

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**R.G. 1203/2024**

Giudice della procedura: **dott.ssa Laura Cesira STELLA**

Custode: **notaio Monica RAY**



## RELAZIONE DI STIMA

**LOTTO UNICO – Comune di CORBETTA (MI) – Via Simone da Corbetta, 52/54**

**Appartamento al piano rialzato con annesso vano di cantina.**

## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali:

#### Lotto UNICO

Beni in Comune di Corbetta (MI): via Simone da Corbetta, 52/54:

#### **CORPO 1 UNICO**

**Foglio 7 Mappale 94 Subalterno 3** – Categoria catastale A/3 (appartamento);

Al momento del sopralluogo effettuato in data **15-4-2025** – ved. verbale **allegato 16**) - era presente la debitrice esecutata che ha dichiarato di abitare presso il bene in esame con le proprie n. 2 figlie di 18 e 26 anni e con un cagnolino ed un gatto.

Con riferimento in data 8-8-2025 l’Agenzia delle Entrate ha riferito che dalle verifiche in a.t. sul soggetto esecutato, per l’immobile oggetto della procedura, non risultano atti registrati che incidono sul regime giuridico dello stesso (contratti di locazione/comodato/ compravendita) – ved. qui **allegato 10**).

### Proprietari:

- (*omissis*); residente a (*omissis*) (ved. **allegato 11.1**) – Stato civile: dichiaratasi nubile all’atto di acquisto del bene *de quo (omissis)* - (*omissis*) regime della separazione dei beni - Con provvedimento del Tribunale di Milano (*omissis*) e' stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi - (ved. **allegato 11.3**);

### Prezzo proposto a base d’asta al netto delle decurtazioni:

da libero: **€ 110.000,00.=**

da occupato (ancorchè non ricorra il caso): **€ 77.000,00.=**

### OSSERVAZIONI

Si osserva che in atti non è presente il DUPLO della nota di trascrizione del pignoramento ma solo un’ispezione ipotecaria (ved. allegato 1.4)). E’ altresì presente Certificato ex ART. 561 C.P.C. (ved. allegato 1.5)).



## LOTTO UNICO

**Comune di CORBETTA (MI) – via Simone da Corbetta, 52/54 – Appartamento al piano rialzato con annesso vano di cantina.**

### 1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI

#### 1.1. Descrizione catastale dei beni:

##### LOTTO UNICO

Comune di CORBETTA (MI) – via Simone da Corbetta, 52/54:

##### **CORPO UNICO**

Appartamento al piano rialzato, composto da tre locali e servizi, con annessa cantina al piano seminterrato, il tutto contraddistinto al N.C.E.U. del Comune di Corbetta come segue: Foglio 7, Mappale 94, Subalterno 3, via Simone n. 52, Piano T-S1, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza vari 5, Superficie Catastale Totale 95 mq., Totale Escluse aree scoperte 94 mq., Rendita Euro 271,14.

**Coerenze dell'appartamento da Nord in senso orario (\*):** area scoperta al mappale 94, vano scala comune, proprietà di terzi, area scoperta al mappale 94;

**Coerenze della cantina da Nord in senso orario (\*):** disimpegno comune, proprietà di terzi, mappale 94, proprietà di terzi.

**Attualmente intestati a:**

- (*omissis*) – Proprietà per 1/1;

**In base alle seguenti denunce e/o variazioni catastali** (entrambi i suddetti subalterni):

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/06/2022 Pratica n. MI0263586 in atti dal 30/06/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 263586.1/2022);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2011 Pratica n. MI0700177 in atti dal 12/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 146677.1/2011);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/06/2003 Pratica n. 553383 in atti dal 18/06/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 34888.1/2003);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- CLASSAMENTO del 13/02/1964 in atti dal 09/11/1998 PROG. FIN. 98/99 (n. 236/1964);
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

\* \* \* \* \*

*Salvo errori e come in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza.*

**(\*) Coerenze così come derivanti, tra l'altro, dall'atto di provenienza, dalle ultime planimetrie catastali in atti e da quanto rappresentato nell'estratto di mappa catastale, come da allegati al presente elaborato peritale.**

\* \* \* \* \*

## 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato:

Pignoramento gravante sulla complessiva **quota di 1/1 del diritto di proprietà di**:

**(omissis)**; residente a **(omissis)** (ved. **allegato 11.1**) – Stato civile: dichiararsi nubile all'atto di acquisto del bene *de quo* (12-2-2021); coniugarsi in data **(omissis)** - regime della separazione dei beni - Con provvedimento del Tribunale di Milano **(omissis)** e' stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi - (ved. **allegato 11.3**);

## DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona (ved. anche **allegato 4**).

In Comune di Corbetta (MI);

Fascia/zona: periferica.

Principali collegamenti pubblici:-----;

Collegamento alla rete autostradale: scomodo.

### 2.2 Caratteristiche descrittive (ved. anche fotografie **allegato 3**).

L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato in zona periferica del Comune di Corbetta, posto a ca km. 28 ad Ovest del Capoluogo.

Trattasi di palazzina di n. 4 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato edificata nei primi anni '60 del secolo scorso con sistema edilizio tipico dell'epoca ovvero a struttura intelaiata in calcestruzzo armato.

Le finiture esterne sono di tipo economico e non è presente l'ascensore.

L'alloggio in esame si trova al piano rialzato ed è composto da un unico ambiente ingresso/soggiorno/cucina, n. 2 camere, un bagno ed un balcone.

Da quanto visionato durante il sopralluogo risulta oggetto di intervento di manutenzione straordinaria con modifica della distribuzione interna, delle finiture e dei serramenti esterni ed interni.

I pavimenti sono in piastrellone ceramiche nei toni del grigio e le pareti tinteggiate in idropittura rosa tranne le pareti del bagno che sono rivestite in piastrelle ceramiche beige.

Le porte interne sono in legno tamburato finitura tipo Noce scuro e maniglie in finitura alluminio satinato.

Le finestre sono in metallo finitura bianca e dotate di vetri a taglio termico e zanzariere ed avvolgibili in PVC.

I termosifoni sono in ghisa smaltata.

In bagno sono presenti sanitari bianchi (lavabo, vaso, bidet e doccia) con rubinetteria monocomando finitura cromata.

Sul soffitto del bagno sono presenti segni di infiltrazioni/muffe.

L'altezza dei locali è di ca ml. 3,00.

Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sono condominiali.

