- b) le fondazioni, la struttura portante, le murature perimetrali, le facciate con tutte le opere decorative esterne, le canne fumarie, la copertura;
- c) le scale, gli androni, gli ambienti di disimpegno delle cantine, i vani di cantina con esclusione dei sottonegozi, i locali al sottotetto, i locali per la portineria e per i servizi comuni;
- d) le opere, le installazioni ed i manufatti, di qualsiasi specie, che servono all'uso ed al godimento comune e gli impianti, in genere, sino al punto di diramazione ai locali di proprietà esclusiva salvi i diritti delle aziende erogatrici.-

Art. 3 - Cose di proprietà dei condomini ma con usi riservati o particolari

Gli usi riservati o particolari sulle cose di proprietà comuni sono

quelli che eventualmente risulteranno dai singoli "Atti di compravendita".-

Art. 4 - Quote dei partecipanti

Il diritto di ciascun comproprietario sulle cose di proprietà comune è proporzionale al valore dell'unità immobiliare che gli appartiene ed è espresso in millesimi.- (Tab. 1)

CAPITOLO QUARTO - AMMINISTRAZIONE E RAPPRESENTANZA

Art. 5 - Organi di amministrazione e di rappresentanza

- L'Assemblea (vds. sezione prima)
- L'Amministratore (vds. sezione seconda)
- Il Consiglio dei condomini (vds. sezione terza)

Sezione Prima - L'ASSEMBLEA

Art. 6 - Attribuzioni e limiti

L'assemblea dei condomini quando sia legalmente costituita, rappresenta l'intera comunione.- Essa ha lo scopo di discutere e di deliberare su questioni di interesse comune e le sue deliberazioni, prese in conformità alla legge ed al presente regolamento, sono obbligatorie anche per gli assenti o dissenzienti, salvo sempre il diritto di opposizione in sede giudiziaria, a termine di legge.-

Art. 7 - Convocazione

L'assemblea viene convocata dall'amministratore in via ordinaria una volta all'anno per la presentazione e l'approvazione del rendiconto e del preventivo delle spese, ed in via straordinaria ogni qualvolta l'amministratore ne ravvisi la necessità od opportunità o ne sia richiesta la convocazione da almeno due o più condomini che rappresentino almeno un sesto del valore dell'edificio.- La convocazione deve essere fatta a mezzo raccomandata anche a mano, almeno cinque giorni liberi prima della data fissata per l'assemblea.- In detta lettera deve essere indicato l'ordine del giorno sul quale l'assemblea è chiamata a deliberare.-

Nell'avviso di convocazione dovrà essere fissato il giorno per la seconda adunanza, nel caso che la prima non fosse valida per la mancanza del numero legale.-

La seconda assemblea in ogni caso potrà essere convocata il giorno successivo a quello della prima, ma non oltre i dieci giorni.-

Art. 8 - Diritto di Voto - Deleghe

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

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

Qualora una quota di condominio appartenga a più persone, queste avranno il diritto ad un solo rappresentante in assemblea che sarà designato dagli interessati, in difetto di che, vi provvederà per sorteggio il presidente.-

Il condomino che sia amministratore, deve astenersi dalle liberazioni relative al conto della sua gestione, nonché a quelle che riguardano provvedimenti da lui adottati, nonché alla sua nomina o riconferma.-

E' legalmente autorizzato ad esercitare il diritto di voto, anche a mezzo di rappresentante solo colui che al momento dell'assemblea risulti essere intestatario con atto notarile di una o più unità immobiliari.-

Art. 9 - Formalità delle adunanze e processo verbale

Trascorsi 15 minuti dall'ora fissata per la riunione, l'assemblea procede alla nomina di un presidente scegliendolo tra i partecipanti al condominio.-

Il presidente designerà il segretario anche in persona dell'amministratore.-

Delle riunioni d'assemblea e delle dichiarazioni, per le quali i presenti facciano richiesta d'inserzione, il segretario redige processo verbale.-

Il "libro verbali" è firmato dal presidente e dal segretario della assemblea ed è affidato all'amministratore che lo tiene presso di sé a disposizione dei condomini; entro dieci giorni dalla data della riunione, o entro cinque giorni dalla richiesta, a cura dell'amministratore ed a spese dei destinatari, sarà inviata rispettivamente copia dei verbali agli assenti o copia o estratti di esso ai condomini.-

I condomini possono impugnare dinnanzi all'assemblea le dichiarazioni iscritte nel verbale entro venti giorni dalla data della riunione o, per gli assenti, dalla data del ricevimento della copia del verbale stesso,

fatto salvo quanto previsto al successivo articolo 11.-

Art. 10 - Requisiti di validità delle riunioni e delle deliberazioni

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

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

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

Art. 11 - Impugnazione delle deliberazioni

Le deliberazioni dell'assemblea sono obbligatorie per tutti i condomini, e dagli stessi impugnabili, se contrarie alla legge o al regolamento di condominio, con ricorso da proporsi entro il termine decadenziale di trenta giorni, all'autorità giudiziaria, che può ordinare la sospensione del provvedimento.-

