

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1135/2018

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARIA BURZA**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 004: unità immobiliare in BOLLATE (MI), viale Lombardia n. 18.



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Bollate (MI) viale Lombardia n. 18
Categoria: A3 [Abitazioni di tipo economico]
Dati Catastali: foglio 25, particella 245, subalterno 6.

Stato occupativo

Al sopralluogo effettuato in data 11/11/2022, alla presenza dell'Avv. De Zuani Francesco, ovvero del Custode Giudiziario, è stato possibile accedere all'immobile che è risultato occupato dalla famiglia del [REDACTED]

Contratti di locazione in essere

L'immobile risulta essere locato al [REDACTED] con contratto di locazione ad uso abitativo della durata di anni quattro dal 2 maggio 2018 al 1 maggio 2022, registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 7 maggio 2018 al [REDACTED] in data successiva alla notificazione del pignoramento immobiliare del 24 maggio 2018 e pertanto **opponibile** alla Esecuzione. (allegato 6)

Comproprietari

NO

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 147.000,00
da occupato: contratto di affitto non opponibile



LOTTO 004**(Appartamento)****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Bollate (MI), in viale Lombardia n. 18, appartamento posto al primo piano, facente parte di un edificio isolato ad uso residenziale e terziario, che si erge per 3 piani fuori terra, oltre ad un piano interrato, con annessa area cortiliva comune adibita per la maggior parte ad area di manovra e di parcheggio ed attrezzata, in parte minore, a verde.

L'unità immobiliare è composta da una anticamera d'ingresso, un soggiorno con annesso cucinino, una camera doppia, una camera singola, un bagno, un ripostiglio ed un balcone a livello.

L'appartamento gode di singola esposizione ed è inserito in una palazzina che risulta dotata di ascensore, senza servizio di portineria, le cui condizioni di manutenzione risultano sufficienti.

La zona in cui risulta inserito il fabbricato è posta in posizione periferica e a nord rispetto al centro di Bollate e dista circa 400 m dalla stazione ferroviaria di "Bollate Nord", circa 1,4 Km dal Municipio e circa 1 Km dalla Cascina Traversagna.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Il pignoramento trascritto in [redacted] ai [redacted] grava sull'immobile distinto al NCEU di Bollate al fg. 25 mapp. 245 sub. 6, [redacted]

[redacted] ed a carico [redacted] nata [redacted] il giorno [redacted] codice fiscale [redacted] in regime di separazione dei beni, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Il suddetto pignoramento grava sull'immobile identificato al NCEU di Bollate al fg. 25 mapp. 245 sub. 6, oltre che su altre unità immobiliari oggetto della Procedura.

In merito al suddetto pignoramento non si evidenziano eventuali discrepanze con l'identificazione e la titolarità del bene.

Eventuali comproprietari:

NO.

Si allegano i Certificati contestuali di Residenza, di Stato civile, Anagrafico di matrimonio (allegato 4).

1.3. Identificato al catasto Fabbricati come segue: (all. 3)

Intestato a:

L'immobile pignorato risulta di proprietà di:

[redacted] nata [redacted] il giorno [redacted] codice fiscale [redacted] in regime di separazione dei beni, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Comune di Bollatedati identificativi: **fg. 25 part. 245 sub. 6**

dati classamento: categoria **A/3**, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 82 m², totale escluse aree scoperte 82 m², rendita catastale € 468,68.

Indirizzo: VIA ARRIGO BOITO n. 30, piano 1

(si precisa che l'indirizzo attuale è viale Lombardia 18)



Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

1.4. Coerenze

Da nord ed in senso orario: prospetto su capannone insistente sul mappale 245, altra unità immobiliare di cui al sub 7, corridoio e pianerottolo comuni, altra unità immobiliare di terzi.

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

In merito al suddetto pignoramento non si evidenziano eventuali discrepanze con l'identificazione e la titolarità del bene.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Bollate.

Fascia/zona: periferica rispetto al centro del paese con parcheggi limitati

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona:

Scuola Secondaria di 1° grado Eugenio Montale a circa 900 m, Scuola elementare Statale Antonio Rosmini a circa 1800 m, Istituto Comprensivo Montessori a circa 1700 m, Asilo Nido Arcoiris a circa 1000 m, Filiali di primari Istituti Bancari nel raggio di circa 1500 m, Ufficio Postale a circa 1900 m, Farmacia Gaia Servizi a circa 900 mt, Supermercato CRAI a circa 1600 m, Supermercato Carrefour a circa 1500 m, Municipio a circa 1500 m, Ospedale Caduti Bollatesi a circa 1700 m, Ospedale Sacco a circa 4,8 Km, Stazione Ferroviaria Bollate Nord a circa 500 m;

Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria Bollate Nord a circa 500 m, Autobus fermata a circa 400 m.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 4 Km innesto con la tangenziale A52.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (si allega documentazione fotografica)

Edificio isolato ad uso residenziale e terziario, che si erge per 3 piani fuori terra, oltre ad un piano interrato, con annessa area cortiliva comune odibile per la maggior parte ad area di manovra e di parcheggio ed attrezzata, in parte minore, a verde.

La costruzione è stata realizzata negli anni 1964 - 1965.

- struttura: calcestruzzo armato ordinario;
- facciate: intonaco colorato;
- accesso condominiale: portone in metallo con specchiature di vetro;
- scala interna condominiale: a rampe con gradini rivestiti di marmo;
- ascensore condominiale: presente;
- portineria: assente;
- condizioni generali dello stabile: sufficienti.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Appartamento posto al primo piano, facente parte di un edificio isolato ad uso residenziale e terziario, che si erge per 3 piani fuori terra, oltre ad un piano interrato, con annessa area cortiliva



comune edibila per la maggior parte ad area di manovra e di parcheggio ed attrezzata, in parte minore, a verde.

L'unità immobiliare è composta da una anticamera d'ingresso, un soggiorno con annesso cucinino, una camera doppia, una camera singola, un bagno, un ripostiglio ed un balcone a livello.

L'appartamento gode di singola esposizione ed è inserito in una palazzina che risulta dotata di ascensore, senza servizio di portineria, le cui condizioni di manutenzione risultano sufficienti.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: singola;
- pareti: intonacate e tinteggiate, rivestite con piastrelle di ceramica nel bagno e nel cucinino;
- pavimenti: in mattonelle di graniglia nei locali; in piastrelle ceramiche tipo monocottura nel bagno
- infissi esterni: telaio in legno con vetro semplice ed oscuramento con persiane;
- porta d'accesso: porta con impiallacciatura di legno;
- porte interne: di legno con specchiature di vetro;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sotto traccia;
- imp. termico: centralizzato;
- acqua calda sanitaria: scaldabagno a gas installato sul balcone;
- bagno: attrezzato con lavabo, water, bidet e vasca con soffione per doccia;
- impianto di condizionamento: assente;
- altezza dei locali: 2,87 – 2,89 m circa;
- condizioni generali: lo stato di conservazione e di manutenzione risulta sufficiente.

2.4. Breve descrizione della zona

La zona in cui risulta inserito il fabbricato di cui è parte l'unità slaggita è posta in posizione periferica e a nord rispetto al centro di Bollate, e dista circa 400 m dalla stazione ferroviaria di "Bollate Nord", 1,5 Km circa dal Municipio, ed 1 Km circa dalla Cascina Traversagna.

Gli edifici che sono presenti nella zona, aventi varie dimensioni e costruiti in varie epoche successive e con varie tipologie costruttive, hanno destinazione abitativa, e l'area circostante risulta urbanizzata e sufficientemente dotata dei servizi utili per la vita della comunità; la zona è facilmente raggiungibile dall'Autostrada A52 il cui innesto dista 4 km circa.

La città di Bollate si colloca a nord-ovest dell'hinterland milanese, lungo l'asse Ferroviario Milano-Saronno-Varese-Como, e dista circa 12 chilometri dal capoluogo lombardo, ed è servita dalle Ferrovie Nord Milano, che coprono una vasta area della regione Lombardia, con le stazioni di Bollate Centro e Bollate Nord, ed all'interno della città passa il servizio autobus.

2.5. Certificazioni energetiche:

In base alla documentazione reperibile on-line presso l'Archivio del Comune di Bollate l'appartamento risultava censito al Protocollo Catasto Energetico con il N. 150270000911, con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 266,26 kWh/m²a, VALIDITA' FINO AL 12/01/2021.

Pertanto **la certificazione energetica risulta scaduta**.

Infatti dalla Visura APE per l'immobile in oggetto non si riscontra alcuna certificazione energetica.



la [redacted] ai numeri [redacted] e con **accettazione tacita di eredità trascritta** a Milano 2 in data [redacted] ai numeri [redacted] (allegato 5, Ispezioni (potecarte)

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma della [redacted], Notaio in Bollate, alla data del 26/10/2018, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante consultazione effettuata presso la Conservatoria di Milano e al Catasto in data 31/10/2022 e 19/11/2022 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna.

- **Misure Penali**

Nessuna.

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

Nessuna.

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

Eventuali note:

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

- **Iscrizioni**

ipoteca volontaria assente

ipoteca giudiziale assente

ipoteca legale assente

- **Pignoramenti**

Pignoramento del [redacted] trascritto [redacted] ai [redacted] [redacted] nata in [redacted] il giorno [redacted] codice fiscale [redacted] in regime di separazione dei beni, in favore [redacted] con sede [redacted] Codice fiscale [redacted]

Il suddetto pignoramento grava sul bene immobile per la quota di 1/1 distinto al NCEU di Bollate al fg. 25 mopp. 245 sub. 6, oltre che su altre unità immobiliari oggetto della Procedura.

- **Altre trascrizioni**

NO

5.3. Eventuali note/osservazioni

.....

6 CONDOMINIO



L'immobile è amministrato dallo Studio [REDACTED], tel/fax [REDACTED] mail [REDACTED] che ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 38,41 (millesimi di proprietà).

Millesimi di riscaldamento: 54,92

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 22/01/2022 al 31/12/2022.

Spese **ordinarie annue di gestione** con riferimento alla unità immobiliare pignorata: **Euro 2,145,00**.

Spese condominiali insolute nell'ultimo biennio, ovvero nell'anno in corso e della gestione precedente con riferimento alla unità immobiliare pignorata ammontano a: Euro N/D, ovvero "NON DICHIARATO"; in merito lo scrivente ha richiesto all'Amministratore di quantificare il suddetto importo ma l'Amministratore non ha fornito alcuna integrazione dichiarando letteralmente quanto segue: non possiamo fornire dati di cui non possediamo la documentazione per problemi condominiali".

Totale ad oggi delle spese condominiali scadute ed insolute della unità immobiliare pignorata ammontano a: **Euro 0,00**.

Le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, con riferimento alla unità immobiliare pignorata ammontano a: l'Amministratore dichiara "NON PRESENTI".

Certificazione idoneità statica (CIS): NO, come dichiarato dall'Amministratore.

Eventuali problematiche di tipo strutturale e della eventuale presenza di amianto; in merito l'Amministratore dichiara che: "SI CONFERMA PRESENZA DI AMIANTO IN CORSO DI VALUTAZIONE PER SMALTIMENTO".

Eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato o alle parti comuni dell'edificio: l'Amministratore precisa che "essendoci azioni Legali in corso gli importi delle spese subiranno quantificazioni per interessi, rivalutazioni ISTA, spese giudiziarie e legali".

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 effettuali, in corso, e/o deliberati.

(spese condominiali insolute: allegato 13)

(regolamento di condominio: allegato 14)

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

.....

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO.

L'unità immobiliare in oggetto non risulta accessibile ai soggetti diversamente abili con ridotte o impedite capacità motorie, ovvero che utilizzano la sedia a rotelle, poiché per raggiungere il pianerottolo comune posto al piano primo, dove è ubicata la porta di accesso dell'appartamento, è necessario percorrere le rampe della scala comune che risulta sprovvista di servo scala ed inoltre le dimensioni interne dell'attuale ascensore non consentono l'utilizzo della sedia a rotelle (si ricorda che, come precisato nelle note relative alla regolarità edilizia, il Comune ha diniegato la pratica edilizia relativa all'ascensore oleodinamico attualmente in uso); inoltre la fruibilità del bagno dovrebbe essere adattata nel caso di utilizzo da parte di persone diversamente abili.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare pignorata è stata realizzata a partire



dall'anno 1965, secondo le prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione, e risulta azionata nel vigente PGT del Comune di Bollate in "PRGR / Parco Regionale delle Groane (L.R. n.7/2011)"

Per quanto riguarda la conformità dal punto di vista urbanistico/edilizio si rimanda ai cap. 7.2 e 7.3.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

PRATICHE REPERITE PRESSO IL COMPETENTE UFFICIO DEL COMUNE DI BOLLATE:

- LICENZA EDILIZIA **132/1965** del 12/11/1965 per costruzione di un laboratorio e di una casa d'abitazione.

(allegato 8)

- LICENZA EDILIZIA **202/1965** del 02/02/1966 per costruzione di un laboratorio e di locali uso abitazione.

(allegato 9)

- CERTIFICATO DI ABITABILITÀ **202/1965** del 04/03/1968 con decorrenza del 01/02/1968

(allegato 10)

- PRATICA EDILIZIA 46/1996 del 31/01/1996 Prot. 002859 diniegata il 27/06/1997 (Tipo pratica Concessione) per installazione di ascensore oleodinamico in vano scalo con opere murarie relative

(allegato 11)

- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA **1182/1999** del 13/05/1999 per realizzazione di 2 unità immobiliari al secondo piano con terrazzo, costruzione balcone e tettoie, realizzazione laboratorio artigianale al seminterrato

(allegato 12)

Eventuale presenza o meno certificato Agibilità/abitabilità

- CERTIFICATO DI ABITABILITÀ **202/1965** del 04/03/1968 con decorrenza del 01/02/1968

(allegato 10)

Si segnala che non è stato reperito nell'Archivio del Comune il certificato di Abitabilità/Agibilità successivo alla CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA 1182/1999 del 13/05/1999 che ha riguardato la costruzione del secondo piano del fabbricato di cui è parte l'unità pignorata, con la realizzazione di 2 unità immobiliari al secondo piano con terrazzo; si precisa che il certificato di Abitabilità/Agibilità è stato richiesto dallo scrivente all'Ufficio Tecnico del Comune di Bollate nell'Istanza di Accesso agli Atti inviata con PEC in data 15/11/2022 e protocollata con n. 50311 in data 15/11/2022.

Pertanto, a parere dello scrivente, è consigliabile che il Condominio, tramite il suo Amministratore che lo rappresenta, si attivi per richiedere al Comune il rilascio del certificato di Agibilità fornendo a quest'ultimo la necessaria documentazione tecnica, secondo le vigenti normative; la spesa per l'ottenimento del rilascio del certificato di Agibilità andrà poi ripartita sui singoli Condomini.

7.2. Conformità edilizia: NO

Alla data del sopralluogo lo stato dei luoghi dell'immobile saggito **non corrisponde al disegno di progetto.**

Le difformità riscontrate sono:

- è stata eliminata in parte una spalletta della muratura che divideva il cucinino dal soggiorno, lasciando una parete a mezza altezza; a seguito della suddetta eliminazione, nello stato di fatto, il



soggiorno ed il cucinino risultano direttamente comunicanti,

- sulla planimetria di progetto e sulla planimetria catastale, in corrispondenza del vano scala comune, non risulta rappresentato l'ascensore comune condominiale; in merito si evidenzia che la PRATICA EDILIZIA 46/1996 del 31/01/1996 Prot. 002859 per l'installazione di ascensore oleodinamico, attualmente presente all'interno del fabbricato, è stata diniegata il 27/06/1997 (Tipo pratica Concessione).

Si segnala che l'altezza interna misurata corrisponde circa a 2,88 m contrariamente alla altezza interna indicata sulla planimetria catastale pari a 3,30 m.

Per regolarizzare dal punto di vista edilizio l'immobile sarà necessario presentare la eventuale pratica edilizia onerosa a sanatoria e/o la pratica edilizia richiesta dalle autorità competenti del Comune di Bollate.

Dopo aver regolarizzato dal punto di vista edilizio l'immobile si dovrà presentare l'aggiornamento della planimetria catastale.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà, con l'aiuto del suo Tecnico di fiducia, allivarsi ed acquisire le indicazioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bollate per definire l'eventuale pratica edilizia onerosa a sanatoria, e/o la pratica edilizia richiesta dalle autorità competenti del Comune, al fine di legittimare e regolarizzare dal punto di vista edilizio l'immobile.

Costi stimati: € 2.500, considerando i costi medi professionali per la redazione e presentazione della pratica edilizia ed un'ammenda di circa € 1.000,00.

Si precisa che nel suddetto importo non è compresa la spesa che andrà ripartita con i proprietari delle altre unità immobiliari del fabbricato per ottenere il rilascio del certificato di agibilità e per regolarizzare l'ascensore comune secondo le vigenti normative.

7.3. Conformità catastale: NO.

Al sopralluogo lo stato dei luoghi dell'immobile staggito **non corrisponde esattamente alla planimetria catastale.**

Le difformità riscontrate sono:

- è stata eliminata in parte una spalletta della muratura che divideva il cucinino dal soggiorno, lasciando una parete a mezza altezza; a seguito della suddetta eliminazione, nello stato di fatto, il soggiorno ed il cucinino risultano direttamente comunicanti,
- sulla planimetria catastale, in corrispondenza del vano scala comune, non risulta rappresentato l'ascensore comune condominiale; in merito si evidenzia che la PRATICA EDILIZIA 46/1996 del 31/01/1996 Prot. 002859 per l'installazione di ascensore oleodinamico, attualmente presente all'interno del fabbricato, è stata diniegata il 27/06/1997 (Tipo pratica Concessione).
- l'altezza interna misurata corrisponde circa a 2,88 m contrariamente alla altezza interna indicata sulla planimetria catastale pari a 3,30 m.

Si segnala che sulla visura catastale sono state indicate una superficie catastale "totale" pari a 82 mq ed una superficie catastale "totale escluse aree scoperte" pari a 82 mq, cioè di uguale valore, in contraddizione con lo stato di fatto dell'appartamento che risulta dotato di un balcone avente una superficie circa di 13 mq, ragione per cui le suddette superfici catastali devono avere una differenza nella misura; la superficie dell'appartamento in base alle misurazioni effettuate risulta inoltre di circa 94 mq.

Si segnala ancora che il balcone rappresentato sulla planimetria catastale risulta più lungo del balcone che nello stato di fatto risulta di pertinenza dell'appartamento.

Si segnala inoltre che sulla planimetria catastale sulla relativa visura catastale è indicato l'indirizzo "via Arrigo Boito n. 30" anziché, come nello stato di fatto, "viale Lombardia 18".

Sono regolarizzabili mediante:

sarà necessario dopo aver regolarizzato dal punto di vista edilizio l'immobile (come sopra evidenziato nel cap. 7.2), aggiornare la planimetria catastale al fine di ricondurre l'immobile alla



regolarità sia edilizia che catastale.

Costi stimati: € 500,00.

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 dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

<i>Destinazione</i>	<i>U.M.</i>	<i>Sup. lorda</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie omogeneizzata</i>
APPARTAMENTO	mq.	94	100%	94,00
BALCONE	mq.	13	35%	4,55
	TOTALE	107	TOTALE	98,6

9. STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili 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 igienico-sanitarie, 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

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2022

Comune: BOLLATE

Fascia/Zona: CENTRO URBANO

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo min. 1.600 / prezzo max. 2.200 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 5 / prezzo max. 7,3 (Euro/mq x mese)



- Borsino immobiliare

Abitazioni in stabili di 1^a fascia

Valore Euro/mq; Valore minimo 2.034, Valore medio 2.250, Valore massimo 2.467 Euro/mq

Abitazioni in stabili di fascia media

Valore Euro/mq; Valore minimo 1.761, Valore medio 1.950, Valore massimo 2.138 Euro/mq

- Agenzie immobiliari di zona

9.3. Valutazione LOTTO 004

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento	A3	98,6	€ 1.600,00	€ 157.760,00
			TOTALE	€ 157.760,00

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 004	€ 157.760,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 7.888,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.000,00
Rimborso forfetario delle spese condominiali insoluto nell'ultimo biennio	€ 0,00
Prezzo base d'asta LOTTO 004 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 146.872,00
arrotondato	€ 147.000,00
Decurtazione per stato occupativo:	-€ 29.400,00
Prezzo base d'asta LOTTO 004 al netto delle decurtazioni OCCUPATO	€ 117.600,00
arrotondato	€ 118.000,00

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 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

L'immobile risulta locato.

Stima prezzo di locazione = 87,6 €/mq*anno *(98,6 mq) = € 8.637,00; in canone annuo di affitto è pari a € 6.600,0 = € 4.800,00 + 1.800,00 quali oneri accessori relativi alle spese condominiali.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ



L'immobile risulta pignorato per l'intera quota.

CRITICITA' DA SEGNALARE

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

Il sottoscritto Ing. Claudio Stefanati dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

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: 17/12/2022

l'Esperto Nominato
Ing. Claudio Stefanati

ALLEGATI

- 1) Mappa cartografica
- 2) Titolo di provenienza
- 3) Planimetria catastale, visura catastale storica ed estratto di mappa
- 4) Certificato di residenza, stato civile, e matrimonio
- 5) Ispezioni ipotecarie
- 6) Contratto di locazione
- 7) Atto di divisione 03-11-1986
- 8) Licenza Edilizia 132-1965
- 9) Licenza Edilizia 202-1965
- 10) Abitabilità 1965
- 11) DIA 46-1996 diniegata (ascensore)
- 12) Sanatoria 1182-1999
- 13) Spese condominiali insolute
- 14) Regolamento di Condominio
- 15) Documentazione Fotografica dell'Immobile



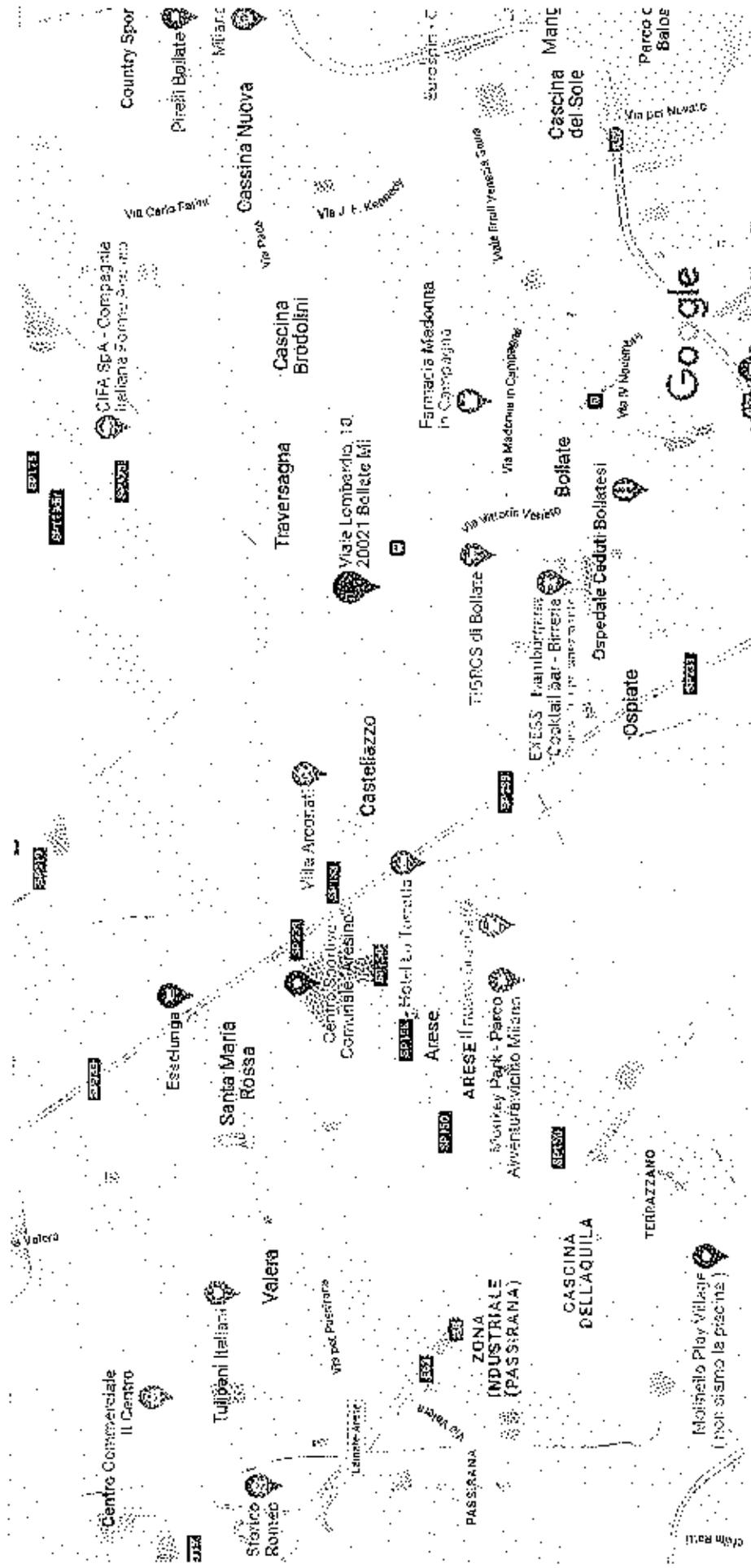
Fg. 25/Pl. 245



Google Maps

Viale Lombardia, 18

Boillate (MI) Viale Lombardia, 18



02149 2012

Sent. [redacted]
Rep. [redacted]

R.G. [redacted]

TRIBUNALE DI MILANO
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

17 MAR. 2014



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO

QUARTA SEZIONE CIVILE

16/06/2014

(7)

MI2

Tr.