Sono presenti split a parete in alcuni ambienti con unità esterna sul balcone per la climatizzazione dell'aria.



Lo stato di manutenzione dell'alloggio in esame è buono come anche gli spazi comuni risultano in buone condizioni di manutenzione.

Al piano seminterrato si trova il vano cantina.

Si rimanda alla documentazione fotografica qui allegata – [allegato 3](#))

**Caratteristiche descrittive interne:**

Ved. più sopra.

**2.3 Breve descrizione della zona - (ved. [allegato 4](#))**

Periferica.

**2.4 Certificazioni energetiche:**

Risulta APE da atto di compravendita – ved. [allegato 13](#)).

**2.5 Certificazioni di conformità degli impianti**

Non reperite.

**2.6 Certificazioni di idoneità statica**

Non reperite.

**3 STATO OCCUPATIVO (ved. [allegati 10.n](#))**

**3.1 Detenzione del bene:**

Al momento del sopralluogo effettuato in data 15-4-2025 – ved. verbale [allegato 16](#)) - era presente la debitrice esecutata che ha dichiarato di abitare presso il bene in esame con le proprie n. 2 figlie di 18 e 26 anni e con un cagnolino ed un gatto.

**3.2 Esistenza contratti di locazione - (ved. [allegato 10](#)):**

Con riferimento in data 8-8-2025 l'Agenzia delle Entrate ha riferito che dalle verifiche in a.t. sul soggetto eseguito, per l'immobile oggetto della procedura, non risultano atti registrati che incidono sul regime giuridico dello stesso (contratti di locazione/comodato/ compravendita) – ved. qui [allegato 10](#)).

A parere di chi scrive e fatto salvo parere dell'I.I.I.ma S.V. l'immobile in esame può ritenersi **libero**.

*(segue)*



## 4 PROVENIENZA

## 4.1 Attuale proprietario:

- (*omissis*); residente a (*omissis*) (ved. [allegato 11.1](#)) – Stato civile: dichiararsi nubile all'atto di acquisto del bene *de quo (omissis)*; coniugarsi in data (*omissis*) - regime della separazione dei beni - Con provvedimento del Tribunale di Milano (*omissis*) e' stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi - (ved. [allegato 11.3](#)) in base ad atto di compravendita a rogito Notaio Sergio CIANCIMINO di Milano in data 12-2-2021 Rep. 26812/11101 trascritto a PAVIA in data 19-2-2021 ai nn. 2980/2005 contro la società (*omissis*) – ved. [allegato 9.1](#));

## 4.2 Precedenti proprietari:

Alla suddetta società (*omissis*) l'immobile in esame pervenne, tra maggior consistenza, in base ad atto di compravendita a rogito Notaio Sergio CIANCIMINO di Milano in data 15-10-2020 Rep. 26529/10835 trascritto a PAVIA in data 5-11-2020 ai nn. 16931/11034 contro (*omissis*) - ved. [allegato 9.2](#));

## 4.3 Precedenti proprietari – ante ventennio:

Ai suddetti (*omissis*) l'immobile pignorato tra maggior consistenza, pervenne in virtu' dei seguenti titoli:

\* **successione legale in morte di (*omissis*)**, giusta denuncia del 23/12/2004 num.2161 vol.325, trascritta presso la Conservatoria di Pavia addi' 11/01/2005 ai nn. 309/217 e relativa nota di accettazione tacita di eredita' nascente da scrittura privata autenticata dal notar CIANCIMINO SERGIO del 15/10/2020, rep. 26529/10835, trascritta presso la Conservatoria di Pavia addi' 05/11/2020 ai nn.16931/11034, con la quale i figli (*omissis*) ricevono e accettano la quota di 1/4 di Piena Proprieta' ciascuno dalla loro madre (*omissis*);

\* **successione legale in morte di (*omissis*)** e deceduto a (*omissis*), giusta denuncia del 05/07/2001 num.1474 vol.322, trascritta presso la Conservatoria di Pavia addi' 12/03/2002 ai nn.4581/3341 e relativa nota di accettazione tacita di eredita' nascente da scrittura privata autenticata dal notar CIANCIMINO SERGIO del 15/10/2020, rep. 26529/10835, trascritta presso la Conservatoria di Pavia addi' 05/11/2020 ai nn.16930/11033, con la quale i figli (*omissis*) ricevono e accettano la quota di 1/4 di Piena Proprieta' ciascuno dal loro padre (*omissis*), STANTE LA RINUNCIA DEL CONIUGE SIGNORA(*omissis*) suddetta, CON VERBALE DEL TRIBUNALE DI PIACENZA, REGISTRATO A PIACENZA IL 22 MAGGIO 2001 AL N. 2125 - ved. [allegati 9.3 e 9.4](#));

Ai suddetti coniugi (*omissis*) l'area su cui fu edificato il fabbricato in cui trovasi, tra maggior consistenza, il bene pignorato in esame, pervenne in virtu' di atto di compravendita per notar GIUSEPPE MOCCHI del 02/02/1962, rep. 11236/5148, trascritto presso la Conservatoria di Pavia addi' 20/02/1962 ai nn.1017/749, con il quale i predetti coniugi (*omissis*) acquistano la quota di 1/2 di Piena Proprieta' ciascuno da (*omissis*) - ved. [allegato 9.5](#).

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI – [allegati 1.n](#)).

Nel ventennio anteriore al pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva immobiliare, trascritto in data 6-12-2024 ai nn. 22533/15886, i beni immobili in oggetto **risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli**, iscritte e/o trascritte presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di PAVIA - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di PAVIA, così come risulta dalla **certificazione notarile ex art. 567 c.p.c.** reperita dalla scrivente sul Portale del Processo Civile Telematico P.C.T. rilasciata a Napoli in data 11-12-2024 dal Notaio Maria LANDOLFO, depositato sul PCT il 12-12-2024 e riguardante i venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento

**nonché dalle ulteriori ispezioni** telematiche ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di PAVIA - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di PAVIA, dalle verifiche catastali e tramite acquisizione di copie di n. 3 titoli notarili dal sottoscritto esperto ad aggiornamento e copertura del periodo successivo a tali date, **riportate in ordine cronologico di presentazione:**

## **5.1 Vincoli ed oneri giuridici presenti nel ventennio che resteranno a carico dell'acquirente**

### **Domande giudiziali o altre trascrizioni:**

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

### **Misure Penali**

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

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

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame. Con provvedimento del Tribunale di Milano N. 19405/2022 in data 29/06/2022 e' stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi.