Sezione Seconda - L'AMMINISTRATORE

Art. 12 - Nomina, durata in carica

L'amministratore del condominio è nominato dall'assemblea e dura in carica un anno.-

L'amministratore dimissionario o revocato ha l'obbligo di rendere conto della sua gestione e deve in ogni caso consegnare al successore i documen

ti e quanto altro inerente alla gestione, entro un mese dalla partecipazione delle dimissioni e della revoca.-

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

Il compenso dell'amministratore sarà calcolato in base alle tariffe professionali di categoria.-

Art. 13 - Attribuzioni

L'amministratore ha le seguenti attribuzioni:

- a) provvede alla convocazione dell'assemblea, alla esecuzione delle deliberazioni e ad assicurare l'osservanza dei regolamenti;
- b) compila il preventivo delle spese occorrenti durante l'anno, il progetto di ripartizione delle stesse fra i condomini, il rendiconto della gestione dell'anno precedente e li sottopone alla approvazione dell'assemblea;
- c) provvede all'assicurazione della parte indivisa del fabbricato contro i danni ed i rischi dell'incendio e all'assicurazione contro i rischi della responsabilità civile, riscuote i contributi e le indennità di assicurazione e assolve le obbligazioni condominiali alle rispettive scadenze;
- d) assume, sorveglia, licenzia il personale occorrente per il servizio del condominio; ordina gli atti di conservazione straordinaria della cosa comune, nei limiti posti dall'art. 1135, secondo comma C.C.; raccoglie i reclami dei condomini riferentisi all'uso delle cose comuni; si adopera per redimere eventuali divergenze che sorgano fra i condomini, in materia dei rapporti condominiali;
- e) ha la rappresentanza legale del condominio;
- f) svolge i compiti che di volta in volta gli saranno affidati con apposita delega liberazione dell'assemblea.

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

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

Qualora l'importo dei lavori urgenti superasse la cifra di £. 300.000.= (trecentomila) l'amministratore dovrà riunire l'assemblea dei condomini prima dell'inizio dei lavori stessi.-

Art. 14 - Documenti di amministrazione

L'Amministratore tiene i seguenti libri:

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

Art. 15 - Obbligatorietà dei provvedimenti amministrativi

I provvedimenti presi dall'amministratore sono obbligatori per tutti i condomini e sono altresì impugnabili, davanti all'assemblea, ai sensi dello articolo 1133 C.C.-

Art. 16 - Compensi

A titolo di compenso per le sue prestazioni, oltre al rimborso delle spese di ordinaria amministrazione e delle spese vive, l'amministratore percepirà un emolumento annuale il cui ammontare sarà fissato sulla base delle tariffe professionali vigenti.-

Sezione Terza - IL CONSIGLIO DEI CONDOMINI

Art. 17 - Composizione e attribuzioni

Il consiglio dei condomini è composto di 4 condomini eletti dall'assemblea; dura in carica un anno.- Si riunisce per convocazione dell'amministratore.-

I consiglieri prestano la loro opera gratuitamente

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

CAPITOLO QUINTO - ATTI DELL'AMMINISTRAZIONE

Sezione Prima - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 18 - Gestione condominiale, riparto, rendiconto e fondo spese

L'esercizio si chiude ogni 365 giorni a partire dalla data fissata dall'assemblea dei condomini.-

Anno per anno sono redatti dall'amministratore e sottoposti all'approvazione dell'assemblea ordinaria, un preventivo delle spese, un prospetto delle stesse e il rendiconto dell'esercizio che si chiude.-

La somma risultante a debito dei singoli condomini in proporzione ai millesimi di proprietà o di gestione, dovrà essere dagli stessi corrisposta entro i 15 giorni successivi alla comunicazione dell'amministratore. Per tutto il tempo del mancato adempimento il condomino in mora sarà tenuto a corrispondere gli interessi legali.-

Trascorsi trenta giorni dalla data di scadenza di ogni richiesta dell'amministratore, questi è autorizzato ad emettere a carico dei ritardatari, tratta con spese con scadenza sino a tre mesi; compresi interessi e spese accessorie, dopo sollecito a mezzo raccomandata.-

Gli eventuali residui attivi risultanti dal rendiconto saranno devoluti all'esercizio successivo a quello di cui risultino.-

Coi versamenti dei condomini si costituisce il fondo comune per spese ordinarie, da depositarsi in conto corrente, intestato al condominio presso un Istituto di Credito designato in accordo con l'amministratore.-