89

16/06/2014

ANC
ARIC

RICHIESTA N. [redacted]
COPIA CONFORME
CON SENZA URGENZA
PLICARE MARCHE PER DIRITTI

XX 14/16

APPLICARE SENZA URGENZA
E MARCHE PER DIRITTI

XX 14/16
10X 14.62

Il Tribunale, in composizione monocratica nella persona del Giudice dott.ssa Maria Grazia Federici, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. [redacted] promossa da:

[redacted] con il patrocinio degli
[redacted] con domicilio eletto presso lo studio di
questi ultimi [redacted]

ATTRICE

contro

[redacted]
[redacted] con il patrocinio degli avvocati
[redacted] con domicilio eletto presso lo studio di questi ultimi
[redacted]

CONVENUTI

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da fogli allegati al verbale d'udienza di precisazione delle conclusioni.

AMB. PONTE
TRIBUNALE DI MILANO
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
27 FEB. 2012
RICHIESTA N. [redacted]
COPIA CONFORME

Ragioni di fatto e di diritto della decisione

Con atto di citazione notificato in 9/11/2001, [redacted] [redacted] in giudizio [redacted] esponendo che, in data 8/11/2001 era deceduto senza lasciare testamento [redacted] i cui eredi legittimi, per la quota di 1/3 ciascuno, risultavano essere [redacted] [redacted] ciascuno dei quali aveva accettato l'eredità con beneficio d'inventario.

Aggiungeva che, nell'asse ereditario, erano compresi i seguenti beni (come da dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Milano in data 5/9/2000):

- 1) in Comune di Bollate, nel fabbricato con accesso da viale Lombardesi n. 3 e da via Arrigo Boito n. 30, otto appartamenti e sei laboratori contrattati nel NCEU al foglio 25 mappale 245 subalterni nn. 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 (appartamenti) e nn. 2 - 3 - 701 - 702 - 703 - 704 (laboratori);
- 2) in Comune di Milano, nel fabbricato sito in via Paolo Sarpi n. 60, quota di parte del diritto di piena proprietà sulle unità immobiliari distinte nel NCEU al foglio 309, mappale 278 subalterno 20 (appartamento al primo piano con annesso vano cantina) e subalterno 8 (laboratorio al piano terra con annesso vano cantina);
- 3) in Comune di Milano, nel fabbricato di via Paolo Sarpi n. 50, quota di parte del diritto di piena proprietà su un vano ad uso autorimessa al piano terra (cantina) sul NCEU al foglio 309, mappale 602, subalterno 1;
- 4) in Comune di Bollate, nel fabbricato di Via Verdi n. 6, quota di parte del diritto di piena proprietà su tre vani ad uso autorimessa privata distinti nel NCEU al foglio 26, mappale 574, subalterni 1 - 2 - 3;
- 5) in Comune di Rho, nel fabbricato di corso Garibaldi n. 85, quota di parte del diritto di piena proprietà sulle unità immobiliari distinte nel NCEU al foglio 263

TRIBUNALE DI MILANO
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
AW CONTE?
- 9 MAG. 2014
RICHIESTA N. 1.400.200.145
COPIA CONFORME
CON SENZA URGENZA
APPLICATE MARCHE PER DIRITTI

mappale 432, subalterni 706 (appartamento ad uso ufficio al piano terreno) e 707 (negozio al piano terreno);

6) in Comune di Bollate, nel fabbricato di via Vittorio Veneto n. 98, quote di piena del diritto di piena proprietà sulle unità immobiliari distinte nel NCT al foglio 27, mappale 40, subalterno 705 (appartamento ad uso abitazione al piano terreno) 704 (negozio al piano terra) e 703 (laboratorio al piano terra);

7) in Comune di Bollate, quota di metà del diritto di piena proprietà su tre appezzamenti di terreno distinti nel NCT al foglio 26, mappale 390 di ha 00.01.80, mappale 388 di ha 00.00.40, mappale 395 di ha 00.01.80;

8) quota di nominali [redacted] del capitale sociale della [redacted] responsabilità limitata " [redacted] con sede [redacted] [redacted]

9) quota di nominali [redacted] del capitale della [redacted] accomandita semplice, in liquidazione dal 18/4/2001, [redacted] con [redacted]

10) quota di nominali [redacted] del capitale sociale della [redacted] responsabilità limitata [redacted] con sede [redacted]

11) denaro contante per complessive Lire 59.832.210, depositato su [redacted] conti correnti bancari.

Lamentava l'attrice di essere stata di fatto estromessa dall'amministrazione dei beni immobili e di non avere mai ottenuto dai coeredi un rendiconto esatto dell'amministrazione, malgrado le proprie reiterate richieste.

Chiedeva quindi che il Tribunale volesse "1) ... Procedere alla divisione dei beni del de cuius, disponendo l'attribuzione di quanto spettante all'attrice in base alla quota legittima come per legge.

2) obbligare i coeredi ... al rendiconto dell'amministrazione dalla data di morte del de cuius.

[redacted]
[redacted]

de cuius al momento della divisione.

3) *condannare i convenuti al pagamento delle spese, diritti ed onorari del giudizio oltre IVA e CPA come per legge".*

Ritualmente si costituivano entrambi i convenuti, affermando "di *confidare di potere a breve raggiungere un accordo complessivo con l'attrice sulla divisione dei beni*", divisione sulla cui necessità dichiaravano di concordare per il caso in cui non si fosse raggiunta l'auspicata intesa con controparte.

Così instauratosi il contraddittorio, nel corso della fase cognitiva il giudice disponeva C.T.U. rivolta a verificare se gli immobili oggetto di causa fossero agevolmente divisibili nelle quote di spettanza di ciascuno condividente.

In seguito l'attrice [redacted] proponeva ricorso per sequestro giudiziario in corso di causa, chiedendo che il Tribunale volesse disporre tale misura cautelare in relazione al compendio ereditario.

Con ordinanza in data 22/1/2004, confermata dal Collegio in sede di reclamo, il Giudice rigettava il ricorso e fissava l'udienza per la precisazione delle conclusioni.

La causa veniva quindi rimessa in istruttoria per chiarimenti relativi ad esborsi indicati dai convenuti come "sostenuti dalla comunione, che in parte sarebbero stati rimborsati dai "condomini" ovvero dai "conduttori" delle porzioni immobiliari di V.le Lombardia" e per verificare l'avvenuto passaggio in giudicato di una sentenza prodotta dai medesimi convenuti (documento 72), emessa in altro giudizio tra le medesime parti.

Con ordinanza in data 11/7/2005, la causa, andata di nuovo a precisazione delle conclusioni, era ulteriormente rimessa in istruttoria, per un supplemento di C.T.U.

Richiamato il Consulente, a quest'ultimo era chiesto di acquisire il contratto di compravendita relativo all'immobile di Via Vittorio Veneto e di verificare l'esistenza dei gravami sugli immobili di via Paolo Sarpi, precisandone l'eventuale incidenza sulla relativa valorizzazione; di acquisire i contratti di locazione relativi agli immobili caduti

in successione, con indicazione di canoni e durata; di determinare, quanto agli immobili locati, l'incidenza del vincolo locatizio sui valori degli immobili stessi; di predisporre infine, tenuto conto di quanto accertato, un progetto divisionale, ipotizzando in tale sede anche l'assegnazione

Autorizzato il deposito di note critiche alla C.T.U., e all'esito di alcuni rinvii per consentire alle parti di confrontarsi in vista di una eventuale definizione delle reciproche posizioni conflittuali, il Giudice fissava nuovamente udienza di precisazione delle conclusioni, rinviando a tal fine la causa al 21/1/2009.

Con ordinanza in data 25/26.2.2010, il Giudice rimetteva per la terza volta la causa sul ruolo, evidenziando che erano *"emersi alcuni profili rilevanti ..., con particolare riferimento alla dedotta vendita dell'immobile di via Vittorio Veneto (la destinazione del cui ricavato nessuna delle parti indica chiaramente), all'esistenza di un'ipoteca sugli immobili di via Paolo Sarpi (di cui il C.T.U. non ha tenuto conto della valorizzazione del compendio, ma che è destinata ad incidere sulla formazione del progetto divisionale), alla vigenza di diversi contratti di locazione degli immobili caduti in successione (di cui il C.T.U. non ha tenuto conto anche perché nessuna delle parti si è fatta carico di chiarire al consulente i singoli beni gravati dal vincolo locativo)"*.

Da ultimo, mutato il Giudice assegnatario del processo a seguito del trasferimento ad altro Ufficio del precedente istruttore Dott.ssa [redacted] parti precisavano nuovamente le conclusioni come indicato in epigrafe e, su richiesta del procuratore dai convenuti, veniva fissata la discussione orale ex art. 281 quinquies c.p.c., previa assegnazione del termine per la il deposito delle comparse conclusionali.

Il Tribunale si riservava la decisione all'esito della discussione orale.

Procedendo, dopo tali premesse in fatto, all'esame nel merito della controversia, è da ritenere che la domanda di divisione formulata *ab initio* dall'attrice, alla quale i

convenuti hanno mostrato a loro volta di aderire, meriti accoglimento nei termini che verranno di seguito precisati.

Occorre premettere che [redacted] e [redacted] sono gli eredi legittimi [redacted] deceduto il giorno 8/3/2000 senza lasciare testamento, e risultano titolari ciascuno della quota di 1/3 del *relictum* in conformità al disposto dell'art. 581 c.c.

Ai fini della predisposizione del progetto divisionale, è dunque necessario tenere conto della consistenza (paritaria) delle quote tra i condividenti per giungere a formare le singole porzioni, risultando, sotto tale profilo, imprescindibile il riferimento alle risultanze della disposta C.T.U., le cui conclusioni, fondate su un'accurata analisi della situazione patrimoniale delle parti, e scevre da vizi logici apparenti, il Tribunale ritiene di poter condividere appieno.

Esenti da censure si configurano in particolare le valutazioni operate dal Consulente [redacted] riguardo i singoli immobili compresi nella comunione ereditaria, per i quali risulta essersi tenuto opportunamente conto dello stato di occupazione delle singole unità.

Particolarmente utili sono gli schemi predisposto dal C.T.U. per l'indicazione di tali valori, schemi elaborati come segue relativamente ai gruppi di unità immobiliari aventi identica ubicazione:

[redacted]

N.	Fg.	Mapp.	Sub.	Cat./Classe	Destinaz.	S.L.V. mq.	Prezzo/mq.	Valore di mercato
1	25	245	2	C/3, Cl. 2	Laboratorio	170,00	-	[redacted]
2	25	245	3	C/3, Cl. 2	Laboratorio	269,00	-	[redacted]
3	25	245	4	A/3, Cl. 3	Abitazione tipo economico	113,00	1.275,00	[redacted]

1	25	245	5	A/3, Cl. 3	Abitazione tipo economico	84,00	1.275,00	[REDACTED]
5	25	245	6	A/3, Cl. 3	Abitazione tipo economico	93,00	1.275,00	[REDACTED]
6	25	245	7	A/3, Cl. 3	Abitazione tipo economico	67,00	1.275,00	[REDACTED]
7	25	245	8	A/3, Cl. 3	Abitazione tipo economico	99,00	1.500,00	[REDACTED]
8	25	245	9	A/3, Cl. 3	Abitazione tipo economico	85,00	1.275,00	[REDACTED]
9	25	245	10	A/3, Cl. 4	Abitazione tipo economico	218,00	1.500,00	[REDACTED]
10	25	245	11	A/3, Cl. 4	Abitazione tipo economico	218,00	1.500,00	[REDACTED]
11	25	245	701	C/3, Cl. 3	Magazzino	291,00	475,00	[REDACTED]
12	25	245	702	C/3, Cl. 3	Magazzino	276,00	-	[REDACTED]
13	25	245	703	C/3, Cl. 3	Magazzino	283,00	475,00	[REDACTED]
14	25	245	704	C/3, Cl. 3	Magazzino	276,00	-	[REDACTED]

Arete adiacenti con [REDACTED]

N.	Fg.	Mapp.	Qualità	Classe	Superficie mq.	Valore di mercato
1	26	371	Bosco misto	U	180,00	-
2	26	388	Bosco misto	U	40,00	-
3	26	395	Bosco misto	U	150,00	-

Rispetto a tali aree, il C.T.U. riferisce motivatamente che non è possibile la relativa

[REDACTED]

attribuzione di valore, in quanto, "ad esclusione dell'area del mappale 371 che ricade in parte in area residenziale di complemento, le altre due ricadono in aree di tipo estensivo di P.R.G., vincoli che accomunati alle ridotte superfici non permettono di valutare il più probabile valore di mercato come aree edificabili".

Autorimesse in [REDACTED]

N.	Fg.	Mapp.	Sub.	Categoria	Classe	S.L.V. mq.	Destinazione	Valore di mercato
1	26	574	1	C/6	5	15,50	Autorimesse	[REDACTED]
2	26	574	2	C/6	5	15,50	Autorimesse	[REDACTED]
3	26	574	3	C/6	5	15,50	Autorimesse	[REDACTED]

Immobili in [REDACTED]

N.	Fg.	Mapp.	Sub.	Categ./Classe	Destinazione	S.L.V. mq.	Prezzo/mq.	Valore di mercato
1	22	432	704	C/1, Cl. 5	Negoziò	60,00	-	[REDACTED]
2	22	432	706	A/10, Cl. 1	Ufficio	95,00	-	[REDACTED]

Immobili in [REDACTED]

N.	Fg.	Mapp.	Sub.	Categ./Classe	Destinazione	S.L.V. mq.	Prezzo/mq.	Valore di mercato
1	309	602	1	C/6, Cl. 4	Posto auto esterno	15,50	A corpo	[REDACTED]
2	309	278	8	C/1, Cl. 4	Negoziò	114,00	-	[REDACTED]
3	309	278	20	A/3, Cl. 3	Abitazione di tipo economico	80,00	-	[REDACTED]

Immobili in [REDACTED] relativamente ai quali il C.T.U. ha provveduto ad acquisire il contratto di compravendita intercorso con [REDACTED] in data 20.3.2003 - all. 6 relazione C.T.U.):

	Fg.	Mapp.	Sub.	Categoria	Classe	S.L.V. mq.	Destinazione	Prezzo come preliminare di compravendita
1	27	41	713/351	C/1	5	15,50	Negozio	
2	27	41	714	A/4	4	114,00	Abitazione di tipo economico	
3	27	41	715	C/3	2	80,00	Laboratorio	

Oltre agli immobili indicati, i cui valori, ai fini della predisposizione del progetto divisionale, sono quelli risultanti dalle riportate tabelle, nella comunione ereditaria tra le parti risultano comprese anche le quote nella titolarità del defunto [REDACTED]

Correttamente, ai fini della relativa valorizzazione, il C.T.U. ha preso in considerazione i bilanci 2004, corredati delle relative note integrative, pervenendo alla quantificazione in € 404.954,88 del valore della partecipazione del *de cuius* alla [REDACTED], pari al 95% del capitale sociale (cfr. relazione C.T.U. pag. 16).

Essendo [REDACTED] in liquidazione dal 27/12/2002, e non essendo quindi possibile una valutazione della quota societaria, osserva il C.T.U., analizzati i valori contabili, che in ogni caso "il probabile valore di realizzo delle attività non riesce a coprire le passività e pertanto la quota societaria di cui all'atto di citazione pari al 50% del capitale sociale, non ha alcun valore" (cfr. C.T.U. pag. 17).

In definitiva, il valore complessivo degli immobili caduti in successione risulta pari ad € 2.171.571,78; quello delle quote societarie, dovendosi sotto tale profilo tener conto solo del 95% del capitale sociale di [REDACTED] 404.954,88.

Al relativo totale (€ 2.576.526,66) va poi ad aggiungersi il ricavato della vendita degli immobili siti in Bollate - via V. Veneto, per la quota di spettanza del *de cuius* (1/2) pari ad € 129.115,00.

Ammontando complessivamente [redacted] ed essendo conseguentemente pari ad [redacted] la quota di ciascun partecipante alla comunione ereditaria, ritiene il Tribunale che debbano condividersi anche i criteri seguiti dal C.T.U. per la formazione del progetto divisionale.

Il consulente ha infatti riferito che *"il compendio immobiliare oggetto di causa può essere comodamente divisibile nelle tre quote di spettanza in quanto il compendio è costituito da unità immobiliari urbane a destinazione abitativa e commerciale (con la sola esclusione degli appezzamenti di terreno in Bollate) legittimamente divisibili nello stato in cui si trovano attualmente in quanti aventi una propria autonomia, funzionalità e rendita vincolate dalla sola comune regolamentazione sull'uso delle parti comuni (vano scale, ascensore, cortile ecc.) ...; l'unico accorgimento da tenere in considerazione è che gli eredi legittimi hanno su alcune unità immobiliari ... la metà del diritto di proprietà, elemento che ... obbliga a destinare il godimento di tali unità immobiliari singolarmente ad un solo coerede"*.

Essendo stata tuttavia da ultimo richiesta l'assegnazione anche [redacted] oltre [redacted] delle quote societarie cadute in successione, ritiene il Tribunale che debba procedersi alla formazione delle singole porzioni operando alcuni aggiustamenti rispetto alla soluzione ipotizzata dal C.T.U. (intero sub 3 del Fg. 25 mapp. 245 [redacted] tutte le quote di proprietà [redacted] così da rendere il più omogeneo possibile il valore delle quote individuali, salvo i necessari congruagli.

Si provvede quindi, in primo luogo, all'individuazione dei lotti comprendenti le proprietà immobiliari per ciascun dividendo [redacted]

[redacted] come da tabelle che seguono:

N.	Ubicazione	Dati identificativi	LOTTO A	LOTTO B	LOTTO C	QUOTA
----	------------	---------------------	---------	---------	---------	-------

1	Piano 1°	Appartamento sub.8			1/1
2	Piano 2°	Appartamento sub.10			1/1
3	Piano 2°	Appartamento sub.11			1/1
4	Piano 1°	Appartamento sub.4			1/1
5	Piano 1°	Appartamento sub.5			1/1
6	Piano 1°	Appartamento sub.6			1/1
7	Piano 1°	Appartamento sub.9			1/1
8	Piano 1°	Appartamento sub.7			1/1
9	Piano rialzato	Laboratorio sub.3			1/1
10	Piano rialzato	Laboratorio sub.2			1/1
11	Piano Seminterrato	Magazzino sub.701			1/1
12	Piano Seminterrato	Magazzino sub.702			1/1
13	Piano Seminterrato	Magazzino sub.703			1/1
14	Piano Seminterrato	Magazzino sub.704			1/1

A

N.	Ubicazione	Dati identificativi	LOTTO A	LOTTO B	LOTTO C	QUOTA
----	------------	---------------------	---------	---------	---------	-------

1	Piano T	Box sub. 1			1/2
2	Piano T	Box sub. 2			1/2
3	Piano T	Box sub. 3			1/2

IMMOBILI IN RHO

N.	Ubicazione	Dati identificativi	LOTTO A	LOTTO B	LOTTO C	QUOTA
1	Piano T	Negozio sub. 704				1/2
2	Piano 1	Ufficio sub. 706				1/2

IMMOBILI IN

N.	Ubicazione	Dati identificativi	LOTTO A	LOTTO B	LOTTO C	QUOTA
1	Piano T	Posto auto sub. 1				1/2
2	Piano T	Negozio sub. 8				
3	Piano 1	Appartamento sub. 20				1/2

Il valore dei beni immobili assegnati (come da tabelle) ammonta a quello degli immobili assegnati a quello, infine, degli immobili assegnati a €

Ognuno dei dividendi ha poi diritto all'assegnazione di 1/3 della partecipazione societaria del per il controvalore di di 1/3 del ricavato della vendita degli immobili di Bollate, pe

In definitiva, il valore della quota destinata [redacted] è quindi di € [redacted] quello della quota destinata [redacted] a [redacted] quello della quota destinata [redacted]

Attesa la superiore entità delle quote assegnate [redacted] [redacted] rispetto alla quota assegnata [redacted] vi è l'obbligo per le suddette parti di corrispondere a titolo di conguaglio, in favore [redacted] la somma, rispettivamente, di [redacted] e di [redacted]

Occorre a tal punto considerare, con riferimento alla richiesta di rendiconto avanzata dall'attrice, che le impugnazioni da quest'ultima proposte avverso i rendiconti al 31.8.2005 e al 30.9.2006 sono state respinte con sentenze ormai definitive, mentre la medesima attrice non risulta avere impugnato i rendiconti alle date del 30.6.2002, 30.10.2003, 30.9.2004, 30.9.2009, 10.5.2010 e 30.9.2.2010.

Da tale ultimo rendiconto (approvato e non impugnato) emerge l'esistenza di crediti dei signori [redacted] e [redacted] nei confronti della comunione in ragione, rispettivamente, [redacted] e [redacted] mentre la signora [redacted] [redacted] debitrice di [redacted]

Ne discende [redacted] la somma di € [redacted], ma, essendo a sua volta creditore nei confronti della medesima di [redacted], ha diritto a vedere il suo debito correlativamente ridotto ad [redacted]

[redacted] e invece tenuta a rimborsare a [redacted] la somma di € [redacted] e a [redacted] la somma [redacted]

In definitiva, il conguaglio spettante [redacted] da [redacted] mentre la somma di spettanza di quest'ultimo a carico di [redacted] importi su cui devono farsi decorrere gli interessi in misura legale dalla data della domanda al saldo.

Sussistono equi motivi per compensare integralmente le spese di lite e di CTU.

P.Q.M.