### **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie:**

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

### **Altre limitazioni d'uso:**

- Si richiama tutto quanto direttamente e indirettamente contenuto nei titoli di acquisto anche ultraventennali, in particolare nell'**allegato 9.5)** alla presente e dal Regolamento di Condominio - ancorché qui solo parzialmente allegati – il cui contenuto è da ritenersi qui integralmente trascritto;
- Si richiamano inoltre tutti i **vincoli** e le limitazioni di **carattere amministrativo**, anche **culturale, ambientale, paesaggistico, civilistico** e di **tutela in generale** cui il compendio in esame nel suo complesso è assoggettato per legge, ancorché qui non direttamente richiamati.

## **5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati/annotati di restrizione a cura e spese della procedura**

### **5.2.1 Iscrizioni:**

**Iscrizione ipoteca volontaria in data 19-2-2021 ai nn. 2981/499, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** con sede in Roma **contro (omissis)** – in forza di atto a rogito Notaio Sergio CIANCIMINO di Milano in data 12-2-2001 rep. 26813/11102 a garanzia del **complessivo importo di Euro 300.000,00.= di cui Euro 150.000,00= per capitale.**

### **5.2.2 Pignoramenti**

**Trascrizione pignoramento in data 6-12-2024 ai nn. 22533/15886, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** con sede in Roma – C.F.: 09339391006 - **contro (omissis)** - in base ad atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano – C.F.: 80188650156 - in data 19-11-2024, rep. n. 26466, **per l'importo di Euro 148.089,73.= oltre a successivi interessi e spese;**

### 5.3 Eventuali note/osservazioni:

Nulla da riferire

## 6 CONDOMINIO – Allegati 12.n)

### 6.1 Spese di gestione condominiale: ved. [allegati 12.1](#)).

**Spese ordinarie** Ca Euro 3.500,00/anno;

**Arretrati spese ordinarie: ca Euro 9.300,00 scaduti;**

**Spese straordinarie:**-----

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

Ved. Regolamento di Condominio - qui [allegato 12.2](#)).

### 6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

### 7.1 Regolarità edilizia – [allegati 17.n](#)):

A seguito di richiesta di accesso atti al competente Ufficio del Comune di Corbetta sono risultati i seguenti titoli edilizi:

1. **NULLA OSTA** per l'autorizzazione alla costruzione di un fabbricato uso abitazione rilasciato in data 13-6-1962 n. 1796 dal Sindaco del Comune di Corbetta a (*omissis*) - [allegato 17.1](#));
2. **Dichiarazione di ABITABILITA'** rilasciata in data 8-6-1963 n. 1796 dal Sindaco del Comune di Corbetta a(*omissis*) - [allegato 17.1](#));
3. **Concessione Edilizia** n. 8302 del 23-2-1983 rilasciata dal Sindaco del Comune di Corbetta a (*omissis*) - [allegato 17.2](#)); si precisa tuttavia che la detta concessione edilizia pur richiamata nell'atto di provenienza dei beni alla debitrice eseguita – pag. 4 dell'[allegato 9.1](#)) – riguarderebbe un immobile al piano primo e non al piano rialzato;
4. **Condono Edilizio – Concessione in sanatoria n. 97 del 1° aprile 1988** – rilasciata dal Sindaco del Comune di Corbetta a (*omissis*) - [allegato 14.3](#)); si precisa tuttavia che la detta concessione edilizia pur richiamata nell'atto di provenienza dei beni alla debitrice eseguita – pag. 4 dell'[allegato 9.1](#)) – riguarderebbe un intervento al piano seminterrato e non al piano rialzato;

\* \* \* \* \*

Con stretto riferimento all'immobile per cui è causa, confrontando il progetto riportato a pag. 4 "PIANO TIPO" dell'[allegato 17.1](#)) con le misure a campione rilevate in loco si rileva una diversa distribuzione degli ambienti nella zona giorno in quanto soggiorno, cucina e corridoio d'ingresso sono stati resi comunicanti in un unico ambiente.

Il balcone è di poco meno esteso.

Occorrerà presentare una pratica edilizia a sanatoria che preveda anche la realizzazione di un antibagno in quanto attualmente vi è una comunicazione diretta tra bagno e cucina/soggiorno non regolare dal punto di vista edilizio ed igienico.

Si presume un costo di Euro 2.000,00.= per le opere edilizie ed Euro 2.500,00.= per spese tecni-

che oltre IVA ed oneri di Legge oltre a sanzione ca Euro 1.000,00.=

#### Conformità igienico-edilizia: non conforme

\* \* \* \* \*

#### 7.2 Conformità urbanistica:

La destinazione residenziale è quella originariamente ammessa dalla pratica edilizia di costruzione e dunque si ritiene urbanisticamente conforme.

#### 7.3 Vincoli:

Dall'interrogazione del <http://vincoliinrete.beniculturali.it> (ved. **allegato 14**) - non risultano vincoli culturali diretti sulla porzione immobiliare *de quo*.

#### 7.4 Conformità catastale:

Le misure estratte a campione con metro laser durante il sopralluogo sono coerenti con le misure rilevate in scala dall'allegata planimetria catastale – **allegato 7** – tuttavia la distribuzione interna degli ambienti è differente in quanto è stato reso un unico locale la cucina, il soggiorno ed il disimpegno. Inoltre il balcone risulta avere una lieve differente conformazione planimetrica e conseguentemente sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, i dati catastali e le planimetrie non si possono ritenere conformi allo stato di fatto.

Una volta regolarizzata la situazione edilizia (ved. più sopra) occorrerà procedere con l'aggiornamento presso l'U.T.E. di competenza affrontando una spesa di ca Euro 1.500,00.= oltre oneri di Legge.