Sezione Seconda - DELLE SPESE

Art. 19 - Spese generali relative a cose e servizi comuni a tutti i condomini

In generale e salvo quanto espressamente stabilito negli articoli seguenti, le spese relative alla conservazione e manutenzione delle cose e servizi comuni o destinate ad uso comune di tutti i condomini, saranno ripartite fra tutti i condomini in base alla relativa tabella millesimale allegata.- (Tab. 2)

Art. 20 - Spese relative alle scale

Le spese inerenti alla manutenzione e ripartizione delle scale sa

ranno ripartite secondo la relativa tabella millesimale e cioè per metà in proporzione dei rispettivi valori delle singole unità immobiliari e per l'altra in proporzione all'altezza dei piani.- (Tab. 3)

Art. 21 - Spese consumo acqua potabile

Le spese per il consumo dell'acqua potabile dei locali abitabili sarà ripartita fra tutti i condomini, secondo la tabella di ripartizione che sarà predisposta dall'amministratore.-

Art. 22 - Spese relative a soffitti e solai

Le spese relative a soffitti e solai saranno ripartite in base all'art. 1125 del C.C. e cioè in parti uguali fra i proprietari dei due piani interessati contigui, restando a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento e a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto.-

Sezione Terza - ASSICURAZIONI

Art. 23 - Obbligatorietà dell'assicurazione

Gli interi edifici dovranno essere assicurati:

- a- contro i danni causati dal fuoco o dal fulmine o derivati da esplosione del gas condotto o dei vari impianti, da rottura degli stessi o dall'urto di autoveicoli appartenenti a terzi;
- b- contro le conseguenze della responsabilità civile per danni a terzi o alle loro cose.-

Art. 24 - Assicurazione dello stabile

L'amministratore sceglierà l'istituto assicuratore fatte salve le assicurazioni già in corso all'entrata in vigore del presente regolamento.- L'indennità liquidata in caso di sinistro deve essere reimpiegata nella ricostruzione.

L'amministratore "pro-tempore" si intende delegato dai comproprietari tutti, allo espletamento delle varie pratiche presso la compagnia stessa ed alla esazione della indennità spettante alle parti indivise dello stabile.-

Ove l'indennità riscossa sia inferiore alla somma occorrente per la ricostruzione tutti i condomini dovranno concorrere secondo il valore delle rispettive proprietà ad integrare la spesa occorrente al ripristino delle cose

comuni che fossero danneggiate. -

Un perito scelto dall'assemblea potrà determinare la differenza per il danno subito delle cose comuni e l'indennità riscossa dell'assicurazione al fine di ripartirla proporzionalmente fra i condomini. -

Di contro l'eventuale eccedenza dell'indennità riscossa rispetto alla spesa necessaria per il ripristino delle cose comuni sarà distribuita fra i partecipanti secondo i valori delle rispettive proprietà. -

Art. 25 - Rovina o demolizione totale

In caso di demolizione totale o di rovina dell'edificio o di una parte di esso rappresentante i tre quarti del valore della costruzione escluso quello dell'area, ciascuno dei condomini può richiedere la vendita del suolo o dei materiali di recupero. -

Le norme di vendita saranno determinate dall'assemblea. Il riparto del ricavato sarà fatto in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascun condomino riferita ai millesimi di proprietà prima della rovina o della demolizione. -

Art. 26 - Rovina o demolizione parziale

Al di fuori del caso previsto dall'art. 27, se la demolizione o la rovina riguarda una parte dell'edificio rappresentante un valore inferiore ai tre quarti dello stesso, l'assemblea dei condomini delibera circa la ricostruzione delle parti comuni dell'edificio e ciascuno è tenuto a concorrervi in proporzione dei suoi diritti sulle parti stesse e i condomini che non intendono partecipare alla ricostruzione dell'edificio sono tenuti a cedere i loro diritti agli altri condomini anche sulla parte di loro esclusiva proprietà secondo la stima che ne sarà fatta, salvo che non preferiscano cedere i diritti stessi ad alcuni soltanto dei condomini. -

Qualora nel termine di un mese dalla data dell'assemblea non sia intervenuto l'accordo per la cessione dei diritti dei condomini dissenzienti, coloro i quali intendono rendersene cessionari sono tenuti a promuovere il procedimento di cui al comma seguente entro i successivi dieci giorni. -

Il corrispettivo della cessione sarà determinato da un collegio di arbitri dei quali due saranno nominati uno per ciascuno rispettivamente dalle parti interessate ed il terzo sarà scelto di comune accordo da essi, ovvero in caso di disaccordo, dall'associazione della proprietà edilizia competente. -