Il Tribunale in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nel contraddittorio delle parti; ogni diversa domanda istanza ed eccezione disattesa od altrimenti assorbita, così provvede:

- dichiara lo scioglimento della comunione indivisa [redacted] quali eredi [redacted] determinando le rispettive quote di proprietà in ragione di 1/3 ciascuno;

- determina il valore dei beni in comunione in complessivi [redacted] spettanti ai dividendi, secondo le quote indicate al precedente capo, in misura di [redacted] ciascuno;

- visto l'art. 720 c.c., assegna a [redacted] i seguenti beni pervenuti in successione di [redacted]

- 1) In [redacted] abitazione di tipo economico al piano 2° individuata in NCEU al Fg. [redacted]
- 2) [redacted] al piano 1: abitazione di tipo economico individuata in NCEU [redacted] 3
- 3) In [redacted] al piano rialzato: laboratorio individuato in NCEU al Fg. 25 [redacted]
- 4) In [redacted] al piano rialzato: laboratorio individuato in NCEU a [redacted] terza u.i.u. zona centrale mq. 127 [redacted]
- 5) In [redacted] piano seminterrato: magazzino individuato in NCEU al Fg. 25 [redacted]
- 6) Quota [redacted] corrispondente a 1/3 della partecipazione relativa

[REDACTED]

7) 1/3 ricavato della vendita degli immobili siti in Bollate;

per il complessivo valore [REDACTED]

- assegna [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) i seguenti beni pervenuti in successione [REDACTED]

- 1) In Bollate - [REDACTED]: abitazione di tipo economico al piano 2° individuata in [REDACTED]
 - 2) In [REDACTED] al piano 1: abitazione di tipo economico individuata in [REDACTED]
 - 3) In [REDACTED] piano rialzato: appartamento individuato in [REDACTED]
 - 4) In [REDACTED] al piano rialzato: laboratorio individuato in [REDACTED]
 - 5) [REDACTED] piano seminterrato: magazzino individuato in NCEU al Fg [REDACTED]
 - 8) [REDACTED], corrispondente a 1/3 della partecipazione relitta [REDACTED]
- 6) 1/3 ricavato della vendita degli immobili siti in Bollate

per il complessivo valore [REDACTED]

- assegna a [REDACTED] i seguenti beni pervenuti in successione [REDACTED]

- 1) In [REDACTED] abitazione di tipo economico al piano 1° individuata in NCEU al Fg [REDACTED]
- 2) In [REDACTED] al piano 1: abitazione di tipo economico individuata in NCEU al Fg [REDACTED]

- 3) [redacted] al piano rialzato: appartamento individuato in NCEU al Fg [redacted]
- 4) [redacted] al piano seminterrato: magazzino individuato in NCEU al [redacted]
- 5) [redacted] al piano seminterrato: magazzino individuato in NCEU al Fg [redacted]
- 6) [redacted] quota di $\frac{1}{2}$ box individuato in NCEU al Fg [redacted]
- 7) [redacted] quota di $\frac{1}{2}$ box piano T individuato in NCEU a [redacted]
- 8) [redacted] quota di $\frac{1}{2}$ box piano T individuato in NCEU al [redacted]
- 9) [redacted]: quota di $\frac{1}{2}$ negozio individuato in NCEU a [redacted]
- 10) [redacted] piano 1: quota di $\frac{1}{2}$ ufficio individuato in NCEU al [redacted]
- 11) [redacted]: quota di $\frac{1}{2}$ posto auto al piano T individuato in NCEU [redacted]
- 12) [redacted] quota di $\frac{1}{2}$ negozio al piano T individuato in NCEU al [redacted]
- 13) [redacted] quota di $\frac{1}{2}$ appartamento al piano 1 individuato in [redacted]
- 9) [redacted] corrispondente a $\frac{1}{3}$ della partecipazione relitta [redacted]
- 10) $\frac{1}{3}$ ricavato della vendita degli immobili siti in Bollate

per il complessivo valore [redacted]

- accerta e dichiara che [redacted] sono tenuti a corrispondere [redacted] a titolo di conguaglio per la differenza di valore delle quote rispettivamente assegnate, [redacted] e [redacted]

- accerta e dichiara che, in base al rendiconto al 30.9.2011 [redacted] sono creditori della comunione rispettivamente per gli importi di € [redacted] e che [redacted] debitrice di [redacted]

- accerta e dichiara conseguentemente che [redacted] è tenuto a rimborsare a [redacted] la somma [redacted] e [redacted] è tenuta a rimborsare [redacted] la somma di [redacted] la somma di € [redacted]

- subordina gli effetti traslativi della sentenza al pagamento in favore [redacted] da parte [redacted] e della somma [redacted] da parte [redacted] nonché al pagamento della somma di [redacted] in favore di [redacted] parte [redacted] oltre interessi legali sulle suddette somme dal 9/11/2001 al saldo;

- ordina al competente Conservatore dei Registri Immobiliari, ora Agenzia del Territorio, di trascrivere la sentenza, con esonero da ogni responsabilità;

- ordina al Registro delle Imprese territorialmente competente di trascrivere la sentenza, con esonero da ogni responsabilità;

- dichiara interamente compensate fra le parti le spese di CTU e quelle processuali.

Così deciso in Milano il 6.12.2011.

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE 4^a CIVILE
PUBBLICATA
20 FEB 2012
Il [redacted]
Clerico [redacted]



Il Giudice
[redacted signature]

IL TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE QUARTA CIVILE

In persona del G.U. D.ssa Federici Maria Grazia,
In riferimento al procedimento [REDACTED]

HA DISPOSTO

che la sentenza [REDACTED] pronunciata in data 6 dicembre 2011 – 20 febbraio 2012 nella
controversia [REDACTED] con
[REDACTED] corretta nel senso che:

dove il dispositivo della stessa reca scritto

(pag. 15, riga 10): "3) [REDACTED] al piano rialzato (...)"

(pag. 16, riga 1): "3) [REDACTED] al piano rialzato (...)"

deve intendersi e ritenersi per scritto:

(pag. 15, riga 10): "3) [REDACTED] al piano I (primo) (...)"

(pag. 16, riga 1): "3) [REDACTED] al piano I (primo) (...)"

Milano, 31 luglio 2012

F.to. il G.U.
D.ssa Federici

Milano, 4 settembre 2012

Il Cancelliere

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
[REDACTED]



La presente copia è conforme all'originale

Milano, - 9 MAG. 2014

Luca Traserrinone



L'ASSISTENTE GIUDIZIARIO

[Handwritten signature]

B

[REDACTED]



Tribunale di Milano
Sezione IV civile

Decreto di correzione di errore materiale
ex artt. 287 segg. c.p.c.

Il Giudice

Letto il ricorso congiunto presentato in data 16 luglio 2012 ed avente ad oggetto istanza di correzione materiale della sentenza [REDACTED] pronunciata in data 6 dicembre 2011 - 20 febbraio 2012 nella controversia [REDACTED]

[REDACTED]

atteso che l'istanza è stata presentata congiuntamente dalle parti, e pertanto il Tribunale può provvedere con decreto ex art. 288, comma 1, c.p.c.

atteso che l'istanza è comunque ammissibile, alla luce della sentenza della Corte Costituzionale 10 novembre 2004, n. 335, in quanto pur essendo stato proposto appello parziale, lo stesso non interessa i punti della statuizione oggetto di istanza di correzione, che devono, per l'effetto, ritenersi coperti da giudicato;

ritenuto che sia dato riscontrare nel provvedimento oggetto dell'istanza un errore materiale, consistente nel fatto che nel dispositivo alle pagine 15 e 16 due dei lotti assegnati alle parti risultano collocati al piano rialzato, anziché al primo piano;

atteso che tale errore è chiaramente risultante dalla lettura del provvedimento in quanto a pag. 11 del medesimo, viene riprodotta una tabella che colloca i due lotti al piano 1 (nn. 7 ed 8 della tabella);

visti gli artt. 287 e 288 c.p.c.;

ordina

che la sentenza n. 2149/2012 pronunciata in data 6 dicembre 2011 - 20 febbraio 2012 nella controversia [REDACTED] con

[REDACTED] è corretta nel senso che:

dove il dispositivo della stessa reca scritto

(pag. 15, riga 10): "3) [REDACTED] al piano rialzato (...)"

Fornito Da: ROLPI FEDERICO V. Espresso Da: POSTECOM CAZ S.p.A. 02/10





TRIBUNALE DI MILANO - SEZIONE IV CIVILE
Decreto nella causa [REDACTED]

(pag. 16, riga 1): "[REDACTED] il piano rialzato (...)"
deve intendersi e ritenersi per scritto;

(pag. 15, riga 10): "3 [REDACTED] piano I (primo) (...)"

(pag. 16, riga 1): "3 [REDACTED] piano I (primo) (...)".

Per l'effetto,

ordina

che la presente ordinanza venga trascritta a margine dell'originale di detto provvedimento.

Milano, 31/07/2012

Il Giudice
[REDACTED]

[redacted] di Repertorio

[redacted] di Raccolta

RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaquattordici, addì quattro del mese di giugno, in Saronno nel mio studio in Via Milano n. 3/A.

Registrato a SARONNO

(4/6/2014)

Davanti a me [redacted] Notaio in Saronno, iscritto presso il Collegio Notarile di Milano, alla presenza delle signore:

il 13/06/2014

[redacted] nata [redacted] domiciliata a [redacted]
[redacted] nata [redacted] il giorno [redacted] domiciliata a [redacted]

Esatti Euro 245,00

intervenute quali testimoni, aventi i requisiti di legge.

Sono personalmente comparsi i signori:

[redacted] nata [redacted] domiciliata a [redacted] codice fiscale [redacted]

[redacted] nato [redacted] codice fiscale [redacted]

Detti Componenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi dichiarano, alla presenza delle testimoni,

premessò

- che il Tribunale di Milano con sentenza di divisione giudiziale in data 6 dicembre 2011 - 20 febbraio 2012 [redacted]

[redacted] di repertorio e successivamente corretta in data 31 luglio 2012 - 4 settembre 2012 ha dichiarato lo scioglimento della comunione indivisa fra i signori [redacted]

[redacted] nata [redacted] domiciliata a Bollate [redacted] codice fiscale [redacted]

quali eredi di [redacted] determinando le rispettive quote di proprietà in ragione di 1/3 (un terzo) ciascuno ed ha proceduto all'assegnazione dei beni immobili ereditari ai suddetti eredi, subordinando gli effetti traslativi della sentenza al pagamento da parte [redacted] della somma di [redacted] ([redacted])

[redacted] in favore della [redacted] da parte della [redacted] della somma di [redacted]

[redacted] a favore della signora [redacted] e da parte della signora [redacted] della somma di [redacted]

[redacted] a favore del signor [redacted]

- che pertanto la signora [redacted] è creditrice nei confronti del signor [redacted] della somma di Euro [redacted]

[redacted] virgola quarantasei [redacted] la signora [redacted] è creditrice nei confronti della signora [redacted] della somma di Euro [redacted]

[redacted] virgola qua-
rantuno) e il [redacted] è creditore nei
confronti della [redacted] della somma di
[redacted]

Tutto ciò premesso le parti dichiarano di stipulare quanto segue.

IN PRIMO LUOGO

La signora [redacted] in relazione al debito che il signor [redacted] ha nei suoi confronti derivante dalla suddetta sentenza di divisione giudiziale del Tribunale di Milano in data 6 dicembre 2011 - 20 febbraio 2012 n. [redacted] di repertorio e successivamente corretta in data 31 luglio 2012 - 4 settembre 2012 di cui in premessa con il presente atto rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale ad essa spettante.

IN SECONDO LUOGO

La signora [redacted] in relazione al debito che la signora [redacted] come meglio generalizzata nelle premesse, ha nei suoi confronti derivante dalla suddetta sentenza di divisione giudiziale del Tribunale di Milano in data 6 dicembre 2011 - 20 febbraio 2012 [redacted] n. [redacted] di repertorio e successivamente corretta in data 31 luglio 2012 - 4 settembre 2012 di cui in premessa con il presente atto rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale ad essa spettante.

IN TERZO LUOGO

Il signor [redacted] in relazione al debito che la signora [redacted] come meglio generalizzata nelle premesse, ha nei suoi confronti derivante dalla suddetta sentenza di divisione giudiziale del Tribunale di Milano in data 6 dicembre 2011 - 20 febbraio 2012 [redacted] n. [redacted] di repertorio e successivamente corretta in data 31 luglio 2012 - 4 settembre 2012 di cui in premessa con il presente atto rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale ad esso spettante.

I sottoscritti autorizzano il competente Direttore dell'Agenzia del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare ad eseguire le dovute formalità relative alla suddetta sentenza esonerandolo da ogni e qualunque responsabilità al riguardo. Le spese e le tasse del presente atto e degli adempimenti connessi sono a carico dei componenti; parte richiedente le suseposte formalità.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto dattiloscritto da persona di mia fiducia e completato a mano dalla stessa e da me Notaio, da me letto alla presenza delle testimoni ai Componenti che lo approvano.

Consta questo atto di due fogli di cui occupa cinque pagine fin qui sottoscritto alle ore diciassette e quindici minuti.

Firmato: [redacted]

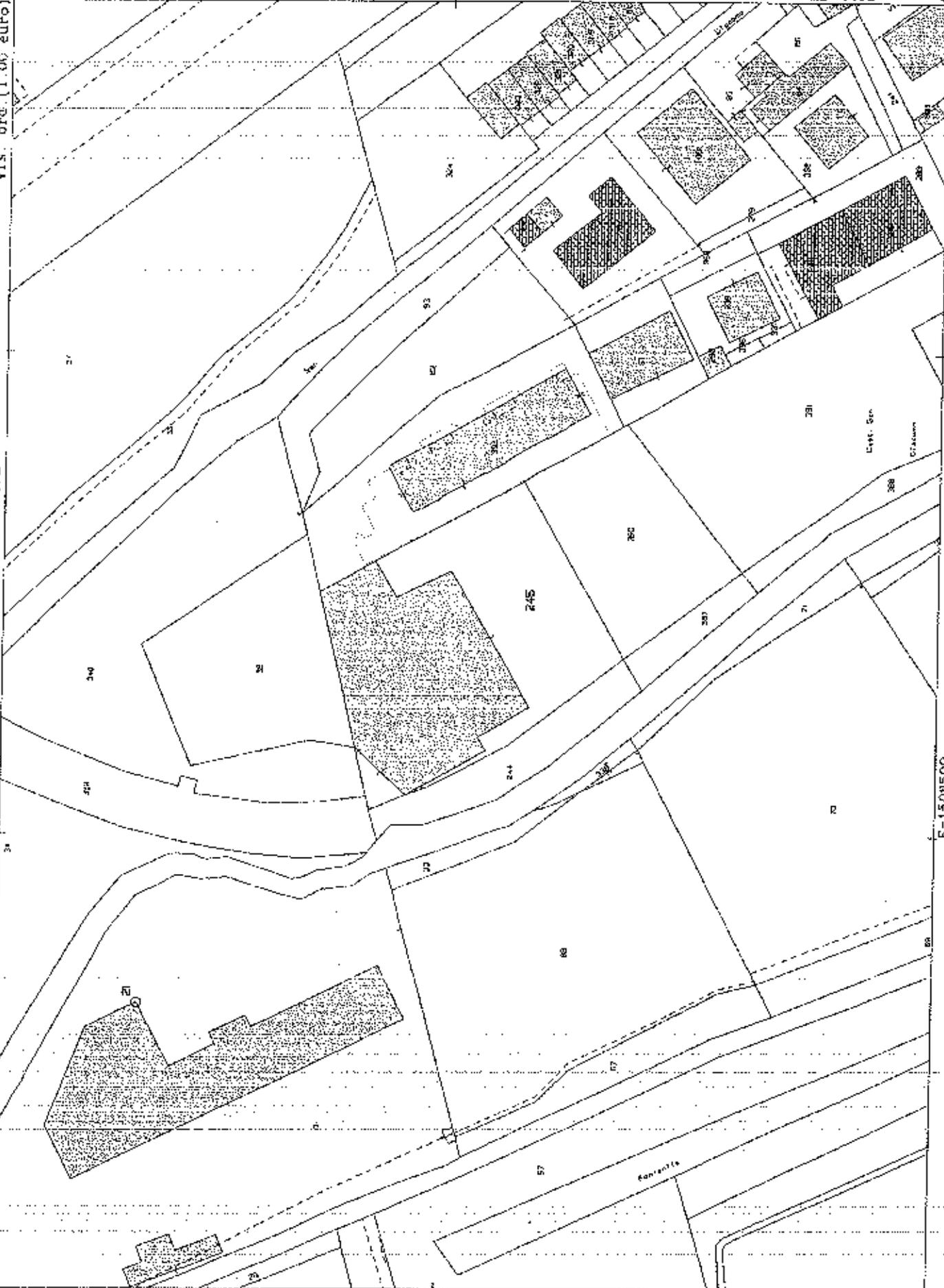
[redacted] Notaio.

Copia conforme all'originale che si rilascia
per gli usi di legge
Saronno li, 13 GIUGNO 2014




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

Vis. ord. (1.000 euro)



Comune: BOLLATE
Foglio: 25
Richiedente: STERNATI
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri
Prot. n. MI0170142/2020
2-LUG-2020 10:48:57

1 Particella: 245

E=1508500

M=5044400

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/07/2020

Dati della richiesta	Comune di BOLLATE (Codice: A940)
Catasto Fabbricati	Provincia di MILANO Foglio: 25 Particella: 245 Sgb.: 6

INTERSTATO

1	[REDACTED]	(0) Proprietà per 1/1
---	------------	-----------------------

Unità Immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens. Zona	Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		25	245	6			A/3	3	5,5 vani	Totale: 82 m ² Totale escluse aree scoperte** : 82 m ²	Euro 468,68	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA ARRIGO BOITO n. 30 piano: 1.											
Nota	Partita 1008664 Mod.58											

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune A940 - Sezione - Foglio 25 - Particella 245

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens. Zona	Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		25	245	6			A/3	3	5,5 vani		Euro 468,68 L. 907,500	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo	VIA ARRIGO BOITO n. 30 piano: 1.											
Nota	Partita 1008664 Mod.58											



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/07/2020

Data: 02/07/2020 - Ora: 10.48.06

Seguo

Visura n.: MI0174139 Pag. 2

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 07/03/1986 (antecedente all'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		25	245	6		A/3		3	5,5 vani		L. 2.112
Indirizzo: VIA ARRIGO BOITO n. 30 piano: I;											
Notifica: Partita: 1098664 Mod. 58											

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		25	245	6							
Indirizzo: VIA BOITO ARRIGO n. 30 piano: I;											
Notifica: Partita: 4987 Mod. 58											

Situazione degli intestati dal 06/12/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 06/12/2011 Trascrizione in atti del 10/06/2014 Repertorio n. 27922 del 24/11/1986 Registratore: Sede: SENTENZA PER DIVISIONE (Passaggi intermedi da esaminare) (Sede: TRIBUNALE DI MILANO Sede: MILANO		(1) Proprietà per 1/1

Situazione degli intestati relativa ad atto del 03/11/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ISTITUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/11/1986 Volture in atti del 04/07/1991 Repertorio n. 27922 del 24/11/1986 Registratore: Sede: MILANO		(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 06/12/2011

Situazione degli intestati relativa ad atto del 03/11/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	del 03/11/1986 Volture in atti del 31/08/1988 Repertorio n. 27922 del 24/11/1986 Registratore: Sede: MILANO		Diritto di usufrutto fino al 03/11/1986



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 02/07/2020 - Ora: 10.48.07 Fine
Visura n.: MI0174139/Pag: 3

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/07/2020

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1.	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 500/1000 fino al 03/11/1986	
2.	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 500/1000 fino al 03/11/1986	
DATI DERIVANTI DA							
[REDACTED] Impianto meccanografico del 30/06/1987							

Unità immobiliare n. 1

Ricevuta n. 52471

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: STEFANATI

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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



COMUNE DI MILANO

**Certificato contestuale di Residenza, di Stato civile,
Anagrafico di matrimonio**

Il Sindaco

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

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

[REDACTED]
Risulta nata [REDACTED]

Atto N. 22 parte 1 serie A - anno 1961 - Comune di BOLLATE (MI)

[REDACTED]
Risulta Coniugato/a [REDACTED]

Risultano aver contratto [REDACTED]

Atto N. 1066 parte 2 serie A - anno 1981 - Comune di MILANO (MI)

con [REDACTED]

nato il (Assente) in (ASSENTE)

(C.F. (ASSENTE))

Risulta iscritta all'indirizzo:

[REDACTED]
Comune B [REDACTED]

Data 07/12/2022

Il Sindaco del COMUNE DI MILANO

[REDACTED]
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:

C.T.U. nominato dal Tribunale o dal Pubblico ministero - CURATORE FALLIMENTARE - art.
16, tabella allegato B) DPR 642/1972

Esente anche da diritti di segreteria:

C.T.U. nominato dal Tribunale o dal Pubblico ministero - CURATORE FALLIMENTARE - art.



16, tabella allegato B) DPR 642/1972



Città di Bollate

Provincia di Milano

Unità Organizzativa Stato Civile

ESTRATTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO

ANNO 1988 PARTE 2 SERIE B N. 164

Dal registro degli Atti di Matrimonio risulta che:

Il giorno TRE del mese AGOSTO

anno millenovecentoOTTANTOTTO

hanno contratto matrimonio in MILANO

COGNOME [REDACTED] COGNOME [REDACTED]

NOME [REDACTED] NOME [REDACTED]

NATO A [REDACTED] NATA A [REDACTED]

IL [REDACTED] IL [REDACTED]

RESIDENTE A BOLLATE RESIDENTE A BOLLATE

ANNOTAZIONI:

CON DICHIARAZIONE RESA NELL'ATTO DI MATRIMONIO GLI SPOSI
HANNO SCELTO IL REGIME DELLA SEPARAZIONE DEI BENI

Si rilascia per gli usi consentiti dalla Legge.

Bollate, 23-8-2017

presente certificato non può essere
prodotto agli organi della pubblica
amministrazione o ai privati gestori di
pubblici servizi - Art. 15 Legge 183/201

L'UFFICIALE DELLO STATO CIVILE
/ [REDACTED]
E STATO CIVILE



CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO
ai sensi dell'art. 2, comma 1 legge 431/1998

La Sig.ra [REDACTED] cod. [REDACTED] nata a [REDACTED] residente a [REDACTED]
di seguito denominata locatore

concede in locazione

al Sig. [REDACTED] cod. fis. [REDACTED] nato a [REDACTED] residente a [REDACTED] (MI) in viale Lombardia n° 18 di
seguito denominato conduttore, che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta a Bollate (MI) in viale Lombardia 18, piano
3° scala B, estremi catastali: foglio 25, mappale 245, sub 6, categoria A/3, classe 3, rendita catastale Euro 468,68 composto da 4 vani più
servizio.

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

- 1) **Durata:** la durata della locazione è stabilita in anni 4 (quattro) con decorrenza il 02/05/2018 e scadenza il 01/05/2022. Il contratto si rinnoverà di diritto per altri 4 (quattro) anni, salvo disdetta da parte del locatore sei mesi prima della scadenza, con lettera raccomandata motivata, come da art. 3 comma 1 legge 431/98.
- 2) **Disdetta alla seconda scadenza:** alla seconda scadenza contrattuale ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione all'altra parte a mezzo lettera raccomandata, da inviare almeno sei mesi prima della scadenza. La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricezione di tale raccomandata. In mancanza di risposta o di accordo il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della comunicazione alla fine del secondo rinnovo il contratto si intenderà rinnovato tacitamente, per quattro anni, alle medesime condizioni.
- 3) **Recesso del conduttore:** il conduttore, qualora ricorrano giustificati motivi, ha facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone comunicazione mediante lettera raccomandata con almeno 3 (tre) mesi di preavviso.
- 4) **Destinazione d'uso:** l'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi. Il conduttore si impegna a non mutare la destinazione d'uso dell'immobile, anche solo parzialmente o temporaneamente.
- 5) **Sublocazione - comodato:** al conduttore non è concessa la possibilità di sublocare, cedere o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.
- 6) **Canone:** il canone annuo di locazione viene consensualmente determinato dalle parti in Euro 4.800,00 (quattro ottomila/00), che il conduttore si obbliga a corrispondere in rate mensili anticipate di Euro 400,00 (cinquecentocinquanta/00), scadenti il giorno 02 di ogni mese, a mezzo assegno o bonifico bancario. Non sono comprese nel canone le spese inerenti alle forniture dell'acqua, del gas e dell'energia elettrica che verranno pagate dal conduttore previa intestazione dei contatori.