\* \* \* \* \*

**N.B.: La valutazione tecnica effettuata nel presente CAPITOLO n. 7 è frutto di elaborazione della scrivente in base a quanto fattole visionare dagli uffici comunali nonché in base alla propria preparazione professionale ed esperienza e pertanto le valutazioni anche giuridiche ivi contenute non possono in alcun modo reputarsi vincolanti per le pubbliche amministrazioni, i cui uffici potranno, naturalmente, condividere o meno i pareri resi dando atto che ogni eventuale onere, anche superiore, che dovesse eventualmente derivare da un'eventuale diversa posizione di detti uffici o per sopravvenute norme/interpretazioni è da ritenersi a totale ed esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.**

### 8 CONSISTENZA

#### 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

Nel calcolo della **superficie commerciale** si è tenuto conto della RACCOLTA USI n. 9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI" nonché dell'allegato "C" al D.P.R. n. 138/98 ragguagliando le superfici secondo le percentuali come di seguito riportate. La superficie di riferimento è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. **Si utilizza la superficie catastale.**



Destinazione	Para-metro	Superficie linda circa arrotondata	Coeff.	Superficie commerciale ca. arrotondata Mq.
Appartamento piano rialzato e cantina	Mq.	95,00	1	95,00
		Tot. Mq. ---		95,00

## 9 STIMA

### 9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, per come si sono presentati *de visu* i beni all'ispezione peritale.

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 – [allegati 15.n](#)).

**AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – [allegato 15.1](#)):

Semestre 2/2024 – valori minimi/massimi appartamenti di tipo economico in normale stato Euro/mq. 1.050/1.200, **valore medio: Euro/mq. 1.125,00**.

**Borsino PiùPrezzi – Camera di Commercio** – [allegato 15.2](#)):

Semestre 2/2024 – valori minimi/massimi appartamenti recenti/ristrutturati Euro/mq. 1.000/1.600, **valore medio: Euro/mq. 1.300,00**.

**Borsino Immobiliare** – [allegato 15.3](#)):

Interrogazione attuale – valori minimi/massimi appartamenti di fascia media Euro/mq. 1.392/1.604, **valore medio: Euro/mq. 1.498,00**.

La scrivente ritiene che **il più probabile valore di mercato, a corpo, in considerazione dello stato attuale dell'immobile** risulti il seguente:

### 9.3 Valutazione LOTTO Unico

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale/cata statale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento piano rialzato e cantina	A3	95,0	€ 1.400,00	€ 133.000,00

### 9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta inoltre 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:

• <b>VALORE LOTTO UNICO</b>	€ 133.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 6.650,00
• Spese di ripristino e regolarizzazione edilizia - indicative e di massima:	€ 5.500,00
Spese di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 1.500,00
Arretrati condominiali del biennio - mera somma importo medio - fatte salve verifiche puntuali e aggiornate presso l'amministratore	€ 9.300,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO **€ 110.050,00**

arrotondato

**€ 110.000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni **€ 77.000,00**  
Occupato : **ancorchè non ricorra il caso:**

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

## 10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso

## 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non comodamente divisibile.

## 12 VERIFICA L. 178/2021, ART. 1, COMMI 376 E SS.

Non ricorre il caso

## 13. Avvertenze ulteriori:

Si richiama integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto ad essa allegato da intendersi qui integralmente trascritto come da elenco allegati in calce alla presente.

Si precisa che il valore commerciale in questa sede stimato è da considerare come il più probabile valore di mercato dell'immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, richiamato integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto riportato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza dei beni.

La presente relazione è resa strettamente e limitatamente sulla scorta dei documenti depositati in atti nonché dei documenti/informazioni, anche solo verbali e/o acquisite anche via Internet da siti ritenuti attendibili dalla scrivente in relazione al mandato e di cui si allegano alla presente quelli ritenuti più opportuni e non risponde di eventuali omissioni nei riferimenti resi e/o documenti non fatti visionare dalle pubbliche amministrazioni interessate anche in relazione alle re-



strizioni imposte dalla normativa che regola l'accesso agli atti amministrativi della Pubblica Amministrazione - cui si rimanda - da parte dei competenti uffici pubblici in relazione al mandato.

Si demandano in ogni caso gli interessati per eventuali ulteriori approfondimenti diretti e con proprio tecnico di fiducia in relazione ai propri interessi non essendo possibile l'allegazione completa di tutto quanto qui possa essere d'interesse.

In particolare di precisa che la legittima titolarità del diritto sui beni qui esaminati in capo al debitore esecutato è stata accertata/dichiarata nella documentazione notarile/Ipotecaria depositata nel fascicolo della procedura (ved. **allegati 1.3.n**) cui la scrivente ha solo provveduto agli approfondimenti richiesti dal mandato e che **la eventuale rivendita del bene acquistato all'asta sarà assoggettata alle maggiori limitazioni** – ad esempio relative alla regolarità catastale, edilizia, amministrativa, culturale, civilistica, antincendi, etc. – previste per legge nelle **compravendite ordinarie di beni immobili** e per cui gli eventuali oneri saranno ad esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

Infine si **AVVISA** che il presente elaborato non potrà essere utilizzato se non per la finalità per cui è stato reso ed esclusivamente nell'ambito della presente procedura giudiziaria e ne è vietata ogni riproduzioni in tutto o in parte se non previamente opportunamente autorizzata dall'Ente che ne conserva l'originale.

**La scrivente dichiara di provvedere all'invio della perizia al debitore esecutato, ai legali dei creditori procedenti ed intervenuti ed al Custode tramite e.mail prima del deposito della perizia sul PCT.**

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

Con ringraziamenti ed ossequi

Milano, 4-9-2025

l'Esperto Nominato

dott. arch. Vincenza Nardone



**(segue ELENCO ALLEGATI)**

## ELENCO ALLEGATI

- 1.1) Elenco formalità pregiudizievoli
- 1.2.1) Ispezione ipotecaria per immobile
- 1.2.2) ispezione ipotecaria per soggetto esecutata
- 1.2.3) Acquisto altro immobile quota 1-12
- 1.3) certificazione+notarile in atti
- 1.4) ISPEZIONE nota+trascrizione in atti
- 1.5) CERTIFICATO ex art. 561 in atti
- 2) Identificativi catastali per la vendita
- 3) Documentazione fotografica
- 4) Viste satellitari
- 5) Estratto di mappa catastale
- 6) Elaborato planimetrico assente
- 7) Planimetria catastale
- 8.1) Visura storica CF Sub. 3 A3
- 8.2) Visura storica CT Fg. 7 Mapp. 94
- 9.1) Atto provenienza debitrice 12-2-21
- 9.2) Atto provenienza dante causa deb 15-10-20
- 9.3) Tras 2005 Denuncia successione 2004
- 9.4) Tras 2002 Denuncia successione 2001
- 9.5) Acquisto terreni 2-2-1962
- 10) Risposta Agenzia Entrate NO affitti
- 11.1) Certificazione\_Anagrafe res. Corbetta
- 11.2) Emigrazione da Mila
- 11.3) Estratto matrimonio
- 12.1) Info condominiali tab.prev.25
- 12.2) Regolamento di Condominio
- 13) APE da atto compravendita
- 14) Verifica assenza Vincoli Culturali da Vincoli In Rete
- 15.1) Quotazioni Geopoi Agenzia Entrate
- 15.2) Quotazioni Immobili CCIAA - PiùPrezzi
- 15.3) Quotazioni Borsino immobiliare
- 16) Verbale Sopralluogo 15-4-2025
- 17.1) Nulla Osta edilizio 1962
- 17.2) Concessione Edilizia 1983
- 17.3) Condono 1985

\* \* \* \* \*





# DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

*Via Simone da Corbetta, 52/54*

**CORBETTA (MI)**



Vista della palazzina condominiale dalla SP11 (ex SS11) - via Simone da Corbetta.