CAPITOLO SESTO - DIRITTI E DOVERI DEI CONDOMINI

Art. 27 - a) limiti agli atti di disposizione sulle cose proprie aventi riflesso sulle cose comuni

Ciascun condomino nel decidere l'esecuzione di lavori sulle cose proprie è soggetto ai limiti stabiliti dall'art. 1122 C.C. che vieta la esecuzione di opere suscettibili di recar danno alle parti comuni dell'edificio.-
Ogni condomino è obbligato ad eseguire la riparazione delle cose di sua proprietà la cui omissione possa danneggiare gli altri condomini, compromettere la stabilità dell'edificio o alterarne il decoro architettonico.-

b) limiti agli atti di disposizione sulle cose proprie

E' vietato ogni godimento non previsto negli atti di intestazione delle singole unità immobiliari che possa arrecare pericolo o danno allo stabile ed agli abitanti di esso e che per effetto di rumori molesti, esalazioni o simili eventi e per ragioni di indole morale, contrasti col decoro della casa.-
E' altresì vietato occupare anche temporaneamente i locali e gli altri spazi sia di uso che di proprietà comune, con oggetti e materiali mobili di qualsiasi specie, erigere costruzioni di qualsiasi genere anche se a carattere provvisorio sia nei locali o spazi di uso comune che sui poggioli, formarvi truogoli o tenere vasi di grande capacità, depositarvi materiali od altro che impedisca la libera visuale ed in genere eseguire opere che possano compromettere la stabilità o alterare l'estetica del fabbricato o comunque arrecare danni.-

Art. 28 - Lavori eseguiti sulle cose comuni

Ogni condomino è tenuto, a richiesta dell'amministratore e previo avviso, a consentire che nell'interno dei locali di sua proprietà si proceda alle verifiche e ai lavori che si debbano eseguire sulle parti comuni, salvo diritto al risarcimento dei danni che possano derivargli.-

In caso di particolare urgenza e semprechè non sia possibile interessarne lo amministratore, o il Consiglio dei condomini, ciascun condomino ha diritto di far eseguire lavori sulle parti comuni dello stabile e ha diritto, a sensi dell'articolo 1100 e 1134 C.C. al rimborso della minor somma fra quella spesa e quella corrispondente al valore dell'opera ordinata.-

Art. 29 - Innovazioni

In materia di innovazioni valgono per i condomini i diritti e i limiti stabiliti dall'art. 1120 C.C.; ciascuno dovrà sottostare alle liberazioni dell'as-

semblea, assunte con la maggioranza richiesta, concernenti innovazioni dirette al miglioramento della casa o a rendere più comodo o redditizio il godimento.-

Art. 30 - Alienazioni e frazionamenti

Ogni condomino che cede la proprietà o altro diritto reale della propria quota condominiale o di parte di essa è tenuto ad avvisarne, entro un mese dal trasferimento, l'amministratore, a fornirgli le generalità del successore e procedere, d'accordo, alla divisione dei millesimi attribuiti al godimento ceduto, nonché alla ripartizione delle quote del fondo di riserva.-

Gli aventi causa sono tenuti in solido con "dante causa" a rispondere degli eventuali debiti di quest'ultimo verso l'amministratore del condominio nonché di accettare e uniformarsi a tutte le norme del presente regolamento.-

Art. 31 - Partecipazione nelle spese

Ciascun condomino è tenuto, in base al disposto del comma 2 dello articolo 1123 C.C. a partecipare alle spese condominiali.-

Ogni condomino è tenuto a fornire all'amministratore i mezzi necessari per fronteggiare le spese di ordinaria amministrazione.-

Le somme versate all'amministratore per detto titolo saranno iscritte al nome del condomino.-

Ogni condomino è tenuto inoltre a fornire all'amministratore quelle somme che questo fosse a richiedergli in via anticipata per la esecuzione dei lavori deliberati dall'assemblea.-

Art. 32 - Regolamento della casa

Le norme alle quali i condomini dovranno attenersi all'uso dello stabile saranno contenute nel regolamento della casa, che sarà approvato dall'assemblea, tenuto in apposita tabella apposta nell'androne d'ingresso.-

CAPITOLO SETTIMO - DOMICILIO E GIURISDIZIONE

Art. 33 - Domicilio

Ad ogni effetto legale e contrattuale del presente regolamento, il domicilio di ciascun proprietario si intende eletto nel rispettivo appartamento, ritenendosi tale elezione anche efficace per caso in cui il comproprietario avesse cessato di risiedere nell'appartamento, semprechè non abbia notificato il nuovo domicilio.-

Art. 34 - Foro competente

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente regolamento, si riconosce la competenza esclusiva dell'autorità giudiziaria di Milano. -