- 7) **Aggiornamento del canone:** il canone non sarà aggiornato su base istal annuic, in quanto il locatore aderisce alla nuova tassazione con cedolare secca. In caso di revoca della stessa, il locatore è tenuto ad avvisare il conduttore con lettera raccomandata, prima della scadenza di ogni annualità.
- 8) **Oneri accessori** sono interamente a carico del conduttore le spese condominiali relative alla gestione dei servizi comuni e all'ordinaria manutenzione, in base a quanto previsto dall'art. 9 legge 392/1978 di euro 1.800,00 (milleottocento,00) annuali che il conduttore si obbliga a corrispondere in rate mensili anticipate di euro 150,00 (centocinquanta/00). La tassa comunale di smaltimento dei rifiuti solidi urbani è a carico del conduttore per tutto il periodo della locazione.
- 9) **Manento o ritardato pagamento:** il pagamento del canone o di quant'altro dovuto, anche per oneri accessori, non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone o di quant'altro dovuto ove di importo pari ad una mensilità del canone, costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dagli art. 5 e 55 legge 392/1978.
- 10) **Stato locativo:** il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli e di averla trovata in buono stato locativo e adatta all'uso convenuto e così di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della medesima. Si impegna a riconsegnare l'immobile nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno e ad eseguire tutte le opere manutentive che si renderanno necessarie per mantenerlo in buono stato. Si impegna, a rispettare le norme del regolamento dello stabile, ove esistente, e ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condonai. E' in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti o tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile. Dichiara inoltre di aver ricevuto informazioni riguardo la classe energetica dell'appartamento con la relativa certificazione.
- 11) **Deposito cauzionale:** il conduttore non versa al locatore nessuna somma a titolo di deposito cauzionale, pertanto al termine del contratto non sarà restituito alcunchè.
- 12) **Modifiche e migliorie:** il conduttore si impegna a non apportare alcuna modifica all'immobile ed agli impianti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. Eventuali migliorie e addizioni apportate senza il preventivo consenso rimarranno acquisite all'unità immobiliare senza che sia dovuto alcun compenso o indennizzo. In caso contrario, la parte conduttrice avrà l'obbligo, a semplice richiesta del locatore, anche nel corso della locazione, della rimessione in pristino, a proprie spese.
- 13) **Riparazioni:** le riparazioni di cui agli artt. 1576 c. c. (Mantenimento della cosa in buono stato locativo) e 1609 c. c. (Piccole riparazioni a carico dell'inquilino) sono a carico del conduttore, così come ogni altra spesa ordinaria relativa agli impianti ed ai servizi. Quando il conduttore non vi provveda tempestivamente, il locatore potrà sostituirsi ad esso, ed il relativo costo dovrà essergli rimborsato entro 30 giorni dall'avvenuta riparazione. Quando l'immobile locato abbisogna di riparazioni che non sono a carico del conduttore, questi è tenuto a darne avviso al locatore. Se si tratta di riparazioni urgenti il conduttore può eseguirle direttamente, salvo rimborso purchè ne dia contemporaneamente avviso al locatore.
- 14) **Esonero di responsabilità:** il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti causatigli da altri condomini o inquilini dello stabile, da dipendenti del locatore o da terzi in genere, nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

- 15) **Visite:** il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano, motivandola, ragione. Nel caso in cui il locatore intendesse vendere l'immobile o, in caso di disdetta da parte del conduttore, rimettere in affitto lo stesso, il conduttore dovrà consentirne la visita, nelle giornate e agli orari concordemente fissati.
- 16) **Spese di registrazione:** Non ci sono spese di registrazione in quanto il locatore aderisce alla tassazione con cedolare secca.
- 17) **Elezione di domicilio:** a tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'Ufficio di Segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.
- 18) **Modifiche al contratto:** qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto. Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.
- 19) **Foro competente:** per ogni controversia inerente all'esecuzione del presente contratto, sarà esclusivamente e inderogabilmente competente il Foro di Milano, eccettuata le vizenze per le quali il Foro per territorio è inderogabile.
- 20) **Autorizzazione al trattamento dei dati:** il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (D.lgs 196/03).

Bollate, _____

Il locatore

S. Il conduttore

A norma degli artt. 1341 e 1342 c. c., le parti dichiarano di aver letto e di approvare tutte le clausole contenute nel presente contratto, con particolare riferimento ai seguenti articoli: 1), 2), 3), 5), 7), 9), 11), 12), 14), 17), 19), 20).

Il locatore

Il conduttore

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod. RL112)

Ufficio territoriale di SERONNO

Codice Identificativo del contratto [REDACTED]

In data 07/05/2018 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha acquisito con protocollo 18050711643812983 - 000001 la richiesta di registrazione telematica del contratto di locazione presentata da [REDACTED] e trasmessa da [REDACTED]

il contratto e' stato registrato il 07/05/2018 al n. [REDACTED] e codice identificativo [REDACTED]

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)

Identificativo assegnato dal richiedente : [REDACTED]

Durata dal 02/05/2018 al 01/05/2022 Data di stipula 02/05/2018

Importo del canone 48.000,00 n. pagine 3 n. copie 2

Tipologia: Locazione immobile uso abitativo

Si e' scelto di non allegare il contratto.

Non e' presente alcun file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO

N. CODICE FISCALE RUOLO N. CODICE FISCALE RUOLO

001 [REDACTED] A 001 [REDACTED] B

(A) locatore / (B) conduttore

Risulta contestualmente esercitata l'opzione/revoca per la cedolare secca da almeno uno dei locatori.

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)

-N.progr. 001 Categoria cat. A3 Rendita cat. 468,68

Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO

Ubicato nel comune di SOLLATE

Prov. MI

VIALE LOMBARDIA 18

Li, 07/05/2018

Dottor [REDACTED], notaio
Dottor [REDACTED], notaio

Numero di repertorio [REDACTED]

Numero di raccolta [REDACTED]

Atto del giorno 3 NOVEMBRE 1986

Oggetto DIVISIONE

DA: [REDACTED]

A: [REDACTED]

Notaio dr. [REDACTED]

Copia autentica

Rilasciata a il signor [REDACTED]

COMUNE DI BOLLATE

23 SET. 94

Progr.

PROTOCOLLO

DIVISIONE



Rep.n. [redacted]

Repubblica Italiana

L'anno 1986 - millenovecentoottantasei -

il giorno 3 - tre -

del mese di novembre

In Milano, nel mio studio in [redacted]

Avanti a me dottor [redacted], notaio resi-

dente in Milano, iscritto al Collegio Notarile di

Milano, sono personalmente comparsi i signori:

- [redacted] nato a [redacted]

[redacted] domiciliato a [redacted]

C.F.: [redacted] commerciante;

- [redacted] nato a [redacted]

[redacted] domiciliato a [redacted]

C.F.: [redacted], artigiano;

Detti Componenti, della cui identità personale io

Notaio sono certo, previa rinuncia fatta d'accordo

fra loro e con il mio consenso all'assistenza dei

testimoni a questo atto,

premesse

- che i Componenti sono comproprietari indivisamente

in ragione di metà ciascuno di un'immobile in Bollate

Via A.Boito n.30, di tre piani fuori terra ed un pia-

no seminterrato composto da appartamenti ad uso civi-

Registrato a H. Bollate

il 24.11.1986

esatte L. 13.121.000

di cui L. [redacted]

per INVIA [redacted]

[Handwritten signature]

le abitazioni, uffici e locali ad uso laboratorio nel seminterrato nonché retrostante capannone ad uso laboratori e con annesso cortile di pertinenza, il tutto catastalmente identificato a parte del mappale 245 del Foglio 25;

- che i Comparanti si sono accordati per addivvenire ad una amichevole divisione dei beni di cui sopra pur rimanendo enti comuni e di proprietà indivisa il cortile di pertinenza e le parti comuni dello stabile come meglio individuate colorate e tratteggiare in colore rosa nel tipo planimetrico come infra allegato;

- che a tale scopo si sono accordati per la formazione di due lotti ai quali è stato attribuito un valore proporzionale alla quota a ciascun d'essi spettante, senza farsi luogo pertanto ad alcun conguaglio, tutto ciò premesso e confermato,

i Comparanti addivengono alle seguenti reciproche assegnazioni:

A) al signor [redacted] che accetta ed acquista per sé, suoi eredi ed aventi causa,

LOTTO 1

composto da:

a) un locale ad uso laboratorio a piano seminterrato distinto con il sub.13 sito nel capannone retro-

stante lo stabile in oggetto ed un locale ad uso laboratorio distinto con il sub.12 sito al piano seminterrato, nonché la rampa d'accesso agli stessi; Coeranza dei locali e della rampa d'accesso in corpo partendo da nord in senso orario ed in linea di contorno;

mappale 35, mappale 236, cortile comune, enti comuni, laboratorio sub.15, laboratorio sub.14;

b) due locali ad uso ufficio ed un locale ad uso laboratorio oltre servizio distinti con il sub.3 il tutto situato al piano terreno (primo fuori terra); Coeranza in linea di contorno partendo da nord-est e proseguendo in senso orario;

laboratorio sub.13, rampa d'accesso al seminterrato, cortile comune, enti comuni, ufficio sub.2.

c) appartamento distinto con il sub.7 sito al primo piano (secondo fuori terra) composto da due locali oltre i servizi;

Coeranza in linea di contorno partendo da nord-est e proseguendo in senso orario;

appartamento sub.8, corridoio comune, appartamento sub.6, capannone.

d) appartamento sito al primo piano distinto con il sub.8 (secondo fuori terra) composto da tre locali oltre i servizi;

Coeranza in linea di contorno partendo da nord-est e proseguendo in senso orario;

rampa d'accesso al seminterrato, appartamento sub.9, corridoio comune, appartamento sub.7;

e) appartamento distinto con il sub.9 sito al primo piano (secondo fuori terra) composto da due locali oltre servizi;

Coeranza in linea di contorno partendo da nord-est e proseguendo in senso orario;

appartamento sub.8, cortile comune, enti comuni, corridoio comune, appartamento sub.8.

f) appartamento distinto con il sub.11 sito al secondo piano (terzo fuori terra) composto da sei locali oltre servizi e terrazzo;

Coeranza in linea di contorno partendo da nord-est e proseguendo in senso orario;

rampa d'accesso al seminterrato, cortile comune, enti comuni, appartamento sub.10, capannone.

Il tutto come meglio risulta contornato in colore arancione nel tipo planimetrico che firmato ed approvato dalle Parti Contrattanti e da me Notaio si allega al presente atto sotto la lettera A per farne parte integrante e sostanziale.

Per le porzioni immobiliari a seguito di denuncia di nuova costruzione presentate all'U.T.R. di Milla-

no in data 3 marzo 1986 al n.63320 e delle relative schede risultano precensite nel N.C.E.U. di Bollate alla partita 4987 come segue:

Foglio 25 mapp.245 sub. 3, P.1;

Foglio 25 mapp.245 sub. 7, P.1;

Foglio 25 mapp.245 sub. 8, P.1;

Foglio 25 mapp.245 sub. 9, P.1;

Foglio 25 mapp.245 sub.11, P.2;

Foglio 25 mapp.245 sub.12, P.21;

Foglio 25 mapp.245 sub.13, P.21;

Salvo errore e come meglio in fatto.

Con la proporzionale quota di comproprietà negli enti e parti comuni dell'intero stabile.

B) - al signor [redacted] che accetta ed acquista per sé, suoi eredi ed aventi causa,

LOTTO 2

composto da:

a) tre locali ad uso laboratorio con servizi igienici siti nel capannone retrostante, distinti con il sub.14 al piano seminterrato ed un locale ad uso laboratorio con servizio distinto con il sub.15 sito al piano seminterrato, nonché la rampa d'accesso agli stessi;

Coeranza dei locali e della rampa d'accesso partendo da nord in senso orario ed in linea di contorno;

laboratorio sub.13, laboratorio sub.12, enti comuni, cortile comune, cortile comune, mappali 34 e 36.	oltre servizi;
b) due locali ad uso ufficio ed un locale ad uso laboratorio oltre servizi distinti con il sub.2 posti a piano terreno (primo fuori terra);	Coerenze in linea di contorno partendo da nord-est e proseguendo in senso orario:
Coerenze in linea di contorno partendo da nord-est e proseguendo in senso orario:	appartamento sub.7, corridoio comune, appartamento sub.5, capannone;
ufficio sub.3, enti comuni, cortile comune, rampa d'accesso al seminterrato, laboratorio sub.14;	f) appartamento distinto con il sub.10 sito al secondo piano (terzo fuori terra) composto da sei locali oltre servizi e terrazzo;
c) appartamento distinto con il sub.4 sito al primo piano (secondo fuori terra) composto da tre locali oltre i servizi;	Coerenze in linea di contorno partendo da nord-est e proseguendo in senso orario:
Coerenze in linea di contorno partendo da nord-est e proseguendo in senso orario:	appartamento sub.11, parti comuni, cortile comune, rampa d'accesso al seminterrato, capannone.
corridoio comune, enti comuni, cortile comune, rampa d'accesso al seminterrato, appartamento sub.5	Il tutto come meglio risulta contenuta in colore verde nel tipo planimetrico come sopra allegato.
d) appartamento distinto con il sub.5 sito al primo piano (secondo fuori terra) composto da tre locali oltre i servizi;	Dette porzioni immobiliari a seguito di denuncia di costruzione presentata all'U.T.E. di Milano in data 5 marzo 1984 al n.63328 e della relativa scheda risultano precisate nel N.C.E.U. di Bollate alla partita 4987 come segue:
Coerenze in linea di contorno partendo da nord-est e proseguendo in senso orario:	Foglio 25 mapp.245 sub. 2, P.1;
appartamento sub.6, corridoio comune, appartamento sub.4, rampa d'accesso al seminterrato, capannone;	Foglio 25 mapp.245 sub. 3, P.1;
e) appartamento distinto con il sub.5 sito al primo piano (secondo fuori terra) composto da tre locali	Foglio 25 mapp.245 sub. 5, P.1;
	Foglio 25 mapp.245 sub. 6, P.1;
	Foglio 25 mapp.245 sub.10, P.1;
	Foglio 25 mapp.245 sub.14, P.1;

Foglio 25 mapp.245 sub.15, P.31;	to e luogo della dissolita comunione.
Salvo errore e come meglio in fatto.	I Condidventi si rilasciano reciproca garanzia di evizione a norma di legge, dichiarando che i beni qui assegnati sono di loro piena ed assoluta proprietà, ad essi pervenuti con atto di acquisto del terreno a rogito Notaio [redacted] in data 3 giugno 1966 Rep.n. [redacted] registrato a Milano - Atti Pubblici - in data 23 giugno 1966 al n. [redacted] - e trascritto a Milano il 14 luglio 1966 al [redacted] libri da ipoteche, pesi, vincoli, oneri reali e trascrizioni comunque pregiudizievoli, ad eccezione di mutuo a favore del Credito Fondiario Cariplo, noto ai Condidventi.
Con la proporzionale quota di comproprietà negli enti e parti comuni dell'intero stabile.	Il godimento dei lotti assegnati si trasferisce nei rispettivi assegnatari a far data dalla data odierna e quindi da tale data in avanti si intendono a loro favore e carico le rendite ed i pesi relativi.
Le Parti dichiarano che la massa divisionale ha il complessivo valore di L.980.000.000= (novecentoottantamiliioni) e che i lotti assegnati hanno rispettivamente il valore di L.490.000.000= (quattrocentonovantamiliioni).	Le spese e tasse del presente atto, annesse e dipendenti si convengono a carico dei Condidventi in ragione dei rispettivi lotti.
Conseguentemente le Parti, dichiarano e riconoscono che la rispettiva assegnazione corrisponde alla quota di diritto spettante a ciascuno, nella dissolita comunione e quindi le Parti, nel riconoscersi soddisfatte di ogni loro diritto l'una nei confronti dell'altra, si rilasciano reciproca quietanza, nulla più avendo a chiedere o pretendere, con rinuncia ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale e con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari di Milano 2° da ogni responsabilità al riguardo.	A sensi dell'art.40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 i Condidventi, da me Notaio ammoniti sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, attestano ai sensi e per gli effetti dell'art.4 della Legge 4 gennaio 1968 n.15 che il fabbricato di
I beni in contratto vengono reciprocamente assegnati ed accettati a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, coi fissi e gli infissi e con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni, servitù attive e passive e pertinenze, venendo le Parti intese in preciso sta-	

Foglio 25 mapp.245 sub.12, P.SI;

Foglio 25 mapp.245 sub.13, P.SI;

Salvo errore e come meglio in fatto.

Con la proporzionale quota di comproprietà negli enti e parti comuni dell'intero stabile.

B) - al signor [redacted] che accettò ed acquistò per sé, suoi eredi ed aventi cause,

LOTTO 2

composto da:

a) tre locali ad uso laboratorio con servizi igienici siti nel capannone retrostante, distinti con il sub.14 al piano seminterrato ed un locale ad uso laboratorio con servizio distinto con il sub.15 sito al piano seminterrato, nonché la rampa d'accesso agli stessi;

Coerenze dei locali e della rampa d'accesso partendo da nord in senso orario ed in linea di contorno:

laboratorio sub.13, laboratorio sub.17, enti comuni, cortile comune, cortile comune, mappali 34 e 36.

b) due locali ad uso ufficio ed un locale ad uso laboratorio oltre servizi distinti con il sub.2 posti al piano terreno (primo fuori terra);

Coerenze in linea di contorno partendo da nord-est

e proseguendo in senso orario:

ufficio sub.3, enti comuni, cortile comune, rampa

d'accesso al seminterrato, laboratorio sub.14;

c) appartamento distinto con il sub.4 sito al primo piano (secondo fuori terra) composto da tre locali oltre i servizi;

Coerenze in linea di contorno partendo da nord-est e proseguendo in senso orario:

corridoio comune, enti comuni, cortile comune,

rampa d'accesso al seminterrato, appartamento sub.5.

d) appartamento distinto con il sub.5 sito al primo piano (secondo fuori terra) composto da tre locali oltre i servizi;

Coerenze in linea di contorno partendo da nord-est e proseguendo in senso orario:

appartamento sub.6, corridoio comune, appartamento sub.4, rampa d'accesso al seminterrato, capannone;

e) appartamento distinto con il sub.6 sito al primo piano (secondo fuori terra) composto da tre locali oltre servizi;

Coerenze in linea di contorno partendo da nord-est e proseguendo in senso orario:

appartamento sub.7, corridoio comune, appartamento sub.5, capannone;

f) appartamento distinto con il sub.10 sito al secondo piano (terzo fuori terra) composto da sei locali oltre servizi e terrazzo;

Coerenze in linea di contorno partendo da nord-est e proseguendo in senso orario:

appartamento sub.11, parti comuni, cortile comune, rampa d'accesso al seminterrato, capannone.

Il tutto come meglio risulta conformato in colore verde nel tipo planimetrico come sopra allegato.

Dette porzioni immobiliari a seguito di denuncia di costruzione presentata all'U.T.E. di Milano in data 5 marzo 1966 al n.63320 e delle relative schede risultano preaccusate nel M.C.E.U. di Bollate alla partita 4987 come segue:

Foglio 25 mapp.245 sub. 2, P.T;

Foglio 25 mapp.245 sub. 4, P.I;

Foglio 25 mapp.245 sub. 5, P.I;

Foglio 25 mapp.245 sub. 6, P.I;

Foglio 25 mapp.245 sub.10, P.2;

Foglio 25 mapp.245 sub.14, P.SI;

Foglio 25 mapp.245 sub.15, P.SI;

Salvo errore e come meglio in fatto.

Con la proporzionale quota di comproprietà negli enti e parti comuni dell'intero stabile.

Le Parti dichiararono che la massa divisionale ha il complessivo valore di L.300.000.000-

e che i lotti assegnati hanno rispettivamente il valore di L.400.000.000-

Conseguentemente le Parti, dichiararono e riconobbero che la rispettiva assegnazione corrisponde alla quota di diritto spettante a ciascuno, nella disciplina comunione e quindi le Parti, nel riconoscersi soddisfatte di ogni loro diritto l'una nei confronti dell'altra, si rilasciarono reciproca quietanza, nulla più avendo a chiedere o pretendere, con rinuncia ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale e con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari di Milano 2° da ogni responsabilità al riguardo.

A sensi dell'art.40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 i Condividenti, attestarono ai sensi e per gli effetti dell'art.4 della Legge 4 gennaio 1968 n.15 che il fabbricato di cui le porzioni immobiliari in oggetto fanno parte, è stato eretto autoritativamente al 1° settembre 1967 (Licenza edilizia rilasciata dal Comune di Bollate in data 12 novembre 1965 pratica n.132/65 e successiva variante in data 2 febbraio 1966 pratica n.202/65 e dichiarazione di abitabilità in data 4 marzo 1968 pratica n.202/65) e che si è provveduto a chiedere regolare condono di quanto eseguito senza la necessaria licenza o concessioni come risulta dalla copia autentica dell'istanza di condono e della ricevuta di pagamento della dovuta obolazione, copie che trovano

allegate al trascrivendo atto sotto B.

Ai sensi della L.19 maggio 1975 n.151, i signori
[redacted] dichiararono che
quanto in oggetto diviso é di loro esclusiva
proprietà.

[redacted]
[signature]

CONSERVATORIA dei REGISTRI IMMOBILIARI

[redacted] 2-DIC-198 [redacted] dine
colary Estate [redacted]



Pratica N. 132/65

COMUNE DI BOILATE
PROVINCIA DI MILANO

AUTORIZZAZIONE PER ESECUZIONE LAVORI EDILI

IL SINDACO

Vista la domanda del Sig. [REDACTED]
in data **12.7.65** con la quale chiede di essere autorizzato a
progetto planivolumetrico uso laboratorio e casa di abitazione

in questo Comune al mapp.N. in via **Boito (interno)**

Visti i disegni e il tipo allegati alla domanda stessa;

Sentito il parere favorevole della Commissione edilizia in data **10.11.65**

Udito il referto del Tecnico comunale in data

Visto il parere favorevole dell'Ufficiale sanitario in data **10.11.65**

Visti i Regolamenti comunali di Edilizia, Igiene, Polizia locale e tutela delle strade comunali;

Visto il Capo IV, del Titolo II della Legge 17 agosto 1942, N. 1150;

Vista la denuncia relativa alle imposte di Consumo sul materiale da costruzione edilizio che verrà impiegato;

Vista la Legge comunale e provinciale;

Visto il Cod. Civ. Libro Terzo, proprietà edilizia;

Visto il Regolamento gen. per l'igiene del lavoro approvato con D. 14 aprile 1927, N. 530 e D.P.R. 19-3-1956, 303.

AUTORIZZA

Il Signor [REDACTED]

Ad eseguire i lavori di cui si tratta, sotto l'osservazione delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, di igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato secondo le migliori norme dell'arte, perchè riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo adottato, nonchè sotto l'osservanza delle prescrizioni. Il proprietario e l'assuntore dei lavori sono entrambi responsabili di ogni eventuale inosservanza alle norme generali di leggi e di regolamenti comunali come delle modalità esecutive fissate nella presente licenza di costruzione.

Alla presente si allega in restituzione, debitamente vistato, un esemplare di ciascuno dei disegni presentati.