L'intorno.





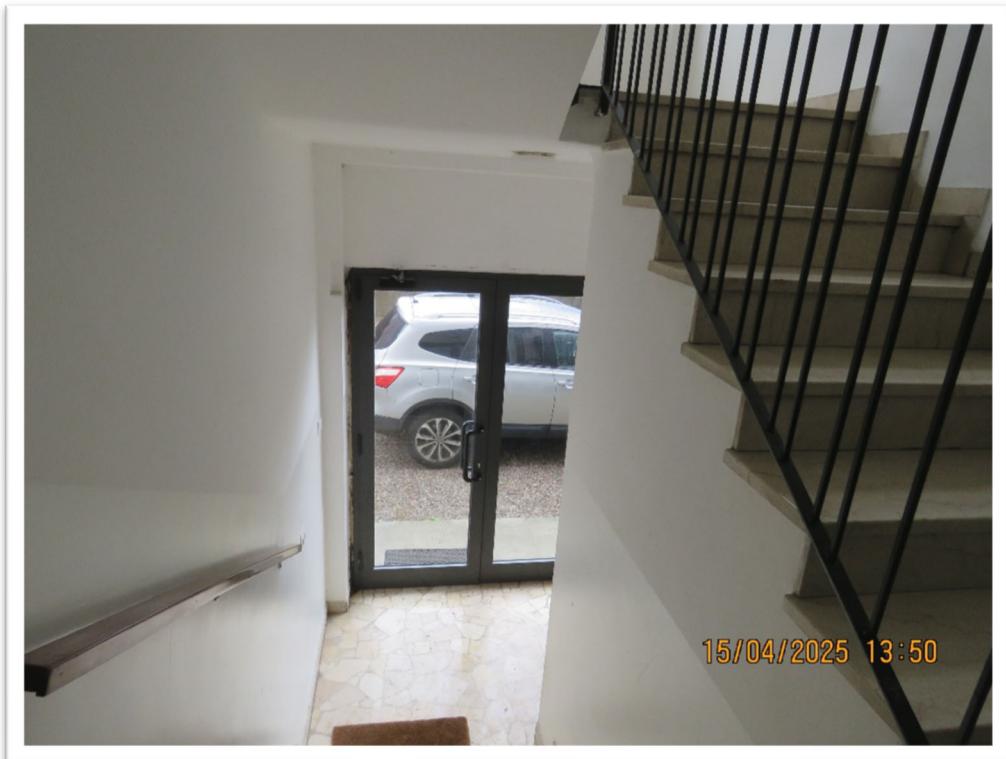
Percorsi esterni per l'accesso al fabbricato.



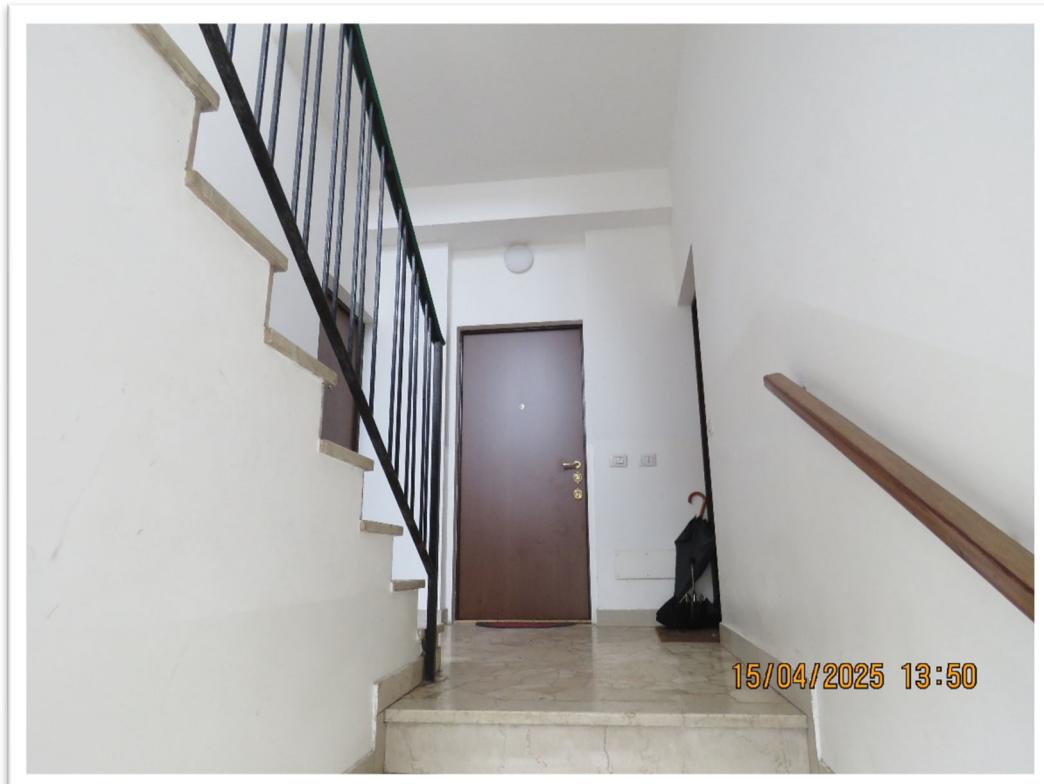


Particolare dell'ingresso al vano scale condominiale.





Ingresso e particolare del pianerottolo del piano rialzato in cui si trova l'alloggio in esame.