△△△△△△△△△△△△△△△△

△△△△△△△△△△△△

△△△△△△△△

INDICE

CAPITOLO I° - COMPOSIZIONE DEGLI EDIFICI

CAPITOLO II° - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Obbligo di osservanza

CAPITOLO III° - COSE COMUNI

Art. 2 - Cose di proprietà e di uso comune

Art. 3 - Cose di proprietà dei condomini ma con usi riservati o particolari

Art. 4 - Quote dei partecipanti

CAPITOLO IV° - AMMINISTRAZIONE E RAPPRESENTANZA

Art. 5 - Organi di rappresentanza e di amministrazione

Sezione Prima - L'ASSEMBLEA

Art. 6 - Attribuzioni e limiti

Art. 7 - Convocazioni

Art. 8 - Diritto di voto - Deleghe

Art. 9 - Formalità delle adunanze e processo verbale

Art. 10 - Requisiti di validità delle riunioni e delle deliberazioni

Art. 11 - Impugnazione delle deliberazioni

Sezione Seconda - L'AMMINISTRATORE

Art. 12 - Nomina - Durata in carica

Art. 13 - Attribuzioni

Art. 14 - Documenti di amministrazione

Art. 15 - Obbligatorietà dei provvedimenti amministrativi

Art. 16 - Compensi

Sezione Terza - IL CONSIGLIO DEI CONDOMINI

Art. 17 - Composizioni e attribuzioni

CAPITOLO V° - ATTI DELL'AMMINISTRAZIONE

Sezione Prima - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 18 - Gestione condominiale, riparto, rendiconto e fondo spese

Sezione Seconda - DELLE SPESE

Art. 19 - Spese generali relative a cose e servizi comuni a tutti i condomini

Art. 20 - Spese relative alle scale

Art. 21 - Spese consumo acqua potabile

Art. 22 - Spese relative a soffitti e solai

Sezione Terza - ASSICURAZIONI

Art. 23 - Obbligatorietà dell'assicurazione

Art. 24 - Assicurazione e ricostruzione

Art. 25 - Rovina o demolizione totale

Art. 26 - Rovina o demolizione parziale

CAPITOLO VI° - DIRITTI E DOVERI DEI CONDOMINI

Art. 27 - Limiti degli atti di disposizione sulle cose proprie aventi riflesso sulle cose comuni

Art. 28 - Lavori eseguiti sulle cose comuni

Art. 29 - Innovazioni

Art. 30 - Alienazioni e frazionamenti

Art. 31 - Partecipazione alle spese

Art. 32 - Regolamento della casa

CAPITOLO VII° - DOMICILIO E GIURISDIZIONE

Art. 33 - Domicilio

Art. 34 - Foro competente

ALLEGATO "3"

- *Comune dichiarazione indisponibilità / irreperibilità*





Mauro Tenti <mat@maurotenti.com>

Richiesta Atti di fabbrica Stabile Via Privata Riva di Trento n° 1

Barbara Gariboldi <Barbara.Gariboldi@comune.milano.it>
A: Mauro Tenti <mat@maurotenti.com>

11 luglio 2023 alle ore 13:25

Gentile arch. Tenti,

presso l'Archivio Storico non sono conservati gli atti di fabbrica dell'immobile di via Riva di Trento 1 già [via Pismonte 1](#).

Tra i possibili motivi dell' assenza presso il nostro archivio di documentazione sull' immobile prodotta ante 1927 (anno limite di nostra competenza) possiamo quindi ipotizzare le dispersioni legate al secondo conflitto mondiale - e, in particolare, ai bombardamenti dell'agosto 1943 che hanno interessato sia il Castello sia altre sedi comunali - ma anche le complesse vicende non sempre storicamente accertabili subite dal materiale documentario dei comuni soppressi dell'area milanese.

È infatti importante rilevare come l'edificio di suo interesse fino al 1923 appartenesse al territorio del comune di **Vigentino - frazione Vaiano Valle** uno degli undici comuni aggregati alla città di Milano con regio decreto del 2 settembre 1923, n.1912 (Gazzetta Ufficiale del regno d'Italia, 1° ottobre 1923, n. 230, pag. 6192).

A disposizione per ulteriori chiarimenti, cordiali saluti
Barbara Gariboldi

La richiesta delle copie degli atti di fabbrica sarà accettata esclusivamente via mail, riservando la consultazione ai casi di particolare difficoltà tecnica o di numero elevato di atti edilizi da consultare.