Il progetto esecutivo deve rispettare le norme di attuazione del P.R.G. art.10

L'ASSESSORE DELEGATO
ALL'EDILIZIA PRIVATA

12 NOVEMBRE 1965

IL SINDACO

Progetto planimetrico della proprietà
Sig. [redacted]
in Comune di Bollate
Via A. Boito (Bollate)

Dis. 1

Planimetria
1:300
altimetria
1:100

IL TECNICO

[redacted]

12 NOV. 1965

L. [redacted]
AL [redacted]

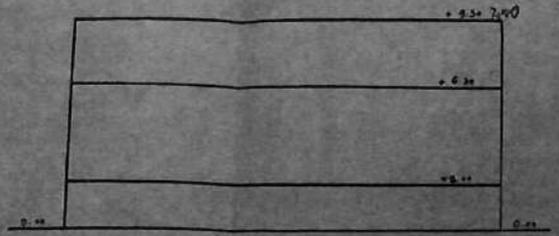
IL SINDACO

[redacted]

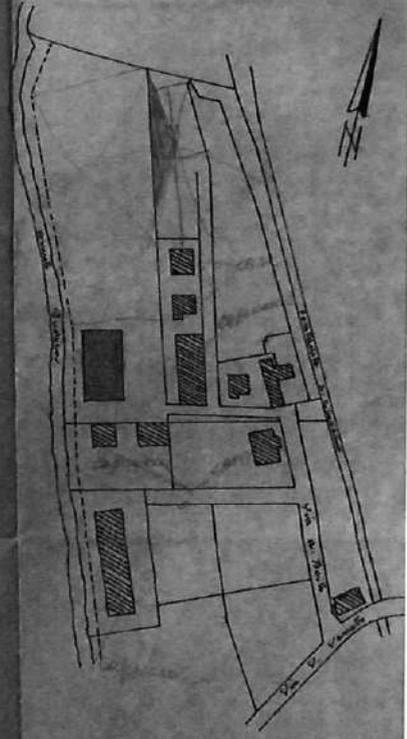


Stanimetria

altimetria



18.00 edificio uso laboratorio
ed abitazione
S. n. 5.00
D.M. n. 1048/1962



Supplemento del foglio n. 1074
della carta catastale n. 5022

132/65



COMUNE DI BOLLATE
N 15137 12.VII.65

SPETT. AMMINISTRAZIONE COMUNALE di
BOLLATE

Oggetto: progetto planivolumetrico per la costru-
zione di laboratorio ed abitazione in
Via A. Boito (Privata)

Il sottoscritto Geom. [redacted] in qualità di
tecnico incaricato dalla proprietà Ballabio Ambrè-
gio, con riferimento al colloquio avuto con l'asses-
sore all'Urbanistica ed edilizia privata Dr. Arch.
[redacted], chiede a codesta Spett. Amministrazione
Comunale che venga esaminato l'allegato progetto
planivolumetrico di cui all'oggetto.

Si fa presente che la zona interessata alla proget-
tazione è nel P.R.G. zona per attrezzature pubbliche
e che gli elaborati tecnici sono stati studiati in
conformità alle norme del P.R.G. della zona estensiva.

Pertanto il sottoscritto prega che venga esaminato
il progetto planivolumetrico ed in considerazione
che la zona è già in gran parte costruita, venga appro-
vato la planivolumetria in oggetto.

In attesa di favorevole cenno di riscontro porgo
distinti saluti.

[redacted signature]

Novate 12.7.1965

Pratica N. 202/65

COMUNE DI BOLEATE
MILANO
PROVINCIA DI MILANO

AUTORIZZAZIONE PER ESECUZIONE LAVORI EDILI

IL SINDACO

Vista la domanda del Sig. [redacted] PER CONTO [redacted]

costruire laboratorio e locale di abitazione chiede di essere autorizzato a

in questo Comune al mapp. N. [redacted] in via **Boito**

Visti i disegni e il tipo allegati alla domanda stessa;
Sentito il parere favorevole della Commissione edilizia in data **26.1.1966**;
Udito il referto del Tecnico comunale in data **26.1.1966**;
Visto il parere favorevole dell'Ufficiale sanitario in data **26.1.1966**;

Visti i Regolamenti comunali di Edilizia, Igiene, Polizia locale e tutela delle strade comunali;
Visto il Capo IV del Titolo II della Legge 17 agosto 1942, N. 1150;
Vista la denuncia relativa alle Imposte di Consumo sul materiale da costruzione edilizio che verrà impiegato;
Vista la Legge comunale e provinciale;
Visto il Cod. Civ. Libro Terzo, proprietà edilizia;
Visto il Regolamento gen. per l'igiene del lavoro approvato con D. 14 aprile 1927, N. 530.

AUTORIZZA

[redacted] PER CONTO [redacted]

Il Signor

Ad eseguire i lavori di cui si tratta, sotto l'osservazione delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, di igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato secondo le migliori norme dell'arte, perchè riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo adottato, nonché sotto l'osservanza delle prescrizioni il proprietario e l'assuntore dei lavori sono entrambi responsabili di ogni eventuale inosservanza alle norme generali di leggi e di regolamenti comunali come delle modalità esecutive fissate nella presente licenza di costruzione.

Alla presente si allega in restituzione, debitamente vistato, un esemplare di ciascuno dei disegni presentati.

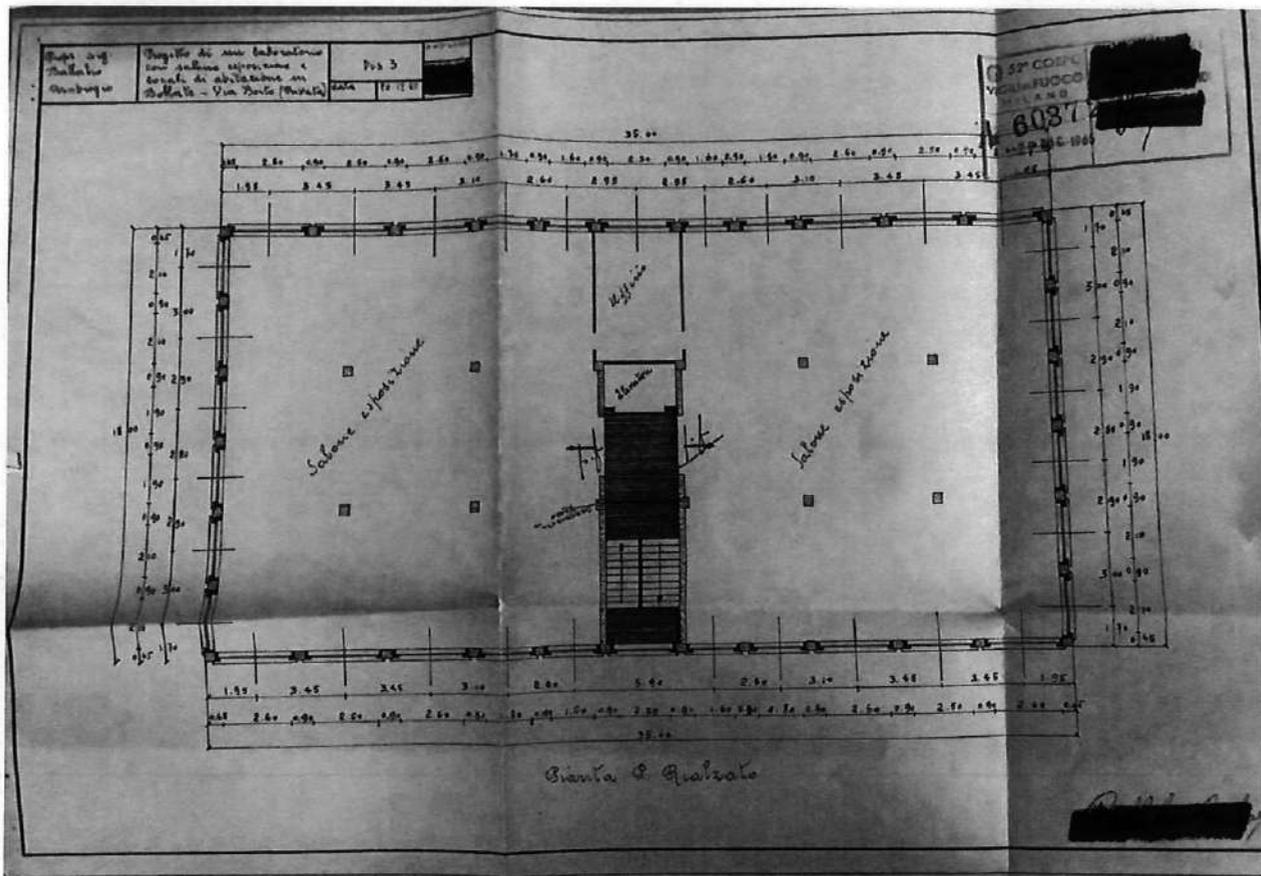
Con obbligo che nel laboratorio non vengano impiegati più n° 5 operai e che la lavorazione da eseguirsi non rechi molestia al vicinato.
L'ASSESSORE DELEGATO
ALL'EDILIZIA PRIVATA

Il 2 febbraio 1966

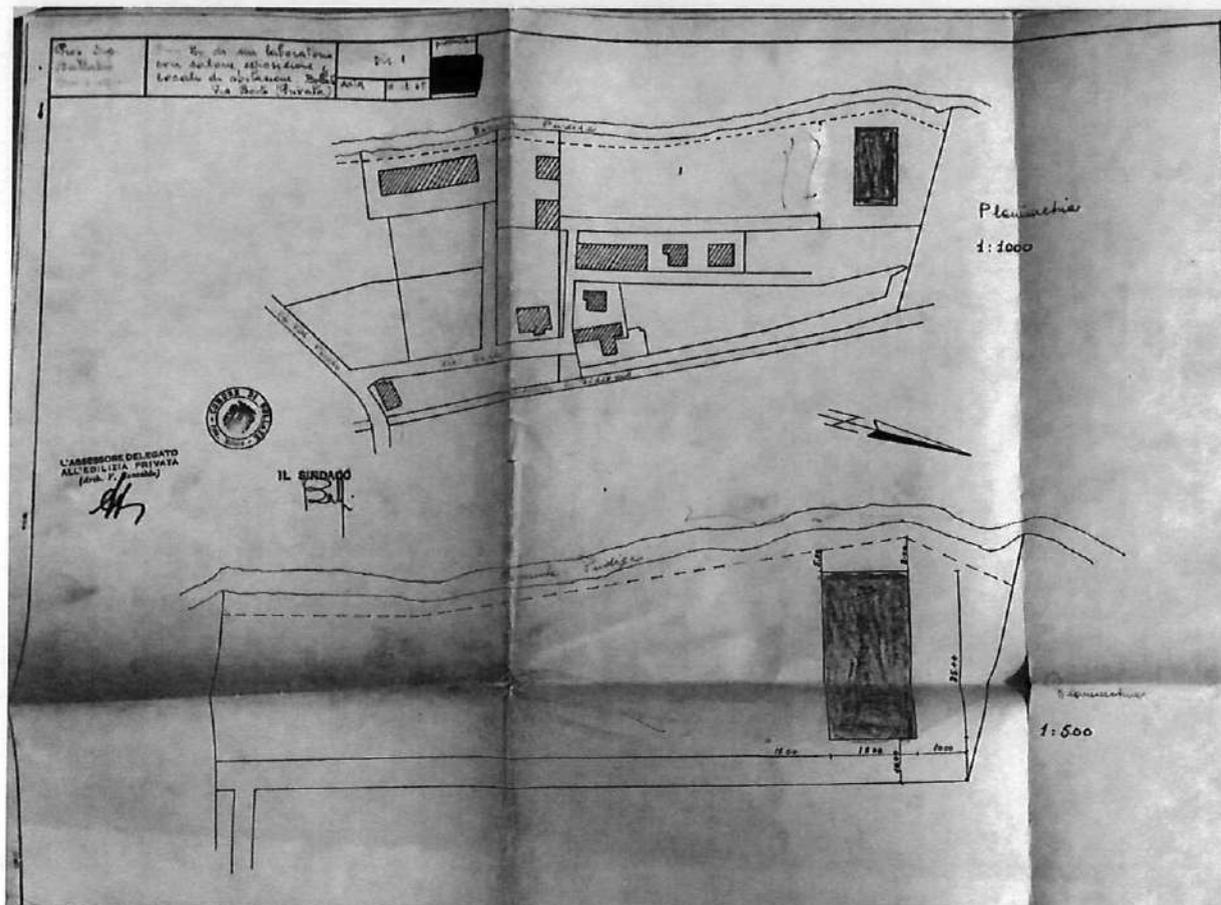


IL SINDACO

[redacted signature]

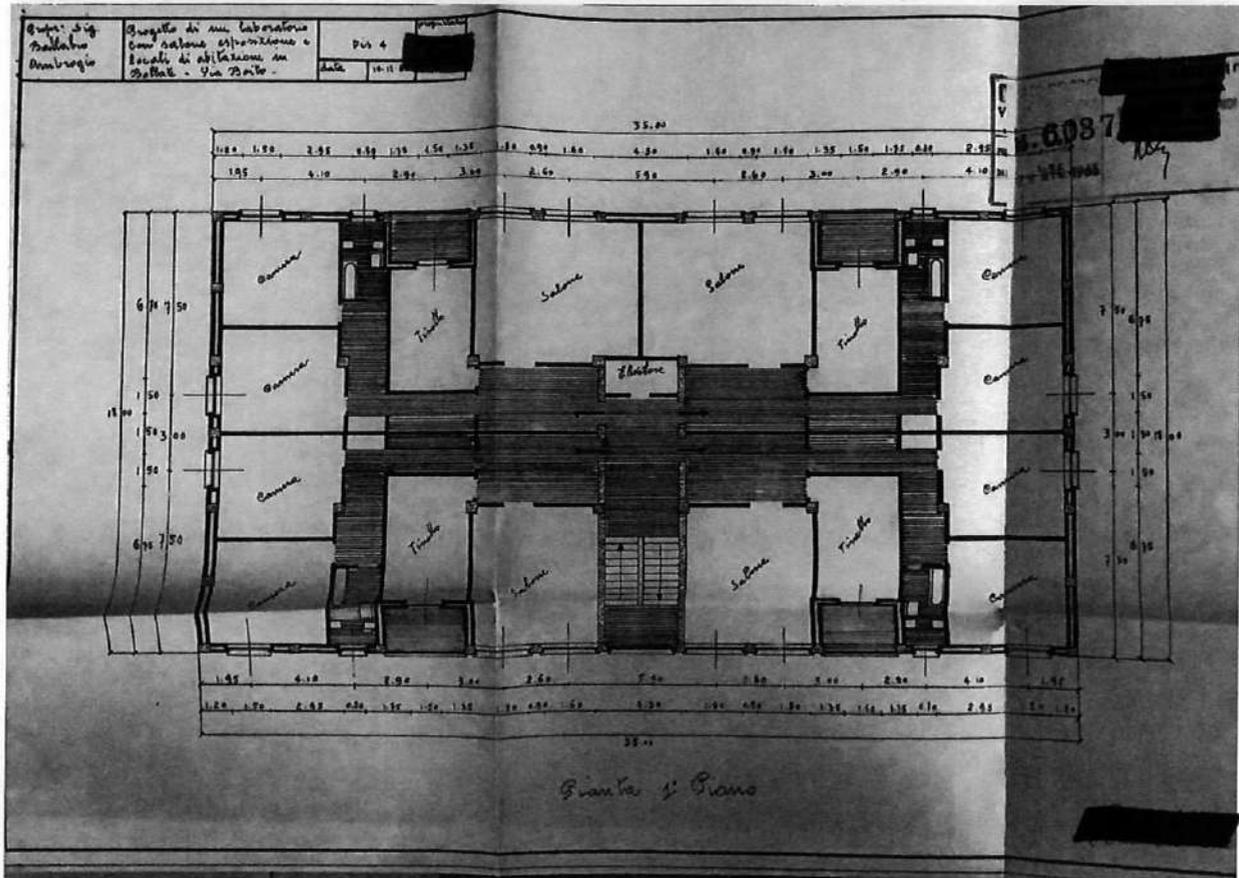
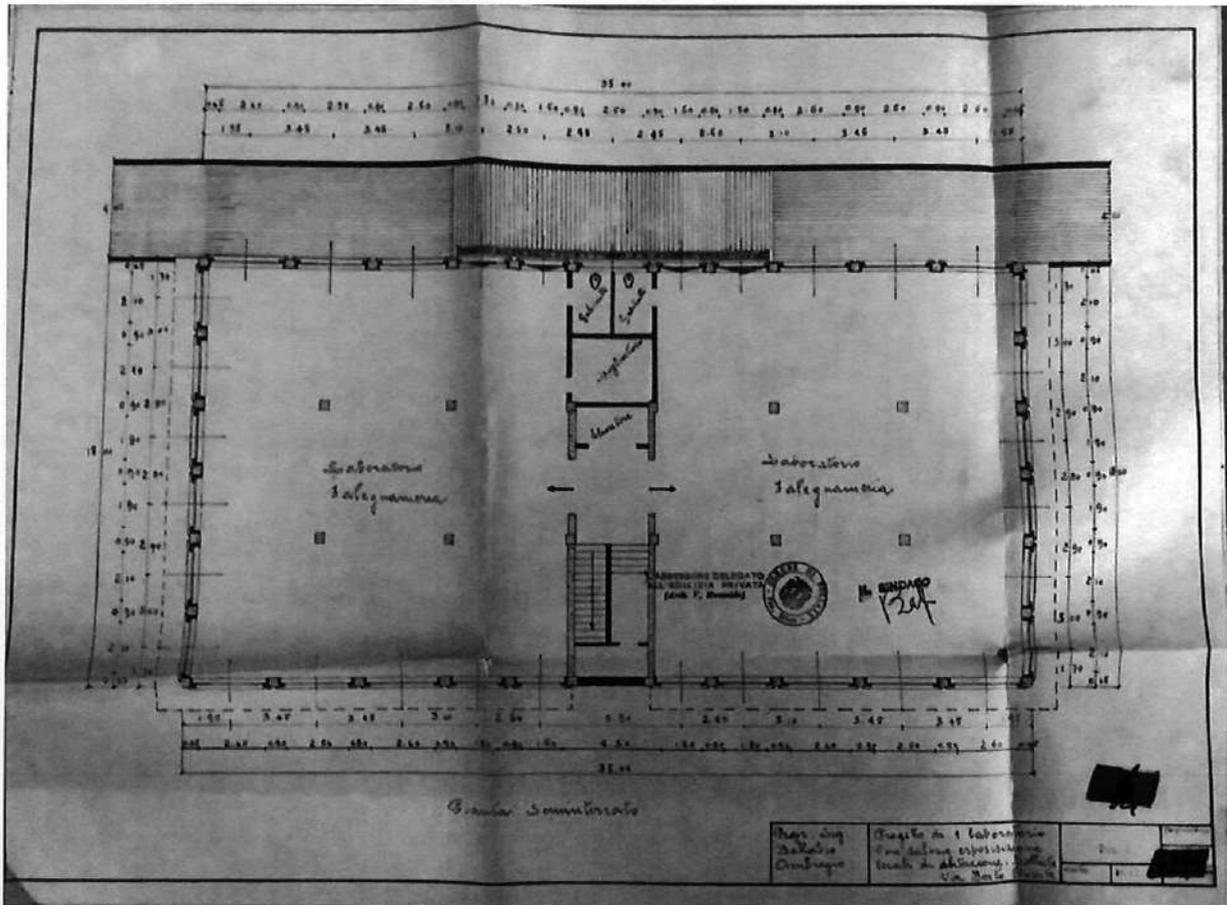


57° CORR.
 VERBA RUCCO
 60372

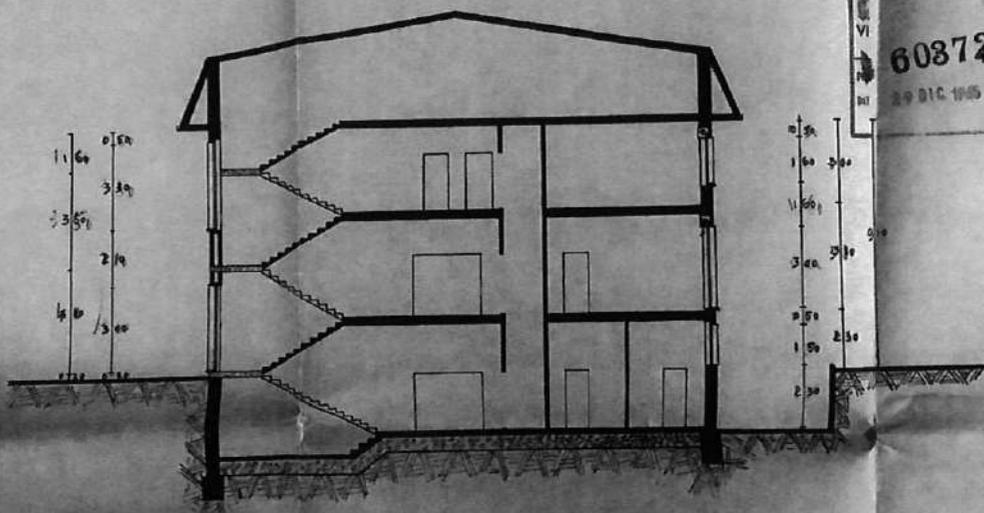


L'ASSEMBLEA DELEGATA
 ALL'EDILIZIA PRIVATA
 (Arch. F. Scandola)

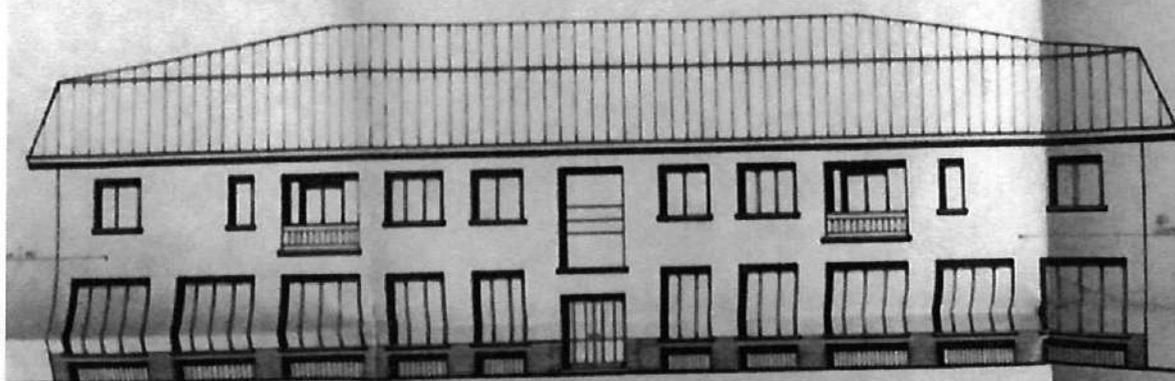
IL SINDACO



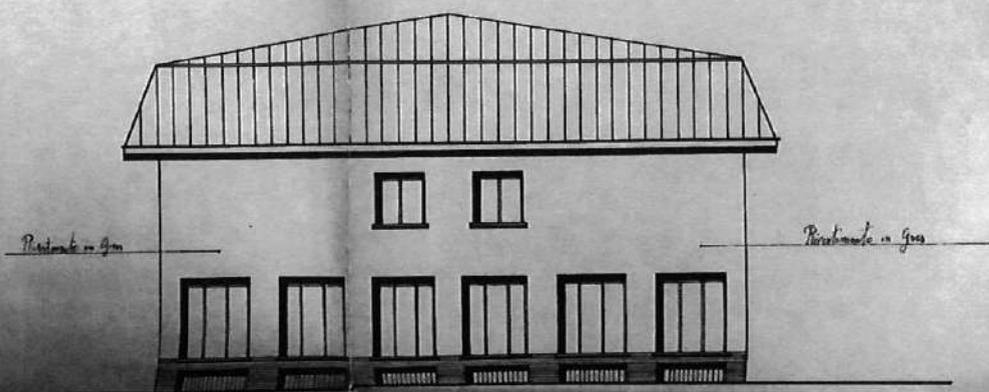
Sezione



Vista



Vista

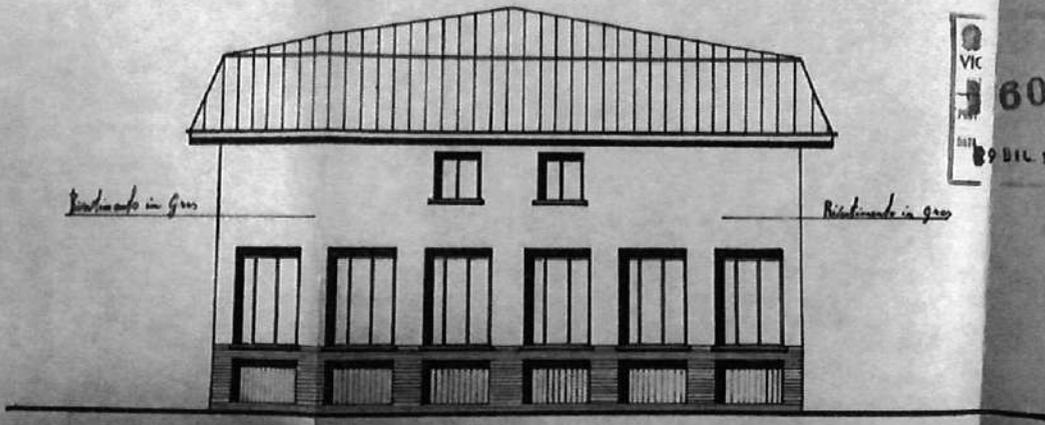


L'ARZEPPORE DELEGATO
ATA
N. BINDA
1963-1964

una esposizione e
abitazione in
- Via Boito -

Dis G	
data	15.11.61

Vista Est-Ovest



VIC
60372
19 DIC 1961

Pratica n. 202/65



COMUNE DI BOLLATE

PROVINCIA DI MILANO

CERTIFICATO DI ABITABILITA'

IL SINDACO

Vista l'istanza del Signor _____

perchè venga dichiarata abitabile

la (1) costruzione della casa (2) urbana e laboratorio di proprietà di _____

sita in BOLLATE Via BOITO N. 30

composta di N. 10 vani utili e N. 10 vani accessori, mappale N. _____

- seminterrato = laboratorio di falegnameria con servizi

- rialzato = 3 uffici più un gabinetto + laboratorio finitura e montaggio -

- 1° piano = un salone esposizione + un gabinetto - 2° piano mx 10

Visto il referto del Tecnico comunale in data vani di abitazione 3 cucine 4 bagni -

Visto il rapporto dell'Ufficiale sanitario in data 3.2.1968

Vista la ricevuta N. 602 in data 29.2.1968 comprovante il pagamento all'Ufficio del Registro di roma della prescritta tassa di concessione governativa;

Vista la dichiarazione dell'Ufficio imposte consumo che è stata soddisfatta l'imposta sul materiale da costruzione impiegato;

Visto l'articolo 221 del T. U. delle Leggi sanitarie, 27 luglio 1934, N. 1265;

Visto il Regolamento comunale d'igiene;

A U T O R I Z Z A

L'ABITABILITA' della casa sopra descritta a tutti gli effetti di legge.

il 4.3.1968

con decorrenza

1.2.1968



(1) Costruzione, ricostruzione, sopraelevazione o modificazione. - (2) Urbana o rurale.