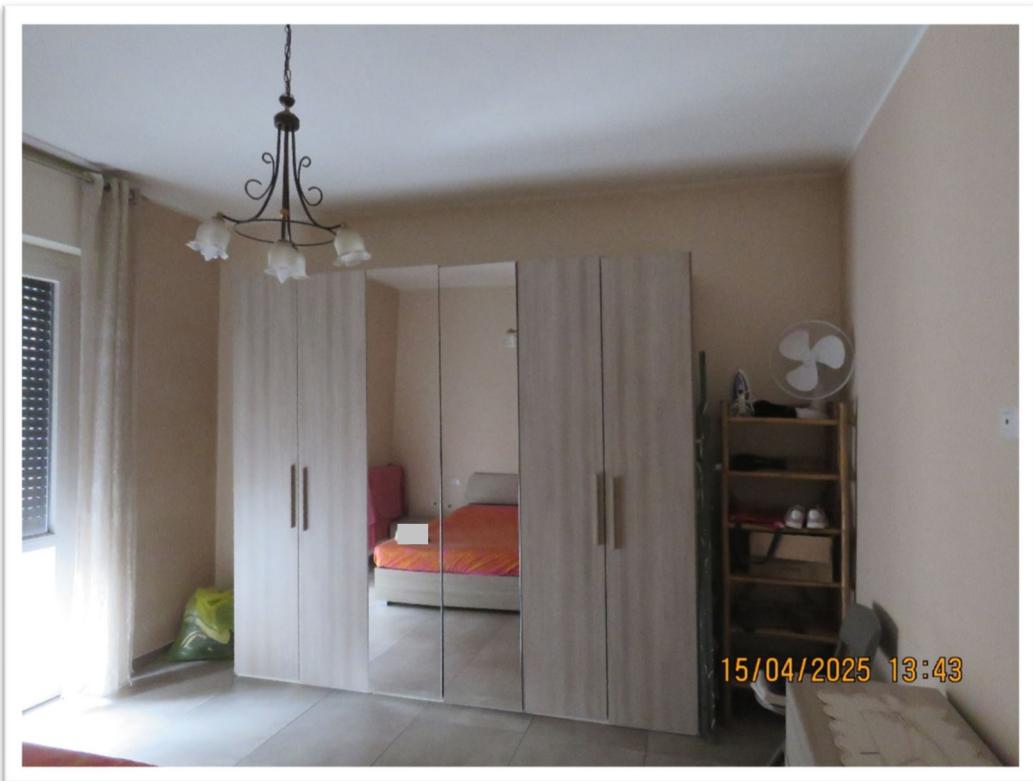
Particolare della zona d'ingresso/soggiorno/cottura.



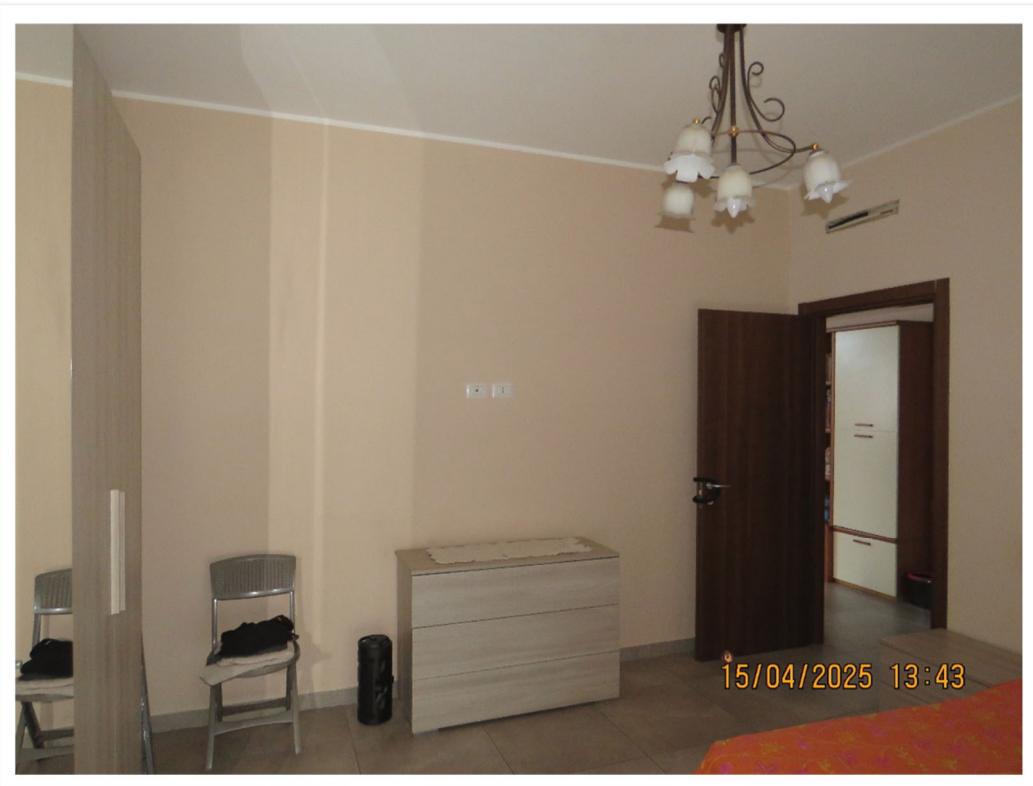


Ingresso/soggiorno/cottura.