Gariboldi Barbara
Archivio Storico Civico - Biblioteca Trivulziana
Fondo Ornato Fabbriche
Castello Sforzesco - Cortile della Rocchetta
barbara.gariboldi@comune.milano.it
tel. 0288463672

Da: Mauro Tenti <mat@maurotenti.com>**Inviato:** martedì 11 luglio 2023 12:59**A:** Barbara Gariboldi <Barbara.Gariboldi@comune.milano.it>; C ASCBiblioTrivulziana <C.ASCBiblioTrivulziana@comune.milano.it>**Oggetto:** Richiesta Atti di fabbrica Stabile Via Privata Riva di Trento n° 1

[Testo tra virgolette nascosto]

ALLEGATO "4"

- Documento spese condominiali
- Certificati di conformità degli impianti elettrici:
- Certificato di idoneità statica CIS-F205-009930-00-P





Mauro Tenti <mat@maurotenti.com>

Tribunale Milano - Procedura Esecutiva 410/2022 - spese condominiali

info@studiolucchelli.it <info@studiolucchelli.it>
A: Mauro Tenti <mat@maurotenti.com>
Cc: avv.fabiolucchelli@gmail.com

25 maggio 2023 alle ore 16:34

Buongiorno sig. Tenti,

le rispondo sotto in rosso per facilità di comprensione.

Cordialmente

L'Amministratore

Geom. Mauro Lucchelli

STUDIO LUCHELLI

Via Della Commenda, 41

20122 Milano

Tel. 02.54.64.252

Fax 02.54.10.15.26

Mobile 335.533.6552

Info@studiolucchelli.it

www.studiolucchelli.it

Da: Mauro Tenti <mat@maurotenti.com>
Inviato: giovedì 25 maggio 2023 14:38
Cc: avv.fabiolucchelli@gmail.com; info@studiolucchelli.it
Oggetto: Tribunale Milano - Procedura Esecutiva 410/2022 - spese condominiali

Spett.le Amministrazione Lucchelli

in qualità di esperto nominato nella procedura esecutiva in oggetto, chiedo cortesemente di voler rispondere ai quesiti qui di seguito riportati, ed inoltrare l'eventuale documentazione, al fine di evadere l'incarico affidatomi del G.E. :

Per quanto riguarda il Condominio se:

- a. sono previste opere di manutenzione straordinaria dell'immobile in cui è ubicata l'unità immobiliare.

Non sono previste opere straordinarie. (nel 2021 è stata eseguita il rifacimento del tetto e delle facciate esterne)

- b. vi sono cause in corso

Non ci sono cause condominiali in corso

- c. l'immobile è in possesso del Certificato di Idoneità Statica (CIS), nel caso fornire copia

Si trasmette in allegato copia del Certificato di Idoneità Statica

d. l'immobile è in possesso delle certificazioni degli impianti comuni, nel caso fornire copia della DiRi e della dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Si trasmette copia della Di Ri e della dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico

e. sono previste eventuali spese straordinarie già deliberate

Nella gestione 2023 è prevista l'installazione della linea vita sul tetto condominiale e la sostituzione del casellario postale.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare dei debitori eseguiti

, costituita da un appartamento identificato al Fg. 583 - mapp. 66 sub 713, mi

1. l'ammontare medio (anno di gestione) delle spese condominiali ordinarie;

€ 1.000,00 annuali

2. l'ammontare delle spese ordinarie / straordinarie, suddiviso per gli ultimi due anni di esercizio:

Ordinarie € 1.200,00 Straordinarie 0.00

3. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute suddivise tra ordinarie e straordinarie e per anno di competenza.

2022 Ordinarie € 1.089,49 – Straordinarie 0. Anno 2023 Ordinarie (a preventivo) 1.489,74 – Straordinarie 0,00

4) le quote millesimali riferite all'unità immobiliare

Si trasmette in allegato prospetto excel con le tabelle millesimali della proprietà Mehdouini

5) durata gestione dal 01/01/2023 al 31/12/2023

Le chiedo di precisare **solo gli importi richiesti** in questa comunicazione (non inviare consuntivi e/o verbali di assemblea etc.) ed unire copia del regolamento di condominio vigente.

Si allega copia del Regolamento di Condominio

In attesa di un Suo cortese riscontro, cordialità.

Mauro Tenti

[Testo tra virgolette nascosto]

5 allegati

-  Riva di Trento 1 Certificato di Idoneità Statica con ricevuta di avvenuto deposito.pdf
5225K
-  Riva di Trento 1 Di.Ri. Dichiarazione Rispondenza Impianto Elettrico.pdf
27K
-  Riva di Trento 1 Dichiarazione di Conformità Impianto Elettrico.pdf
1407K
-  TAb. millesimali Mehdouini.xlsx
10K
-  Riva di Trento 1 Regolamento di Condominio.pdf
443K