Città di Bollate

Provincia di Milano

COPIA E.P.

<settoro gestione del territorio - ufficio edilizia privata>

Spett.li Sig.

e p.c. Egr. Ing.

N. 19670 27/06/97 X/10

**OGGETTO: ISTANZA TESA ALL'OTTENIMENTO DELLA CONCESSIONE
EDILIZIA PER L'ESECUZIONE DI LAVORI EDILI IN BOLLATE
VIALE LOMBARDIA N. 18 PRATICA EDILIZIA N. 46/96
-PROVVEDIMENTO DI DINIEGO-**

IL SINDACO

- Visti gli atti tecnici ed amministrativi;
- Visti i Regolamenti di Edilizia, d'Igiene e di Polizia Urbana;
- Visto il Piano Regolatore Generale vigente;
- Visto il parere espresso dalla Commissione Edilizia nella Seduta del 16/06/1997;
- Vista la Legge 17.08.1942 n. 1150 e successive integrazioni e modificazioni;
- Vista la Legge 08.06.1990 n. 142;
- Vista la Legge 07.08.1990 n. 241;

rilevato che l'ascensore in progetto non garantisce le dimensioni minime previste dalla normativa vigente e che le rampe di scale ridotte ad una larghezza di soli 85 cm. avrebbero le caratteristiche ed i requisiti delle scale di uso comune in contrasto con il vigente R.L.I.,
determina il diniego dell'istanza citata in oggetto.

Distinti saluti



IL RESPONSABILE DEL SETTORE
GESTIONE DEL TERRITORIO
(Ing. Gi. [redacted])

[Handwritten signature and redacted name]

Comune di Bollate - EP

AL SIG. SINDACO
DEL COMUNE DI BOLLATE
SETTORE EDILIZIA PRIVATA

NUMERO DI BOLLATE
002859 31.GEN.96
PROTOCOLLO

Relazione tecnica relativa alla richiesta, per intervento nel
fabbricato ubicato in Viale Lombardia 18, Bollate

Il sottoscritto Dott. Ing. [redacted] residente in [redacted]

[redacted] presente che il progetto presentato non
prevede l'installazione di un ascensore per handicappati, come
previsto dalle vigenti normative, per motivi strutturali.

Infatti, per poter installare un ascensore con misure per han-
dicappati bisognerebbe tagliare ancora di più i gradini di
quanto previsto nel progetto e così non rimarrebbe un adeguato
passaggio per le persone che vogliono scendere a piedi.

In fede.

Dr. Ing. [redacted]
PROVINCIA DI MILANO
ISC [redacted]

Settimo Milanese 19/07/1995

Dott. Ing. [redacted] (MI)
Studio di [redacted]

VISTO PER RICEVUTA
21.04.1997 10 :10
COMUNE DI BOLLATE

CITTÀ' DI BOLLATE
Provincia di Milano
Settore di gestione del territorio Ufficio Edilizia Privata

Oggetto : Pratica Edilizia N. [redacted]
Lavori edili in Bollate, Viale Lombardia n.18
Protocollo n. [redacted] del 30 ottobre 96

Con la presente Vi informo sui seguenti punti richiesti dalla U.S.S.L. - Ambito territoriale n. 32

- 1) la larghezza della rampa scala attuale è di 1200 mm mentre quella di progetto a seguito della installazione dell'ascensore è di 850 mm
- 2) le dimensioni della cabina e della porta dell'ascensore sono indicate in progetto e sono:
larghezza 650 mm
profondità 1550 mm
larghezza porta 600 mm
- 3) i dislivelli fra un piano e l'altro sono indicati in progetto e sono :
fra P.T e P.R. 1,65 m
fra P.R e P.I 3,353 m
fra P.I e P.II 3,285 m

Le dimensioni di ogni piano di sbarco sono : larghezza 2750 mm; profondità 1850 mm in corrispondenza dello sbarco e non ci sono ulteriori gradini da superare..

Nel presentare la pratica edilizia ho dichiarato che non era possibile installare un ascensore per handicappati per motivi strutturali e quindi ho chiesto la deroga.

Sono a Vs. disposizione per ogni chiarimento Vi possa esserVi utile e colgo l'occasione per porgervi i miei più distinti saluti.



[Handwritten signature and redacted name]

Comune di Bollate - EP

N. [redacted]

Progettista: **P.OTT. ING.** [redacted] C.A.P. [redacted] tel. [redacted] dal n. [redacted]
 residente in [redacted] provincia di [redacted]

Direttore dei lavori: **P.OTT. ING.** [redacted] C.A.P. [redacted] tel. [redacted] dal n. [redacted]
 residente in [redacted] provincia di [redacted]

Calcolatore del C.A.: [redacted] in via [redacted] C.A.P. [redacted] tel. [redacted] dal n. [redacted]
 residente in [redacted] provincia di [redacted]

Impresa esecutrice dei lavori: [redacted] in via [redacted] C.A.P. [redacted] tel. [redacted] dal n. [redacted]
 con sede in [redacted] provincia di [redacted] iscritta alla C.C.I.A.A. di [redacted]

DESCRIZIONE DELLA COSTRUZIONE

La costruzione sarà eseguita in [redacted] ed in particolare:

- a) fondazioni
- b) strutture verticali
- c) strutture orizzontali
- d) n° e tipologia delle scale
- e) tipologia delle coperture
- f) materiali di fondo
- g) pavimenti interni
- h) pavimentazione esterni
- i) materiali e tinte delle facce
- j) materiale tipo dei serramenti
- kk) impiantistica (tipi, funzionamento, calcolo)

ALTEZZA DELL'EDIFICIO IN RELAZIONE ALLE DISTANZE DAI CONFINI E DAI FABBRICATI

Fronte NORD: Altezza edificio in [redacted] m.	Distanza dai confini in [redacted] m.	Distanza dai fabbricati in [redacted] m.
Fronte SUD: Altezza edificio in [redacted] m.	Distanza dai confini in [redacted] m.	Distanza dai fabbricati in [redacted] m.
Fronte OVEST: Altezza edificio in [redacted] m.	Distanza dai confini in [redacted] m.	Distanza dai fabbricati in [redacted] m.
Fronte EST: Altezza edificio in [redacted] m.	Distanza dai confini in [redacted] m.	Distanza dai fabbricati in [redacted] m.

INTERVENTI RESIDENZIALI

Ripartizione dei locali

N° piani	N° Appartamenti	N° Stanze	N° Abossoni	TOTALE	Altri vani	TOT. GEN.	Note

INTERVENTI INDUSTRIALI

- tipo di attività [redacted]
 - numero degli addetti [redacted] uomini [redacted] donne
 - posizione in merito alle normative sul collocamento obbligatorio soggetta non soggetta

NOTIZIE GENERALI

Scarico delle acque bianche (indicare come si provvede) [redacted]
 Scarico delle acque nere (indicare come si provvede) [redacted]
 Fognone di acque potabili (indicare come si provvede) [redacted]

Le opere in oggetto sono soggette a vincoli di interesse da domanda di condono edita ex Legge 47/85
 legge protetta L. [redacted] N° di protocollo [redacted] concessione n° [redacted] del [redacted]

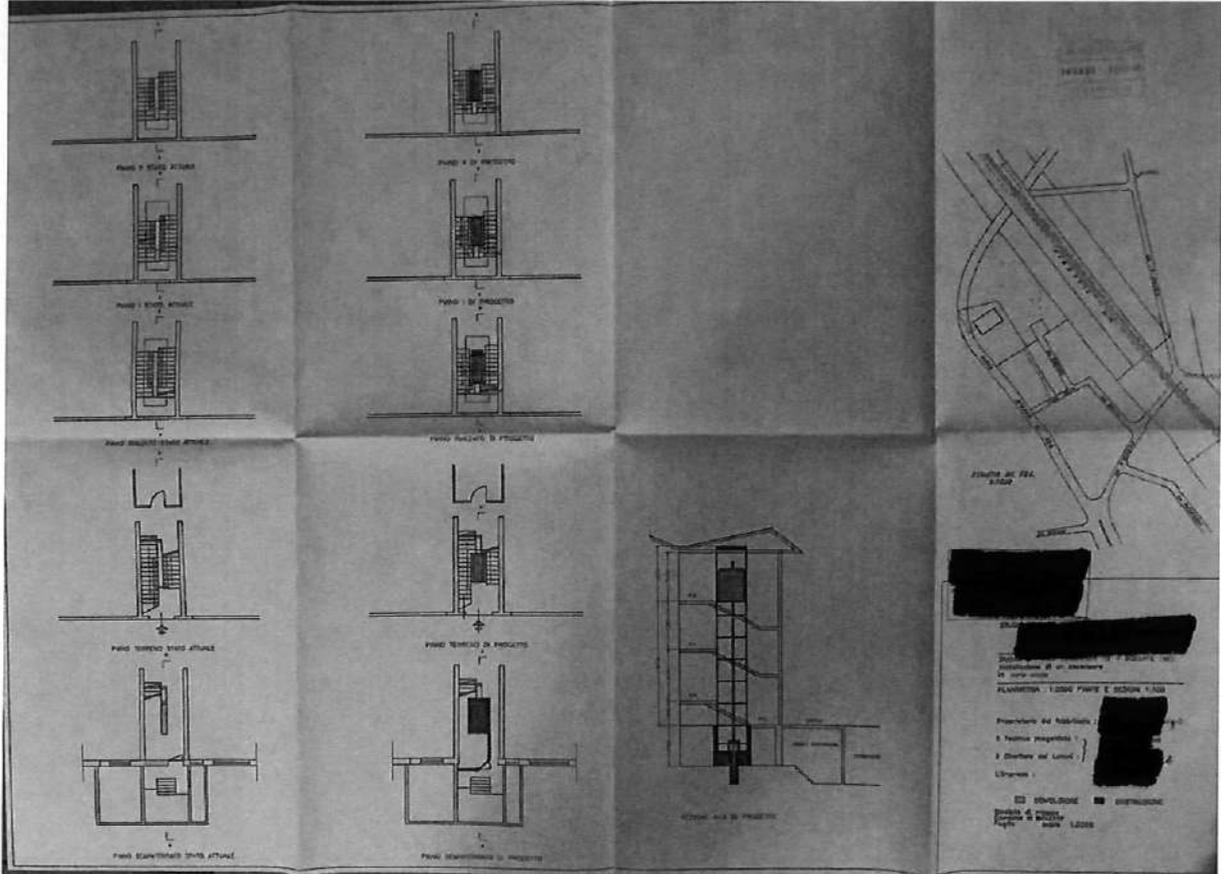
Dato in camera arata: denuncia presentata al Genio Civile in data [redacted]
 (qualora non venisse effettuata denuncia in questo non possono essere e strutture in C.A. il progettista o il direttore i lavori deve presentare dichiarazione di insistenza delle opere stesse) dichiarazione presentata in data [redacted]

Le opere in progetto sono soggette al benestare preventivo dei vigili del fuoco
 devonuta N° di protocollo N.C.P. [redacted] di allegato copia del [redacted]
 in quieto [redacted]

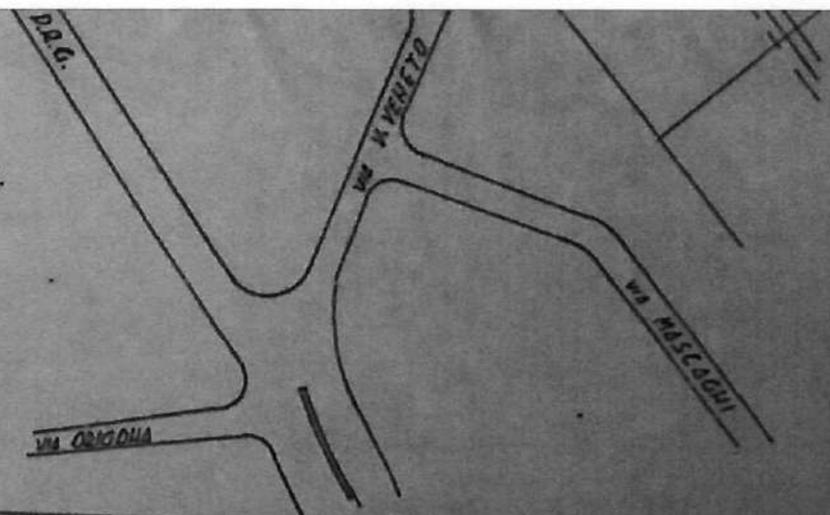
Le opere in progetto sono soggette all'obbligo della relazione del progetto al sensi L. 5.3.1990, N. 48
 importo [redacted] di cui alla lettera [redacted] Art. 1. L. 48/90

Il progetto è stato redatto conformemente alle leggi, ai regolamenti in vigore ed agli ordinamenti urbanistici vigenti, per cui l'ingegnere si riserva la responsabilità di ogni effetto giuridico di fronte a terzi con assoluto silenzio di ogni responsabilità del Comune di **SOLLATE**.

[redacted] [redacted] [redacted]
 [redacted] [redacted] [redacted]



ESTRATTO DEL P.R.G.
1:2000



COMUNE DI BOLLATE

N. Prot. Edil.

La Commissione Edilizia Comunale nella
seduta del **16 GIU 1997**

Esprime parere **RESPINTO**

UN MEMBRO

IL PRESIDENTE

STUDIO TECNICO Ing. [redacted]
Via [redacted]
tel. [redacted]

Stabile di VIALE LOMBARDIA 18 - BOLLATE (Mi)
Installazione di un ascensore
in vano scala

PLANIMETRIA 1:2000 PIANTE E SEZIONI 1:100

Proprietario del fabbricato : [redacted]

Il Tecnico progettista :

Il Direttore dei Lavori :

L'Impresa :

Dr. Ing. [redacted]
[redacted]
[redacted]

DEMOLIZIONE

COSTRUZIONE

Stralcio di mappa
Comune di BOLLATE
Foglio scala 1:2000



Città di Bollate

Provincia di Milano

Ufficio Condono

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA EX ART. 35 LEGGE 28.02.85 n.47

Istanza condono edilizio prot. n.7671

Pratica edilizia n.1182

- Vista la domanda del Sig. [redacted] (c.f. [redacted]), qualificatosi come proprietario, tendente ad ottenere la Concessione edilizia in Sanatoria in questo Comune, per le unità immobiliari di cui al fg. n. mapp. n. ubicate in Via Bolto 30;
- Visti gli atti tecnici e amministrativi;
- Vista la Legge 17 agosto 1942 n.1150 e successive modificazioni;
- Vista la Legge 6 agosto 1967 n.765;
- Vista la Legge 10 maggio 1976 n.319 e successive modificazioni;
- Vista la Legge 28 gennaio 1977 n.10 e successive modificazioni;
- Vista la Legge 28 febbraio 1985 n.47 e successive modificazioni;
- Vista la Legge 8 giugno 1990 e successive modificazioni;
- Visto l'art. 39 della Legge 23 dicembre 1994 n.724 e successive modificazioni;
- Visto l'art.2 della Legge 23 dicembre 1996 n.662 e successive modificazioni.

Accertato che il richiedente la sanatoria ha versato la somma di £. 27.629.045 a titolo di oblazione di cui:

oblazione..... 26.556.000
 interessi..... 1.073.045

Accertato che è stato versato l'intero contributo di concessione determinato in £. 62.087.748 di cui:
 oneri di urbanizzazione primaria..... lire 22.988.343
 oneri di urbanizzazione secondaria lire 39.099.403
 costo di costruzione..... lire 000.000

Si rilascia

- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA - EX ART.35 - LEGGE 28.2.85 N.47

al Sig. Chiaverri Ambrogio per le opere abusivamente eseguite nelle unità immobiliari catastalmente individuabili al fg. mapp. e consistenti in:

Realizzazione n.2 unità immobiliari al secondo piano con terrazzo - Costruzione laboratorio artigianale al seminterrato nei modi e nei termini di seguito specificati:

Intervento	Sup. (mq.)	Periodo	Destinazione P.R.C.
Ampliamento/Nuova costruz.	597	02/09/67-29/01/77	zona per servizi pubblici P.z. n.
Ampliamento/Nuova costruz.	656	02/09/67-29/01/77	zona per servizi pubblici P.z. n.
Opere non valutabili	0	02/09/67-29/01/77	zona per servizi pubblici P.z. n.

Si allega un esemplare dei disegni presentati, muniti di regolare visto
Dalla Residenza Municipale, il 13 maggio 1999

IL CONCESSIONARIO

[redacted]
19.6.2000
[redacted]



IL DIRIGENTE DEL

I diritti dei terzi debbono essere salvi, riservati e rispettati.

L'ufficio comunale si riserva la riscossione delle tasse speciali e degli eventuali canoni, ecc. che risultassero applicabili alle opere sanate a tenore dei relativi regolamenti.

È assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, se non espressamente autorizzata nei modi e termini previsti dalla Legge, pena i provvedimenti sanzionati dai regolamenti in vigore e l'applicazione delle sanzioni comminate dalla Legge.

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

COMUNE DI BOLLATE

BOLLATE VIA A. BOITO N° 30
PROTOCOLLO

PROPRIETA' _____

PIANTE SCALA 1:200

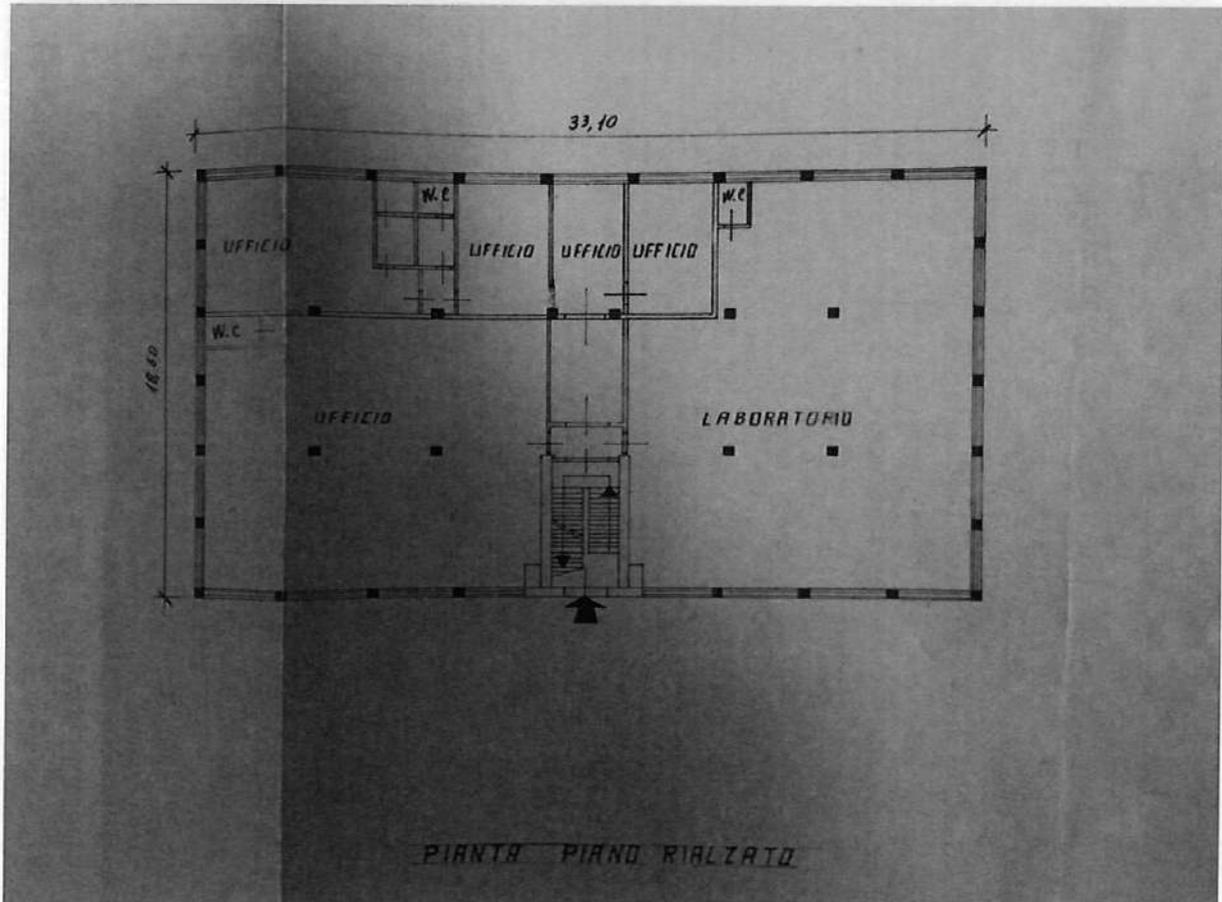
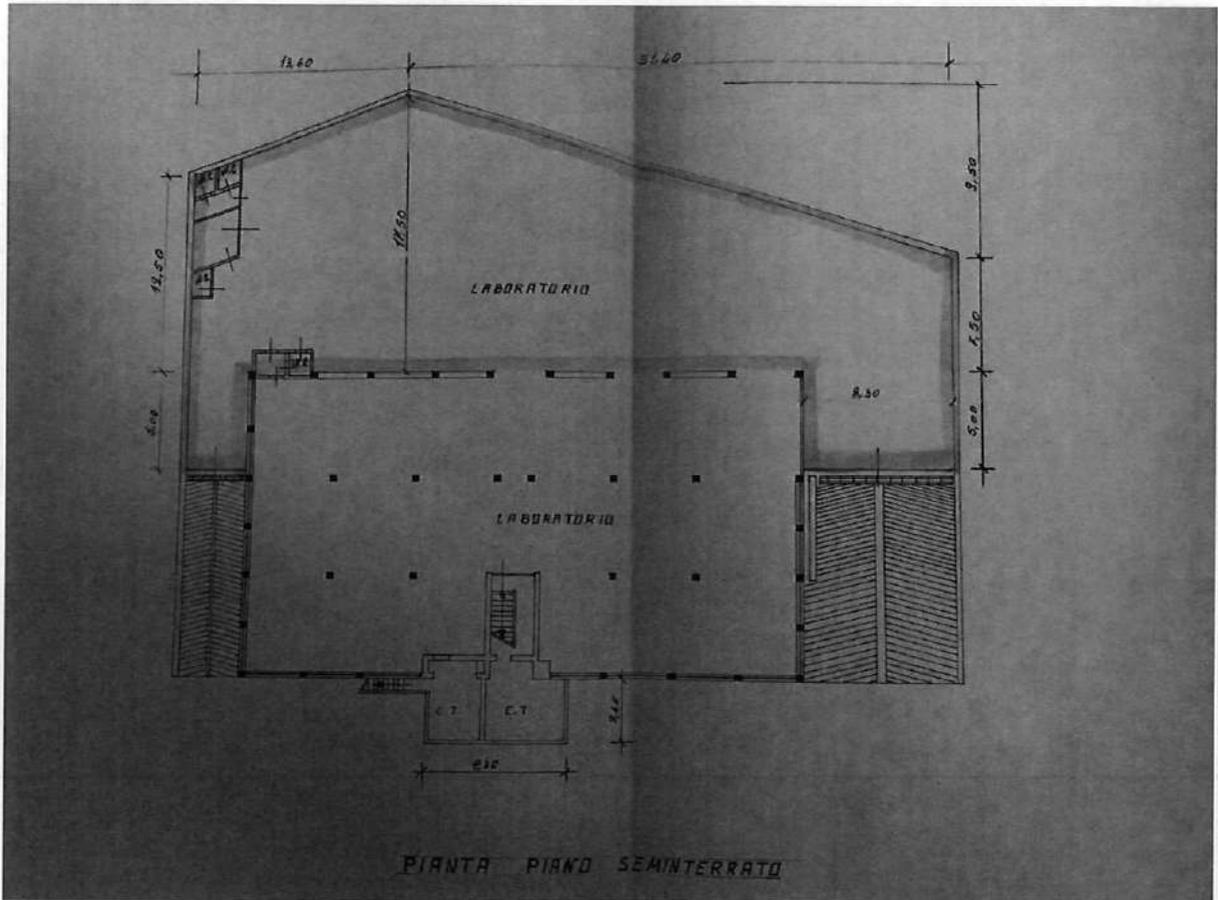
DISEGNO ALLEGATO ALLA
CONCESSIONE EDILIZIA IN
SANATORIA ex Art. 31 L. n. 47 del
28/02/1985 art. 1152
Rilasciata il 13 MAG 1999