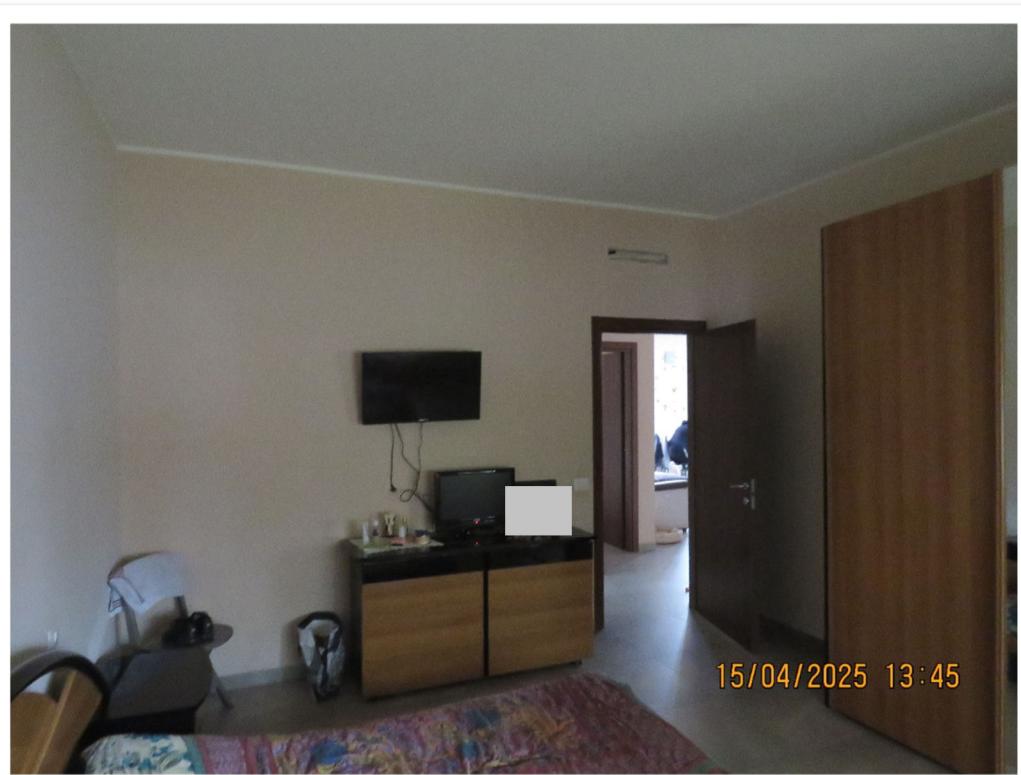


Viste di una delle camere.





Altra camera.





Bagno.





Particolari.



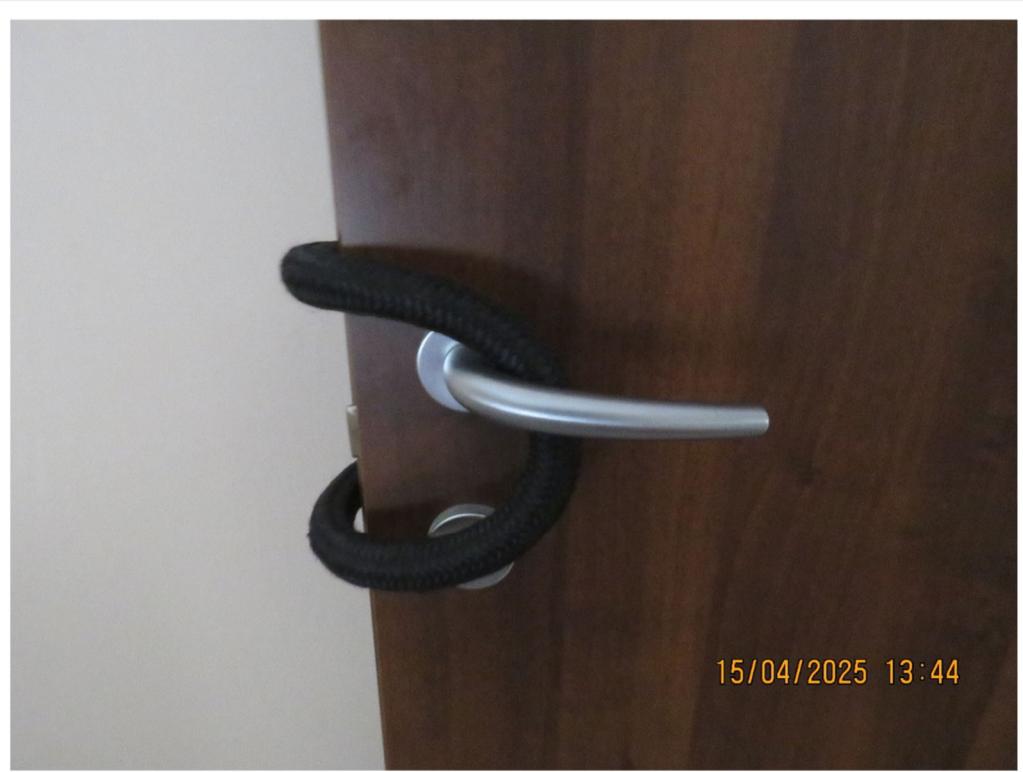


Il balcone.





Particolari.





Citofono e quadro elettrico e, sotto, portoncino d'ingresso all'alloggio.





La cantina (la n. 3).



**Condominio "PRIMULA"  
Via Simone da Corbetta 52 – Corbetta (MI)**

**Regolamento condominiale di tipo  
Assembleare**



Redatto da:

**Ceschia Elisabetta Amministrazioni stabili e gestione affitti**

Via IV Novembre 47/49 - 20010 Bareggio Tel. e Fax 02/90362505  
Associato ANACI e-mail: [info@ceschia-amministrazioni.it](mailto:info@ceschia-amministrazioni.it)



## **CAPO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI**

### **1.1.0. Campo di applicazione.**

Le norme contenute nel presente regolamento disciplinano il Condominio delle unità Immobiliari e le relative pertinenze costituenti l'edificio sito in Via Simone da Corbetta 52 nel Comune di Corbetta.

### **1.2.0. Partecipanti al Condominio.**

I Condomini partecipanti al Condominio sono tutti gli aventi titolo a qualsiasi natura e causa sulle unità immobiliari e sulle relative pertinenze di proprietà esclusiva e/o condominiale, meglio identificate al successivo art. 2.1.0, che costituiscono nel loro insieme l'edificio e/o pertinenze.

### **1.3.0 Osservanze delle norme.**

Ciascun Condomino è obbligato sia in via reale che in via personale, tanto in proprio quanto per i propri eredi ed aventi causa (familiari, dipendenti, visitatori, conduttori, occupanti a qualsiasi titolo delle unità immobiliari), ad osservare solidalmente ed indivisibilmente fra tutti i condomini il presente regolamento e qualsiasi altro regolamento o disposizione che vengano emanati dall'Assemblea dei Condomini o dall'Amministratore nell'esercizio dei rispettivi poteri. Di tale obbligo all'osservanza dovrà essere fatto cenno negli atti di alienazione delle unità immobiliari.

## **CAPO 2 – STATO DI CONSISTENZA**

### **2.1.0. Individuazione dello stato di consistenza.**

**2.1.1.** Lo stato di consistenza delle varie proprietà risulta meglio individuato negli atti di fabbrica richiamati all'Art. 1.1.0, che si intendono qui integralmente richiamati per formare parte integrante e sostanziale del presente regolamento, anorché non materialmente allegati.