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA DELL'IMPIANTO

ai sensi del decreto 22 gennaio 2008 n. 37, art. 7

in esito a sopralluogo ed accertamenti dell'impianto (descrizione schematica) IMPIANTO ELETTRICO PARTI COMUNI CONDOMINIO inteso come:

intero impianto trasformazione ampliamento manutenzione straordinaria

installato nei locali siti nel comune di MILANO (MI), VIA RIVA DI TRENTO 1, di proprietà di CONDOMINIO VIA RIVA DI TRENTO 1 MILANO, in edificio adibito ad uso:

industriale civile commercio altri usi;

a seguito della richiesta di: VERIFICA DELL'IMPIANTO ELETTRICO ALIMENTANTE LE PARTI COMUNI, eseguiti i sopralluoghi necessari ed i lavori da parte dell'impresa manutentrice

DICHIARA

sotto la propria personale responsabilità, la rispondenza dell'impianto secondo quanto previsto dall'art. 7 del DM 37/08, tenuto conto delle condizioni di esercizio e degli usi a cui è destinato l'edificio.

Allegati:

- dichiarazione di conformità dell'impresa installatrice relativa agli interventi effettuati per adeguare l'impianto
- relazione tecnica sul complesso dei controlli effettuati per dichiarare la rispondenza dell'impianto

DECLINA

ogni responsabilità per sinistri a persone o a cose derivanti da manomissione dell'impianto da parte di terzi ovvero da carenze di manutenzione o riparazione in data successiva a quella di emissione della presente dichiarazione.

data 04/04/2022

(timbro e firma)



RELAZIONE TECNICA

Risultati dei controlli effettuati sull'impianto ai fini del rilascio della dichiarazione di rispondenza

Dati dell'impianto

Committente

CONDOMINIO VIA RIVA DI TRENTO 1 MILANO

Proprietario dell'impianto

CONDOMINIO VIA RIVA DI TRENTO 1 MILANO

Indirizzo dell'impianto

VIA RIVA DI TRENTO 1, MILANO (MI)

Descrizione dell'impianto

IMPIANTO ELETTRICO PARTI COMUNI CONDOMINIO

Normativa di riferimento

La presente relazione è redatta ai sensi dell'art. 7, comma 6, e dell'art. 6 comma 3, del Decreto 22 gennaio 2008, n. 37 "Regolamento concernente l'attuazione dell'art. 11-quaterdecies, comma 13, lettera a), della legge n. 248 del 2 dicembre 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di installazione degli impianti all'interno degli edifici".

Esito dei controlli sull'impianto

A seguito del sopralluogo e degli accertamenti eseguiti (DM 37/08, art. 7, comma 6) è emersa l'idoneità dell'impianto ai fini del rilascio della dichiarazione di rispondenza. Tale idoneità consegue alla effettuazione degli interventi sull'impianto che sono stati considerati necessari; la dichiarazione di conformità relativa a tali interventi costituisce, come la presente relazione, un allegato alla dichiarazione di rispondenza. Nel seguito si riporta, in forma sintetica, l'esito dei controlli eseguiti.

Sezionamento e sovracorrenti

L'impianto elettrico ha circuiti di sezione adeguata, dispositivi di sezionamento e protezione contro le sovracorrenti posti all'origine dell'impianto.

Contatti diretti

Tutte le parti attive sono inaccessibili.

Le prese sono protette contro i contatti diretti.

Gli interruttori di comando unipolari sono installati correttamente.

Nessun conduttore di fase è di colore giallo-verde.

Contatti indiretti

L'impianto è protetto contro i contatti indiretti.

Misure e prove

La resistenza di isolamento dei circuiti è adeguata.

L'interruttore differenziale funziona correttamente.

Il valore della resistenza di terra è adeguato.

Le prove di continuità non hanno evidenziato lacune nella messa a terra delle masse.

È presente un idoneo collegamento equipotenziale principale (EQP).

Nota

La presente dichiarazione di rispondenza è limitata all'impianto elettrico, vero e proprio, con esclusione quindi degli apparecchi utilizzatori che alimenta, compresi gli apparecchi di illuminazione (ordinaria e di sicurezza). Valutare il livello di illuminamento dei luoghi di lavoro e l'eventuale necessità dell'illuminazione di sicurezza esulano dai limiti dell'incarico ricevuto.