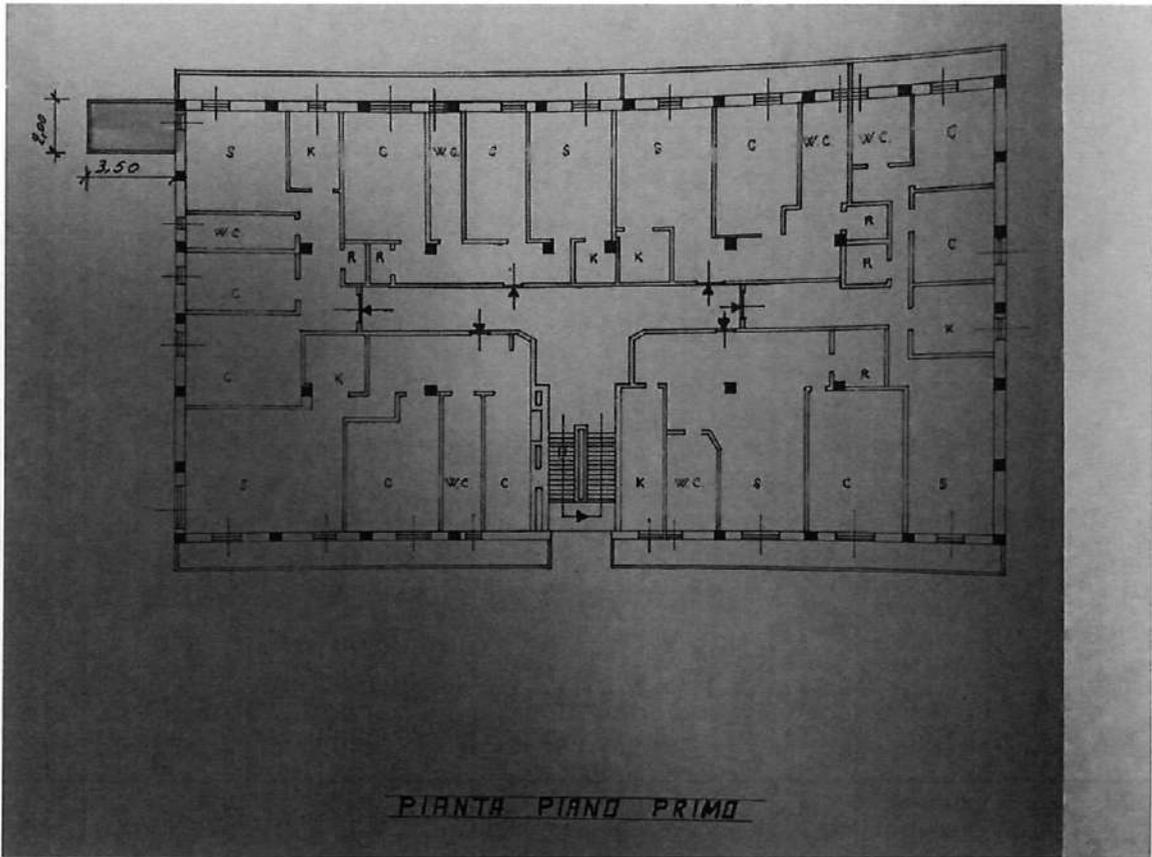
IL DIRIGENTE DEL SETTORE

LA PROPRIETA' _____

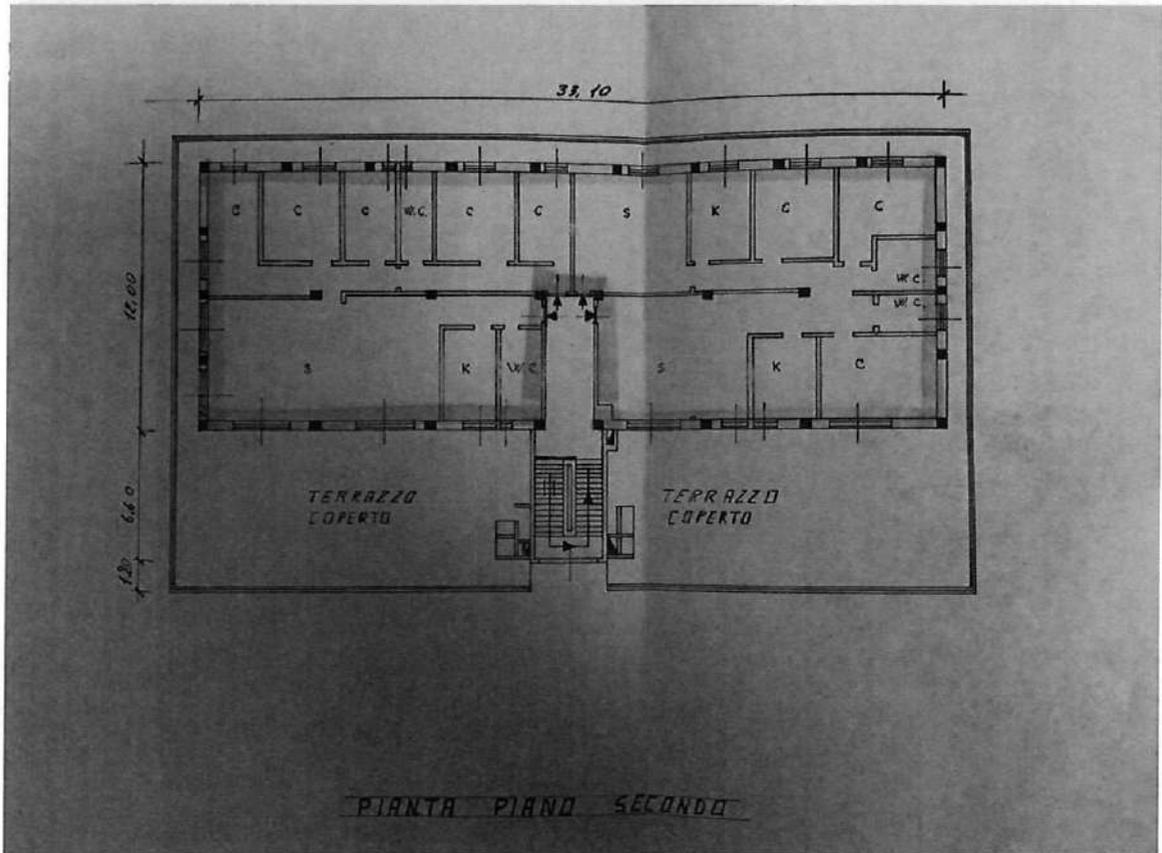
IL TECNICO _____

PIANTA PI





PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO

Amministrazioni e Revisioni
Condominiati



Spettabile

Oggetto: Condominio "VIALE LOMBARDIA 18" Viale Lombardia 18 in Bollate.
Esecuzione Immobiliare n. 1135/2022 del Tribunale di Milano – Immobili in Bollate, viale Lombardia 18
Ns. Protocollo n° 10638-22

La presente come da richiesta per fornire i dati circa gli immobili oggetto della procedura esecutiva immobiliare ubicati a **BOLLATE in viale Lombardia 18**, di proprietà della Sig.ra [REDACTED] nata in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]

- periodo della gestione del condominio: dal **22/01/2022** al **31/12/2022**.

APPARTAMENTO identificato con il **sub 6** (foglio 25 mappale 245)- NS. INT. 10

- i **millesimi di proprietà**: 38,41

- i **millesimi di riscaldamento**: 54,92

- le **spese condominiali insolute** nell'**ultimo biennio**, ovvero nell'anno in corso e nell'anno solare precedente, ammontano a Euro N/D

- le **spese ordinarie annue di gestione**, ammontano a Euro 2.145,00

- il **totale ad oggi delle spese condominiali scadute ed insolute**, ammontano a Euro 0,00

- le **eventuali spese straordinarie** già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, ammontano a Euro NON PRESENTI

APPARTAMENTO identificato con il **sub 7** (foglio 25 mappale 245) - NS. INT. 11

- i **millesimi di proprietà**: 33,74

- i **millesimi di riscaldamento**: 48,46

- le **spese condominiali insolute** nell'**ultimo biennio**, ovvero nell'anno in corso e nell'anno solare precedente, ammontano a Euro N/D

- le **spese ordinarie annue di gestione**, ammontano a Euro 2.051,00

Coordinatore Regione Lombardia Associazione Nazionale Amministratori Immobiliari Professionisti



Professionisti Responsabili distinti per singola Settore: A.C.I.P. Amministrazione Condominiale - Juris. Settore Legale - TecnoAcip Settore Tecnica e d'ingegneria
Via Milano 234 in Baranzate (MI) tel./fax 02-3561245 - info@acipjuris.com - Linea Emergenze 339-1799881
Capitale Sociale € 10.000 interamente versato - REA n° MI 1946861 - Codice Fiscale / Partita IVA 07249380960

Amministrazione e Revisioni Condominiali



1/10

- il **totale ad oggi** delle spese **condominiali scadute ed insolute**, ammontano a Euro 8.374,30
- le **eventuali spese straordinarie** già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, ammontano a Euro /

APPARTAMENTO identificato con il **sub 11** (foglio 25 mappale 245) - NS. INT. 15

- i **millesimi di proprietà**: 110,73
- i **millesimi di riscaldamento**: 117,84
- le **spese condominiali insolute** nell'**ultimo biennio**, ovvero nell'anno in corso e nell'anno solare precedente, ammontano a Euro N/D
- le **spese ordinarie annue di gestione**, ammontano a Euro 5.693,00

- il **totale ad oggi** delle spese **condominiali scadute ed insolute**, ammontano a Euro 14.847,06

- le **eventuali spese straordinarie** già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, ammontano a Euro /

LABORATORIO identificato con il **sub 2** (foglio 25 mappale 245) - NS. INT. L5

- i **millesimi di proprietà**: 54,37
- i **millesimi di riscaldamento**: 126,24
- le **spese condominiali insolute** nell'**ultimo biennio**, ovvero nell'anno in corso e nell'anno solare precedente, ammontano a Euro /
- le **spese ordinarie annue di gestione**, ammontano a Euro 3.143,00

- il **totale ad oggi** delle spese **condominiali scadute ed insolute**, ammontano a Euro 4.178,95

- le **eventuali spese straordinarie** già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, ammontano a Euro /

Coordinatore Regione Lombardia Associazione Nazionale Amministratori Immobiliari Professionisti



Professionisti Responsabili distinti per singolo Settore: A.c.i.p. Amministrazione Condominiale - Juris Settore Legale - TechnAcip Settore Tecnico e d'Ingegneria
Via Milano 234 in Barancate (MI) tel./fax 02-3561245 - info@acipjuris.com - Linea Emergenze 339-1799882
Casella Sociale n° 111600 - posta elettronica certificata - REA n° MI 1944864 Codice Fiscale e Partita IVA 07349580960

Amministrazioni e Revisioni Condominiali



LABORATORIO identificato con il **sub 701** (foglio 25 mappale 245) - NS. INT. MI

- i millesimi di proprietà: 91,13

- i millesimi di riscaldamento: 0

- le **spese condominiali insolute** nell'ultimo biennio, ovvero nell'anno in corso e nell'anno solare precedente, ammontano a Euro N/D

- le **spese ordinarie annue di gestione**, ammontano a Euro 1.877,00

- il **totale ad oggi delle spese condominiali scadute ed insolute**, ammontano a Euro 2.327,52

- le **eventuali spese straordinarie** già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, ammontano a Euro /

- Si chiede inoltre se è stata predisposta la certificazione idoneità statica (CIS): **NO**

- Si chiede inoltre se si è a conoscenza di eventuali problematiche di tipo strutturale e della eventuale presenza di amianto: **SI CONFERMA PRESENZA DI AMIANTO IN CORSO DI VALUTAZIONE PER SMALTIMENTO**

Si chiede di allegare: copia del **regolamento condominiale (VEDERE ALLEGATO)**

Si precisa che essendoci azioni Legali in corso con condanne gli importi delle spese subiranno quantificazioni per interessi, rivalutazione ISTA, spese giudiziarie e legali.

Cordiali Saluti

Baranzate 15/12/2022

Coordinatore Regione Lombardia Associazione Nazionale Amministratori Immobiliari Professionisti



Professionisti Responsabili distinti per singolo Settore: A.c.i.p. Amministrazioni Condominiali - Juris - Settore Legale - TecnoAcip Settore Tecnico e d'Ingegneria
Via Milano 234 in Baranzate (MI) tel./fax 02-3561245 - Info@acipejuris.com - Linea Emergenze 339-1799881
Capitale Sociale € 10.000 interamente versato - REA n° MI-1946861 Codice Fiscale / Partita IVA 01240380260

Re: Spese Condominiali Insolte – Esecuzione Immobiliare n. 1135/2022 del Tribunale di Milano – Immobili in Bollate, viale Lombardia 18

Da: [REDACTED]

A: [REDACTED]

Data: venerdì 16 dicembre 2022 09:00 CET

Ci scusi ma non possiamo fornire dati di cui non possediamo la documentazione per problemi condominiali.

Buona Giornata

La Ragioneria

On Thu, 15 Dec 2022 17:19:36 +0000 (UTC)

- >
- > Buonasera,
- >
- > confermo il ricevimento della vostra mail;
- >
- > in merito alla vostra comunicazione Vi chiedo cortesemente quanto segue:
- >
- > 1) in relazione alle spese insolte dell'ultimo biennio, ad esempio
- > per il sub 7, è stato indicato N/D, ma è necessario indicare
- > l'importo che deve essere detratto dalla stima come prescritto dal
- > Giudice: è importante; In merito sempre al sub 7 leggo che le
- > spese totali insolte sono di €8.374,30 e che quelle di gestione
- > annue sono pari a €2.052,00; è corretto considerare per l'ultimo
- > biennio, come spese insolte, $2.052 \times 2 = € 4.102,00$? se sì,
- > necessita vostra esplicita indicazione; preciso comunque che, prima di
- > procedere all'eventuale vendita all'asta dell'immobile/i pignorato/i,
- > se il Giudice riterrà di procedere in questo senso, il Delegato
- > incaricato per la Vendita dell'immobile riformulerà la domanda
- > all'Amministratore in carica relativa alle spese condominiali insolte
- > dell'ultimo biennio al fine di aggiornare i dati; in questa fase
- > i dati richiesti che devo necessariamente inserire nella perizia
- > servono alla procedura per avere un'indicazione ad oggi dell'importo
- > delle spese condominiali insolte con riferimento all'ultimo biennio
- > ed anche delle spese insolte totali.
- >
- > Quanto sopra vale anche per gli altri subalterni ovvero i subb. 6,
- > 11, 2e 701.
- >
- > 2) per quanto riguarda le spese straordinarie per il sub 6 è stato
- > indicato "NON PRESENTI": lo stesso vale anche per gli
- > altri subalterni? Se sì, necessita vostra esplicita indicazione anche
- > per gli altri subalterni.
- >
- > Resto in attesa di vostra integrazione, e colgo l'occasione per
- > porgere cordiali saluti e contraccambiare gli auguri di buone feste.
- >
- > (scusate ma è urgente e devo depositare per la fine di questa
- > settimana in quanto sono stato sollecitato anche dal Custode
- > Giudiziario ovvero l'Avv. DeZuani).
- >
- > Ing. [REDACTED]
- >
- >

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
Ai sensi dell'art. 1138 del Codice Civile

Art. 1 - Norme generali

Il condominio disciplinato dal presente Regolamento, ubicato in viale Lombardia, 18 a Bollate e denominato "**CONDOMINIO Viale Lombardia, 18**", è costituito da tre piani fuori terra più un seminterrato destinato a magazzini, depositi e servizi comuni. Esso è dotato di un unico vano scale ed un solo impianto di sollevamento.

Il presente Regolamento contiene le norme per l'uso ed il godimento delle proprietà comuni ed è da intendersi, unitamente agli allegati costituiti dalle Tabelle Millesimali A, B e C, necessarie alla ripartizione delle spese, parte integrante e sostanziale di tutti gli Atti di Proprietà delle varie unità immobiliari.

I Condomini, nonché i loro successori, eredi, coinquilini aventi causa, sono tenuti all'osservanza del presente regolamento e dei suoi allegati.

Art. 2 – Proprietà comuni

Sono di proprietà comune pro indivisa (a termini dell'art. 1117 del Codice Civile) e mai oggetto di compravendita nelle proporzioni dei millesimi di proprietà attribuiti a ciascun Condomino;

Specificatamente le parti condominiali sono:

- il suolo su cui sorge l'edificio identificato con il mappale n.245 del foglio n.25 del N.C.E.U.;
- Le fondazioni, i tetti e i vani sottotetto;
- I muri di recinzione, la recinzione, le aiuole, il verde, i lampioni e in generale tutto quanto posto sopra l'area scoperta condominiale;
- I cancelli carrai e pedonali;
- Il cancello pedonale con relativo citofono;
- L'atrio d'ingresso con le cassette postali;
- Il portoncino d'ingresso al vano scala;
- Il vano scala e i pianerottoli, gli androni, i balconi per quanto concerne i parapetti, le copertine e i gocciolatoi degli stessi (precisando che la pavimentazione dei balconi resta di proprietà dei singoli Condomini) ed in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;
- Il vano ascensore;
- Gli scivoli carrai di accesso ai magazzini;
- Gli spazi contatori al piano interrato;
- Il locale caldaia con relative scale e cavedio di aerazione;
- L'impianto di riscaldamento. L'impianto d'irrigazione, l'impianto d'illuminazione esterna, l'impianto fognario, l'impianto citofonico, l'impianto idrico, del gas e TV;
- Tutti gli impianti e/o le porzioni di impianti di distribuzione generale interni ed esterni e fino ai punti di innesto con le reti interne alle singole proprietà;
- Le aree destinate a giardino e a parcheggio;
- Gli eventuali diritti edificatori residui reperibili sull'intera area del Condominio e risultanti dall'applicazione delle norme di edificabilità vigenti.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
Ai sensi dell'art. 1138 del Codice Civile

Art. 3 – Valore delle quote dei partecipanti

I valori proporzionali delle singole proprietà costituenti il condominio sono indicati nella tabella A allegata, che potrà essere modificata, previo incarico tecnico, con deliberazione assunta con la maggioranza di 666,7 millesimi e con il voto favorevole di almeno 2/3 dei condomini.

OBBLIGHI DEI CONDOMINI

Art. 4 – Partecipazione alle spese comuni

Tutti i condomini devono concorrere alle spese necessarie per la conservazione, la ricostruzione ed il godimento delle parti comuni, per la prestazione dei servizi e per le innovazioni. Nessun condomino, neppure rinunciando ai suoi diritti di comproprietà sulle cose comuni, ed insieme a quelli sulle cose di particolare sua proprietà, nonché all'uso di tutti o parte dei servizi comuni, potrà sottrarsi al suo obbligo di concorrere alle spese stesse (art. 1118 c.c.): restano salve in ogni caso le eccezioni esplicitamente indicate nel presente regolamento.

Art. 5 – Obbligatorietà del regolamento

Ciascun condomino ha l'obbligo per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo di osservare il presente regolamento e le sue eventuali modifiche facendo cenno di tale obbligo negli atti di alienazione, locazione o comunque cessione delle unità immobiliari. Dovrà imporre l'osservanza del regolamento stesso e delle sue modifiche e delle deliberazioni di assemblea ai propri familiari, dipendenti, visitatori, fornitori, conduttori ed occupanti a qualsiasi titolo delle unità immobiliari, sotto comminatoria, in caso di trasgressione, del risarcimento del danno.

Art. 6 – Domiciliazione e successione nella titolarità

il condomino deve notificare all'amministratore il proprio domicilio, in difetto si intenderà domiciliato presso lo stabile. In caso di trasferimento di proprietà il condomino è tenuto:

- a comunicare a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento all'amministratore le generalità del concessionario e gli estremi dell'atto di trasferimento;
- a cedere al nuovo condomino la sua quota di comproprietà dei fondi accantonati nonché degli eventuali crediti a qualsiasi titolo maturati nei confronti del condominio;
- in caso di frazionamento di un'unità immobiliare, a determinare, d'accordo con gli altri interessati, le quote di valore e di contributi da assegnarsi a ciascuna frazione.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
Ai sensi dell'art. 1138 del Codice Civile

Solo al compimento delle suddette formalità il condomino trasferente sarà libero per l'avvenire da ogni suo obbligo nei confronti dell'amministratore per le unità alienate.

Non ottemperando al disposto precedente, nel caso di frazionamento, a chiunque degli aventi diritto sulle distinte parti di unità immobiliare frazionata, potrà essere richiesto dall'amministratore il pagamento dell'intera quota dovuta per l'unità stessa.