Data 04/04/2022

Timbro e firma



DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DELL'IMPIANTO ALLA REGOLA DELL'ARTE

Il sottoscritto: **Alessandro Luca Brambilla**

legale rappresentante dell'impresa **ATES IMPIANTI S.R.L.**

operante nel settore : **Impianti elettrici ed elettronici**

con sede in : **Via Magellano n. 9, comune di Corsico (MI) – Tel : 02.45-37.47.00**

part. IVA : **04483820967**

iscritta nel registro delle imprese (d.P.R. 7/12/1995, n. 581) della Camera C.I.A.A. di **Milano n. 383607**

iscritta all'albo Provinciale delle imprese artigiane (l. 8/8/1985, n. 443) di **Milano n. 04483820967**

esecutrice dell'impianto (**ELETTRICO**) inteso come:

nuovo impianto trasformazione ampliamento **manutenzione straordinaria** altro:

commissionato da : t, installato nei locali siti nel comune di **Milano (MI)**, in **Via Riva di Trento, 1** di proprietà condominiale, in edificio adibito ad uso:

industriale **civile** commercio altri usi;

Lavori di ripristino delle non conformità riscontrate da parte dell' Ing. Bianchi come da relazione tecnico-descrittiva del 07.02.22 :

Posa cavo dal contatore al Q.E.G.

Sostituzione interruttori :

CIRCUITO PROTEZIONE GENERALE

CIRCUITO PRESE CEE 400V

CIRCUITO PRESE CEE 230V

Individuare ed etichettare circuiti Q.E. in portineria

Installazione interruttore circuito portineria

DICHIARA

sotto la propria personale responsabilità, che l'impianto è stato realizzato in modo conforme alla regola dell'arte, secondo quanto previsto dall'art. 6, tenuto conto delle condizioni di esercizio e degli usi a cui è destinato l'edificio, avendo in particolare:

seguito la norma tecnica applicabile all'impiego: DM 37/08; norma CEI 64-8

installato componenti e materiali adatti al luogo di installazione (artt. 5 e 6)

controllato l'impianto ai fini della sicurezza e della funzionalità con esito positivo, avendo eseguito le verifiche richieste dalle norme e dalle disposizioni di legge

Allegati obbligatori:

Relazione materiali utilizzati.

Copia del certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico-professionali.

Allegati facoltativi:

DECLINA

ogni responsabilità per sinistri a persone o a cose derivanti da manomissione dell'impianto da parte di terzi ovvero da carenze di manutenzione o riparazione.

ATES IMPIANTI S.R.L.

Via Magellano n. 9, Corsico

Tel. 02/45374700 Fax 02/45374702

e-mail: info@atesimpiantisrl.com

P. IVA 04483820967

(timbro e firma)

ATES IMPIANTI S.R.L.

Via Magellano n. 9, Corsico

Tel. 02/45374700 Fax 02/45374702

e-mail: info@atesimpiantisrl.com

P. IVA 04483820967

(timbro e firma)

Data 31/03/22

AVVERTENZE PER IL COMMITTENTE: responsabilità del committente o del proprietario, art. 8



DOCUMENTAZIONE:

RELAZIONE CON TIPOLOGIE DEI MATERIALI:

I componenti elettrici installati nell'impianto sono conformi a quanto previsto dagli articoli 5 a 6 del D.M. 37/08 in materia di regola d'arte.

In particolare sono dotati di:

Marcatura CE Marchio IMQ (o altri marchi UE) Altra documentazione

N. 1 interruttore automatico magneto termico differenziale 4 poli, curva C, In=50A, Pdi=10kA, Idiff=1 A classe A Regolabile

N. 2 interruttore automatico magneto termico differenziale 2 poli, curva C, In=16A, Pdi=4,5kA, Idiff=0,03 A classe AC Istantaneo

N. 1 interruttore automatico magneto termico differenziale 2 poli, curva C, In=16A, Pdi=6kA

Cavo FG16OR16 4x16mmq 3F+N

L'impianto è compatibile con gli impianti preesistenti

I componenti elettrici sono idonei rispetto all'ambiente di installazione

ATES IMPIANTI S.R.L.
Il dichiarante
Via Magellano, 9 - 20094 Corsico
Tel. 02/45374700 Fax 02/45374702
e-mail: info@atesimpiantisrl.com
P. IVA 04483820967
(timbro e firma)





ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI MILANO
THE MILAN ORDER OF ENGINEERS

RICEVUTA DI AVVENUTO DEPOSITO CERTIFICATO DI IDONEITÀ STATICA

Il presente documento attesta che la procedura di deposito effettuata

dall' **Ing. SILVESTRO GIUSEPPE**

in data **06/03/2023**

è stata eseguita completamente.

Pertanto il Certificato di Idoneità Statica depositato **con riserva** congruentemente a quanto richiesto nella sezione 7 delle linee guida per la redazione del CIS è archiviato presso l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Milano e allo stesso è stato assegnato

N° Protocollo: **CIS-F205-009930-00-P**

Password: **HEWUN3J9MRETMGQB**

per il download tramite il sito www.ordineingegneri.milano.it



N.B. La presente attestazione non valida né approva il contenuto del CIS sopradescritto, che è di esclusiva e totale responsabilità del professionista compilatore.



ALLEGATO "5"