Art. 7 – Limitazione di uso della proprietà esclusiva

I singoli appartamenti hanno un'unica ed esclusiva destinazione d'uso, quella che risulta dagli atti di acquisto originari. E' però consentito, in qualsiasi momento esclusivamente il cambio d'uso da abitazione ad ufficio e viceversa: l'eventuale cambiamento non comporterà variazioni o adeguamenti delle tabelle millesimali.

Per tutte le unità immobiliari sono vietate destinazioni che creino disturbo alla quiete ed al riposo, in particolare è vietato il funzionamento di attività commerciali professionali prima delle ore 7,00 e dopo le ore 22,00.

E' vietato in maniera assoluta usare le unità per sale giochi o locali o sale da ballo.

A tutti i condomini è tassativamente vietato il sovraccarico eccessivo dei locali, balconi e terrazze, secondo i limiti di portata dei solai e l'uso smodato di radio, televisori, strumenti musicali, particolarmente prima delle ore 8,00 e dopo le ore 22,00. Ciascun condomino deve effettuare nella sua proprietà tutte le riparazioni necessarie per evitare danni agli altri condomini ed è responsabile anche dei danni provocati dal suo personale dipendente o di servizio, ai sensi dell'art. 2049 c.c.

Eventuali vasi vanno muniti di sottovaso e le fioriere dovranno essere collocate all'interno dei balconi.

E' vietato esporre panni fuori dalle finestre o all'esterno del parapetto dei balconi e di tutti i terrazzi su tutti i lati dell'edificio condominiale.

E' vietato gettare nei lavandini e nei wc materiali che possano otturare le tubazioni di scarico o comunque danneggiarle: Le spese occorrenti allo sgombrò degli scarichi, come pure quelli derivanti da eventuali danni alle parti comuni, sono a carico di chi li ha provocati;

E' vietato gettare acqua, immondizia, rifiuti, mozziconi di sigarette/sigari o qualsiasi altra cosa da finestre o dai balconi;

E' vietato tenere materiali infiammabili, esplosivi o corrosivi al piano interrato e negli appartamenti;

E' vietato fare uso per l'impianto TV di cordoni dell'allacciamento che non siano quelli standard appositamente creati per tale impianto nella lunghezza prefissata o manomettere le prese;

E' vietato usare impropriamente l'automatismo del cancello carraio, lasciare aperti cancelli ed i portoncini d'ingresso comuni;

E' vietato recare danni ai muri, alle scale, alle finestre della casa trasportando mobili e cose senza le opportune cautele;

A ciascuno Condomino è vietato, per qualunque motivo privato, l'uso dell'energia elettrica condominiale;

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Ai sensi dell'art. 1138 del Codice Civile

E' vietato fumare in ascensore, negli atri, sui pianerottoli, sulle scale e parti comuni;

E' vietato depositare anche provvisoriamente oggetti, scarpe, ombrelli o masserizie sui pianerottoli dei piani e scale;

E' vietato depositare immondizia in genere nelle parti comuni. I rifiuti dovranno essere esclusivamente depositati negli appositi contenitori in cortile e/o all'esterno del cancello condominiale per quanto riguarda i sacchi, secondo i calendari indicati dalle competenti Autorità territoriali;

Ciascun Condomino è responsabile per i danni provocati direttamente o da persone da lui delegate o dai conduttori delle unità immobiliari locate ai sensi dell'art. 2049 del Codice Civile;

Le tende da sole che i condomini volessero installare dovranno essere del tipo e del colore già esistenti con struttura metallica estensibile a cassonetto.

Rimane possibile successivamente con l'approvazione a maggioranza dall'assemblea del condominio deliberare altro tipo e colore, lo stesso vale per le eventuali inferriate di sicurezza e per tutte le lampade esterne comprese quelle dei giardini.

E' vietata qualsiasi modifica che possa influire sull'aspetto architettonico dell'immobile.

E' vietato aprire accessi di qualsiasi tipo sulle parti comuni salvo il caso di necessità per disabili e previa autorizzazione del Condominio.

E' vietato, mettere su balconi e finestre stenditori visibili all'esterno.

E' vietata l'installazione di antenne personali su balconi privati.

Per ragioni di sicurezza e' assolutamente vietato coprire anche solo temporaneamente le grate di aerazione dei locali interrati poste negli spazi comuni.

E' vietato installare antenne paraboliche sui balconi, terrazzi e facciate dell'edificio.

Per tutti è vietata qualunque attività che sia incompatibile con le norme igieniche, con la tranquillità dei Condomini, con il decoro dell'edificio e contraria alle vigenti norme urbanistiche.

Art. 8 – Uso delle parti comuni

Sono vietati i seguenti usi delle cose comuni, in modo tassativo, e con facoltà dell'amministratore di applicare la penalità previste dall'art. 20 del presente regolamento in caso di infrazione:

- Occupare gli spazi comuni in qualunque modo permanente o temporaneo senza la preventiva autorizzazione dell'amministratore e solo per dimostrate eccezionali e temporanee esigenze manutentive.

- Alloggiare animali negli spazi comuni. I cani potranno circolare al guinzaglio ed eventuali loro deiezioni dovranno essere prontamente rimosse dai proprietari. E' vietato installare cestini o altri contenitori sulle recinzioni.

- Le targhe e le insegne dovranno essere conformi ai modelli indicati dall'assemblea condominiale che ne indicherà, altresì, l'ubicazione.

- E' vietato parcheggiare bici, moto, auto al di fuori degli appositi parcheggi.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
Ai sensi dell'art. 1138 del Codice Civile

- Nel caso di occupazione di parti comuni con oggetti, moto, auto, biciclette ecc. l'amministratore, previo preavviso da apporsi in prossimità del bene, potrà farlo rimuovere, decorsi inutilmente 24 ore, con addebito di spese a carico del trasgressore.
- E' vietato al singolo condomino di eseguire riparazioni delle parti e impianti comuni, se non nel caso di assoluta e urgente necessità. In questa ipotesi dovrà notificare gli estremi dell'intrapresa opera o riparazione all'amministratore e ogni suo diritto al rimborso sarà subordinato al riconoscimento della urgenza e della necessità dei lavori da parte dell'assemblea.
- E' vietato lavare auto e comunque qualunque tipo di automezzo a motore all'interno di tutta la proprietà condominiale ed individuale;
- Per ogni inadempimento agli obblighi dettati dal presente Art. 7 e 8 e per ogni infrazione ai divieti di cui alle precedenti lettere e comunque per ogni infrazione al presente regolamento di condominio, l'assemblea, con la maggioranza prevista dall'art. 1136 comma 2 del c.c., potrà stabilire a carico del Condomino inadempiente o che ha commesso l'infrazione, una sanzione nell'ammontare massimo di € 200,00 (duecento/00) e, in caso di recidiva, fino ad € 800,00 (ottocento/00). La somma è devoluta al fondo di cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie.
- E' fatta naturalmente salva la facoltà per il condominio di far accertare e liquidare eventuali danni causati dall'inadempimento o dall'infrazione suddetti e chiederne il risarcimento all'autore degli stessi.
- Spetterà all'Amministratore del Condominio dare esecuzione alla deliberazione dell'assemblea che stabilisce la suddetta sanzione.

Art. 9 – Ispezioni e lavori nella proprietà singola

Ciascun condomino a richiesta dell'amministratore e previo congruo avviso, deve consentire che nell'interno dei locali di sua proprietà si proceda, con i dovuti riguardi, alle ispezioni ed ai lavori che si dovessero eseguire sulle parti comuni dell'edificio o sulle parti in proprietà esclusiva nell'interesse della comunione e dei singoli condomini salvo il diritto alla rifusione dei danni. I condomini, prima di intraprendere nei locali di loro proprietà l'esecuzione di opere e lavori che possano interessare la stabilità e l'estetica dell'edificio o parti di esso, devono dare preavviso all'amministratore. Qualora l'amministratore si opponga, la decisione sarà rimessa all'assemblea da convocarsi all'uopo dall'amministratore entro e non oltre i 30 giorni dalla comunicazione dell'opposizione al condomino.

Ciascun condomino è tenuto ad eseguire nei locali e alle cose di sua proprietà quelle riparazioni la cui omissione possa danneggiare gli altri condomini o compromettere la stabilità, l'uniformità esterna ed il decoro dell'edificio.

I condomini degli appartamenti situati all'ultimo piano sono tenuti del pari a concedere il libero passaggio al tetto, ai lastrici solari, quando altrimenti non si possa accedervi agevolmente senza onere o sacrificio da parte del condominio, per l'esecuzione dei lavori che interessano le parti comuni o i singoli, sempre salvo il diritto al risarcimento del danno.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
Ai sensi dell'art. 1138 del Codice Civile

ORGANI DEL CONDOMINIO

Art. 10 – Gli organi del condominio

Sono organi del Condominio:

1. L'assemblea;
2. L'amministratore;
3. Il consiglio dei condomini.

Art.11 - Amministrazione

L'amministratore è nominato dall'assemblea ai sensi dell'articolo 1136 Codice Civile: la nomina può essere effettuata a favore di una persona fisica o giuridica che abbia come oggetto sociale la gestione immobiliare. L'amministratore ha le attribuzioni riconosciutegli dal Codice Civile e dalle leggi vigenti. L'amministratore compila il rendiconto annuale alla fine di ogni esercizio con lo stato di riparto, da sottoporre all'assemblea. L'amministratore compila pure il preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e il progetto di ripartizione tra i condomini in base ai criteri stabiliti dal presente regolamento. I bilanci verranno elaborati con il criterio della competenza.

Tale progetto è sottoposto all'esame dell'assemblea dei condomini, e ciascun condomino è tenuto a versare la sua quota anticipata di contributo, destinata a costituire il fondo per le spese di ordinaria gestione da depositarsi su specifico conto corrente bancario, salvo diverse modalità stabilite dall'assemblea.

Nessun condomino può esimersi dall'obbligo del pagamento dei contributi di cui sopra adducendo diritti o pretese creditorie nei confronti dell'amministrazione che non siano state riconosciute dall'assemblea o da provvedimento dall'autorità giudiziaria.

Art.12 - Riparazioni necessarie e carenza dell'amministratore

Qualora l'amministratore rifiuti di eseguire a richiesta di un condomino riparazioni ritenute da questi necessarie alle cose comuni o non vi provveda entro 30 giorni dalla richiesta, il condomino può richiedere la convocazione dell'assemblea ed ottenere una decisione della maggioranza in merito all'esecuzione delle riparazioni. L'amministratore dimissionario, revocato o cessato ha l'obbligo di rendere conto della sua gestione. In caso di dimissioni, revoca o cessazione dall'incarico, l'amministratore resterà in carica per le pratiche di ordinaria amministrazione fino alla nomina di un nuovo amministratore, al quale dovrà consegnare tutta la documentazione contabile e amministrativa relativa al condominio e inerente la gestione in corso.

Art.13 - Chiusura di esercizio finanziario e liquidazione delle quote

L'esercizio finanziario si chiude ogni anno il 30 Giugno.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
Ai sensi dell'art. 1138 del Codice Civile

In caso di ritardo nel pagamento dei contributi protrattosi per un semestre l'amministratore ha facoltà, trascorsi quindici giorni dall'intimazione di un'ultima diffida a mezzo raccomandata, di sospendere al condomino inadempiente l'utilizzazione dei servizi comuni che sono suscettibili di godimento separato. L'assemblea con la maggioranza prevista per l'approvazione dei bilanci potrà deliberare la costituzione di un fondo spese generali determinando la quota di accantonamento annuo.

Art.14 - Consiglio dei condomini.

L'assemblea può nominare un Consiglio di condomini composto da n.2 condomini che dura in carica un anno. Esso è l'organo consultivo dell'amministratore. Il consiglio dei condomini esercita altresì il controllo amministrativo, tecnico e contabile sulla gestione del condominio e ne riferisce motivatamente all'assemblea. Laddove il presente regolamento richiede il parere preventivo del consiglio dei condomini o quando l'assemblea abbia demandato alcuna specifica sua funzione ad una commissione all'uopo nominata, saranno validi i pareri o la decisione della maggioranza dei componenti.

Art.15 - Assemblea e sua convocazione

L'assemblea si riunisce in via ordinaria non oltre i 120 giorni dalla chiusura dell'anno finanziario ed, in via straordinaria, quando l'amministratore lo reputi necessario, o ne abbia avuta richiesta scritta o motivata da almeno due condomini, che rappresentino almeno un sesto del valore dell'edificio. L'assemblea è convocata a cura dell'amministratore, con piena facoltà di scelta e salva diversa esplicita determinazione dei condomini, in uno dei due seguenti modi: a) o mediante avviso da inviarsi individualmente a ciascuno dei condomini (o all'usufruttuario nel caso previsto dall'articolo 67 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile), a mezzo posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano, da comunicarsi almeno cinque (5) giorni prima della data fissata per la prima convocazione; b) o mediante affissione dell'avviso, 8 giorni prima della data fissata per la prima convocazione, in apposita bacheca collocata nell'atrio delle scale. L'avviso è validamente notificato al precedente proprietario di un'unità immobiliare ove questi non abbia ottemperato al disposto dell'articolo 6 oppure quando il nuovo proprietario non abbia comunicato, a mezzo sempre di lettera raccomandata con avviso di ricevimento, all'amministrazione gli estremi dell'atto di acquisto, la sua residenza o domicilio. L'avviso dovrà contenere l'indicazione del luogo, giorno ed ora dell'adunanza in prima convocazione, delle materie da discutersi all'ordine del giorno, nonché della data della adunanza in seconda convocazione fissata a norma dell'articolo 1136 Codice Civile. Le deliberazioni prese dall'Assemblea a norma dei precedenti comma sono obbligatorie e vincolanti per tutti i partecipanti al Condominio. Per quanto non meglio precisato nel presente Regolamento valgono le norme di legge.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
Ai sensi dell'art. 1138 del Codice Civile

Per tutto ciò che concerne attribuzioni, poteri e quant'altro propri dell'Assemblea e che qui non siano state espressamente previste e contemplate, si fa riferimento alle leggi in vigore ed in particolare alle disposizioni del Codice Civile in materia così come modificato e integrato dalla legge 220 del 11.12.2012.

Art.16 - Diritto di voto, delega, costituzione dell'assemblea

Ogni condomino ha diritto di farsi rappresentare nell'assemblea da altra persona, sia pure estranea al condominio, con delega scritta anche in calce all'avviso di convocazione a seconda dell'oggetto trattato. Se i condomini sono più di venti, il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condomini e del valore proporzionale. La delega è valida unicamente per la rappresentanza nell'assemblea alla quale si riferisce, e per la trattazione dei punti indicati al relativo ordine del giorno.

La validità della costituzione dell'assemblea è accertata al principio dell'adunanza ed è efficace per tutta la sua durata, senza che possa annettersi alcuna influenza o conseguenza alla circostanza che alcuno dei condomini presenti al momento della costituzione, successivamente si sia venuto ad assentare.

Art.17 - Condominio parziale

Quando l'oggetto della deliberazione da adottarsi riguardi soltanto ed esclusivamente una parte di condomini, e sempre che essa non possa pregiudicare i diritti degli altri, si potrà far luogo alla convocazione di assemblee parziali: le maggioranze richieste per la validità delle deliberazioni, dovranno essere riferite alla totalità dei soli condomini della parte a cui si riferisce la deliberazione.

Art.18 - Svolgimento dell'Assemblea e redazione del verbale

L'Assemblea sceglie tra i presenti (condomini o loro delegati) una persona alla quale conferire le funzioni di Presidente e altra che funga da segretario. Il presidente dirige con equilibrio ed imparzialità lo svolgimento della discussione; non può e non deve prendere alcun provvedimento, che resta sempre riservato all'assemblea. Il segretario cura la trascrizione del verbale nell'apposito registro e lo sottopone alla firma del presidente. E' ammessa, in alternativa, a cura dell'amministratore o del segretario, la trascrizione con mezzi meccanografici e la raccolta dei verbali così trascritti in apposito faldone: il verbale così trascritto dovrà essere firmato in ogni caso dal presidente e dal segretario.

Le funzioni di presidente e di segretario, tranne che per quanto riguarda la stesura del verbale, si esauriscono con la chiusura dell'assemblea.

Art.19 - Comunicazioni delle deliberazioni ai condomini

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
Ai sensi dell'art. 1138 del Codice Civile

A tutti gli effetti l'amministratore provvederà ad inviare a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano ai condomini assenti, entro 30 giorni dalla data dell'assemblea, copia o un estratto del verbale, dal quale ultimo emerge la sostanza delle deliberazioni adottate.

Art.20 - Penalità e interessi moratori

L'amministrazione ha la facoltà di applicare ai condomini ed esigere dagli stessi l'importo delle penalità anche per le infrazioni commesse da familiari dipendenti, conduttori ed occupanti delle loro proprietà immobiliari. Per le infrazioni alle norme del presente regolamento, l'assemblea, di volta in volta, potrà applicare una penale sino a euro 200 e, in caso di recidiva, fino ad euro 800. Tale cifra massima potrà essere adeguata, con delibera assembleare, assunta a maggioranza semplice, alla variazione del potere di acquisto con base l'anno di costituzione del condominio.

Ai condomini in mora con il pagamento delle quote condominiali verrà applicato un tasso di interesse pari al tasso legale aumentato di 3 punti con decorrenza dall'ottavo giorno dell'inadempimento (es. tasso legale 2,5 + 3 : tasso di mora da applicare 5,5%).

RIPARTIZIONE DELLE SPESE

Art.21 - Spese inerenti alle parti comuni e spese generali di amministrazione

Le spese tutte relative alle parti murarie comuni ed impianti comuni tali per legge o per disposizione del presente regolamento, nonché le spese per l'amministrazione ed i premi per le assicurazioni, postali, bancarie e gestionali in genere sono ripartite come regola generale (salvo solo le eccezioni che seguono), tra i condomini tutti in proporzione dei valori delle rispettive proprietà, quali risultano espresse in millesimi nella tabella A allegata (tabella di riferimento per la partecipazione alle spese).

Le spese per l'antenna Tv e i citofoni verranno ripartite in parti uguali tra le unità immobiliari che fruiscono del servizio.

La dizione "le spese tutte", di cui al primo comma, adottata per brevità anche negli articoli che seguono, sta a significare e comprendere ogni volta le spese per la conservazione, per le riparazioni sia ordinarie che straordinarie, per la ricostruzione e per le innovazioni validamente deliberate o imposte per legge e gli oneri tutti riguardanti le cose o impianti negli articoli stessi indicati.

Con la maggioranza dei condomini che rappresentino 501 millesimi potrà essere deliberato il cablaggio dell'edificio al fine dell'accesso ai servizi internet e multimediali.

Art.22 - Spese individuali effettuate e ripartite dall'amministratore

Se per talune spese eseguite dall'amministratore ne risultasse in bilancio la imputazione a singoli condomini, tali spese saranno evidenziate nel bilancio e riparto con

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
Ai sensi dell'art. 1138 del Codice Civile

la dizione spese personali e i condomini interessati saranno tenuti al pagamento con le spese condominiali dell'unità immobiliare a cui verranno sommate.

Art.23 - Spese per le scale , atrio, ascensore

Le spese ordinarie relative alle scale e ascensori verranno ripartite, a norma dell'art. 1124 c.c., fra i condomini che hanno diritto di accesso alle loro unità immobiliari tramite la scala o ascensore, in proporzione delle rispettive quote millesimali indicate nelle apposite tabelle B - C predisposte a norma del richiamato articolo.

Art.24 - Spese di acqua potabile e riscaldamento

Le spese per la fornitura dell'acqua potabile sono ripartite in proporzione ai consumi rilevati nei singoli contatori, in mancanza in base alle persone abitualmente occupanti le singole unità immobiliari, (totale del fatturato dell'acquedotto rapportato ai consumi individuali e prescindendo da eventuali difformità tra il totale dei consumi e quelli rilevati dall'ente che gestisce l'acquedotto).

Per le spese di riscaldamento saranno determinati sempre in base alla ripartizione dei costi comunicati dal gestore di impianto e saranno ripartiti per il 30% come quota fissa comune a tutti i Condomini utilizzando la tabella D, e per il 70% in base ai consumi contabilizzati dai ripartitori di termie individuali per appartamento.

Art.25 - Spese relative ai serramenti, ringhiere ecc.

L'assemblea condominiale , con la maggioranza previste dal Codice Civile, può deliberare opere di manutenzione ordinaria e straordinaria dei serramenti esterni, dei portoni, delle recinzioni o ringhiere, dei balconi e di tutte le altre parti dell'edificio il cui deperimento diminuisca il decoro del complesso condominiale, ciò anche se gli elementi o parti predette siano di pertinenza delle singole unità immobiliari. Le spese sostenute, in tal caso, verranno ripartite tra i condomini come spese individuali, in ragione del costo effettivamente imputabile alla unità immobiliare.

Art.26 - Spese relative alla facciata

Le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione della facciata e dei rivestimenti, andranno ripartite fra tutti i condomini per quote millesimali indicate nella tabella A (tabella di riferimento per la partecipazione alle spese); la deliberazione verrà assunta dall'assemblea con la maggioranza dei millesimi della tabella A (tabella di riferimento per la partecipazione alle spese) e la spesa ripartita facendo riferimento a tale tabella.

Art.27 - Spese relative al tetto, cortile, alle grondaie e pluviali

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Al sensi dell'art. 1138 del Codice Civile

Per quanto riguarda il tetto, le grondaie, i pluviali, la loro manutenzione ordinaria, straordinaria o ricostruzione, farà capo a tutti i condomini e le spese ripartite a norma della tabella A (tabella di riferimento per la partecipazione alle spese).

Art.28 - Energia elettrica

Essendo il condominio dotato per le parti comuni di un contatore le spese relative all'energia vanno ripartite in quote millesimali di cui alla tabella A (tabella di riferimento per la partecipazione alle spese) e senza tener conto dei diversi consumi imputabili ai vari servizi condominiali (luce scale, ascensore, illuminazione parti comuni).

Art.29 – Assicurazione

L'eventuale polizza assicurativa già stipulata verrà volturata al condominio e ripartita con le quote indicate nella tabella millesimale A; la spesa verrà sostenuta anche dai condomini eventualmente dotati di polizza autonoma. Nel caso la polizza non fosse stata stipulata, l'amministratore, provvederà alla stipula di polizza assicurativa per responsabilità civile, incendio, eventi atmosferici e danni dalla conduzione con compagnia che verrà scelta dai condomini e per un valore del fabbricato adeguato. Anche in questo caso il costo verrà ripartito con le quote indicate nella tabella millesimale A e la spesa verrà sostenuta anche dai condomini eventualmente dotati di polizza autonoma.

Art.30 - Modifiche al Regolamento e associazione

Il presente regolamento di tipo assembleare, non potrà essere modificato se non con la maggioranza dei consensi.

Art.31 - Tabele millesimali

Al presente regolamento vengono allegati:

- Tabella A relativa alle quote millesimali di proprietà
- Tabella B relativa alle quote millesimali delle scale
- Tabella C relativa alle quote millesimali dell'ascensore
- Tabella D relativa alla quote millesimali dell'impianto di riscaldamento.

Art. 32 – NORME FINALI

Ogni Condomino che intende affittare la sua proprietà, è tenuto, ad inserire nel contratto di locazione l'obbligo di rispetto del presente Regolamento Condominiale e sarà

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Ai sensi dell'art. 1138 del Codice Civile

responsabile in solido con il suo conduttore di tutte le eventuali violazioni del Regolamento, danni ecc. provocati dal conduttore stesso.

Ogni atto che comporti il trasferimento delle proprietà o la costituzione di un diritto reale sulle cose esclusive dovrà essere inviato in copia all'Amministratore a cura e spese del subentrante. L'omissione della comunicazione di quanto sopra all'Amministratore, rende responsabile ad ogni effetto il Condomino per qualsiasi conseguenza che da tale omissione potesse derivare.

Per quanto non previsto dal presente Regolamento Condominiale si applicano le norme del Codice Civile e le Leggi vigenti.