## **CAPO 3 – INDIVIADUAZIONE PARTI COMUNI**

**(Ex art. 1117 c.c.)**

### **3.1.0. Parti comuni di utilizzazione generale.**

Formano oggetto di proprietà comune ed indivisibile tra tutti i Condomini, le parti costitutive, le opere, gli impianti ed i manufatti che non risultino in contrasto con quelli di cui al successivo Capitolo 3.2.0 e che sono indispensabili per l'utilizzazione generale, il godimento e la conservazione dei beni comuni e delle singole proprietà, ed in particolare, anorché in via semplicemente esemplificativa e non esaustiva:

- 3.1.1.** Le strutture portanti, le facciate per plesso di pertinenza;
- 3.1.2.** Le reti orizzontali generali di distribuzione dell'acqua potabile interne al fabbricato;
- 3.1.3.** La copertura dell'edificio, con protezione a terra e plesso di pertinenza;
- 3.1.4.** Le reti fognarie orizzontali e generali sia nere che bianche interne al fabbricato;
- 3.1.5.** La rete verticale ed orizzontale di smaltimento delle acque meteoriche;
- 3.1.6.** Gli impianti di illuminazione interna delle parti comuni, compresa la messa a terra;
- 3.1.7.** L'atrio di ingresso al vano scala, compreso il portone;
- 3.1.8.** Il vano scala, i relativi pianerottoli ed i serramenti.
- 3.1.9.** Il locale cantinone di ugual utilizzo di tutti i condomini proprietari

### **3.2.0. Parti comuni di utilizzazione differenziata e/o separata.**

Sono da considerare parti comuni ed indivisibili tra tutti i Condomini aventi titolo alla relativa utilizzazione separata e/o differenziata, i seguenti manufatti e/o impianti:

- 3.2.1.** I montanti delle reti fognarie, sia nere che bianche, fino al punto di diramazione di ogni appartamento;
- 3.2.2.** Le canne fumarie e di esalazione delle cappe delle cucine;
- 3.2.3.** Ogni altra opera od impianto non descritti che, con riguardo alle caratteristiche del

fabbricato, sia configurabile nell'ambito del principio di utilizzazione differenziata e/o separata.

**CAPO 4 – QUOTA DI COMPROPRIETÀ GENERALE – TITOLARITÀ DELLE PORZIONI IMMOBILIARI E RELATIVE PERTINENZE DI PROPRIETÀ ESCLUSIVA DEI SINGOLI CONDOMINI – LIMITAZIONI, ATTIVITÀ E PASSIVITÀ DERIVANTI DAL GODIMENTO DELLE PORZIONI IMMOBILIARI E RELATIVE PERTINENZE DI PROPRIETÀ ESCLUSIVA, COMPRESA LA DESTINAZIONE D’USO.**

**4.1.0. Quota di comproprietà generale.**

**4.1.1.** L'entità della quota di comproprietà generale nel Condominio spettante a ciascun Condominio è espressa nelle tabelle millesimali presentate e agli atti del condominio, per costituirne parte integrante, inscindibile e sostanziale.

**4.2.0. Titolo di proprietà.**

**4.2.1.** La proprietà delle porzioni immobiliari e delle relative pertinenze attribuita ai singoli Condomini è documentata dai relativi atti notarili di assegnazione o di compravendita, debitamente trascritti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

**4.3.0. Destinazione ed uso degli appartamenti e delle relative pertinenze.**

**4.3.1.** Il complesso edilizio comprendente le unità immobiliari e le relative pertinenze meglio identificate al precedente capitolo 2.1.0 sono state realizzate, come precisato al precedente Art. 1.1.0, in forza della Autorizzazione edilizia e delle successive varianti rilasciate dal Comune di Bareggio.

**4.3.2** Nel rispetto degli atti di fabbrica, gli appartamenti costituenti il Condominio oggetto del presente Regolamento possono essere destinati solo ad uso residenziale.

**4.3.3** Mentre rimane tassativamente vietato destinare locali ad uso uffici pubblici, Sanatori, gabinetti radiologici o di cura di malattie infettive, mentali, agenzie di pegni, sedi di associazioni sindacali, sedi di partiti politici, di qualsiasi attività industriale rumorosa, di deposito prodotti detonanti, incendiabili, male odoranti o emananti comunque esalazioni nocive, o svolgere attività che possono in qualsiasi modo arrecare danno, inconveniente o molestia a chi occupa locali destinati ad abitazione.

**4.3.4** L'accesso ai box è parte comune, gravata da servitù di passaggio pedonale e carraio.

**4.4.0 Lavori in locali di proprietà esclusiva – Diritti d’accesso**

**4.4.1** Ogni Condominio è obbligato ad eseguire, a proprie spese e previa visione dell'Amministratore le opere di ripartizione delle cose di sua proprietà, la cui omissione possa danneggiare le parti comuni, gli altri Condomini, compromettere la stabilità dell'edificio ed alterare il decoro architettonico.

**4.4.2** A richiesta e previo avviso dell'Amministratore, deve altresì consentire che all'interno dei locali di sua proprietà si proceda, con i dovuti riguardi, alla verifica ed ai lavori che si rendesse necessario eseguire sulle parti comuni, nell'interesse del Condominio e dei singoli Condomini, con il ripristino delle cose di sua proprietà a carico del Condominio.

**4.4.3** È fatto obbligo ai condomini, proprietari dei locali, interessati all'attraversamento di impianti o dalla collocazione di pozzetti, di ispezione, di accesso ai tetti, etc. l'accesso a detti locali o proprietà o pertinenze all'Amministratore od alle persone di fiducia e/o Dritte da Egli incaricate, allo scopo di effettuare, in quanto necessari, eventuali sopralluoghi, ispezioni o interventi sia di ordinaria che di straordinaria manutenzione. Si intendono quindi costituite tutte le servitù attive e passive, dipendenti dallo stato per la manutenzione, a norma dell'Art. 1062 del Codice Civile.

**4.4.4** I Condomini che intendessero effettuare dei lavori all'interno dei rispettivi appartamenti, e/o relative pertinenze, siano essi di straordinaria od a variante di opere murarie ed impiantistiche, prima dei lavori stessi dovranno, ove necessario, richiedere ed eventualmente ottenere le relative autorizzazioni da parte del Comune di Bareggio, dandone copia per comunicazione all'Amministratore. I Condomini. Inoltre, prima dell'inizio dei lavori, dovranno comunicare all'Amministratore le date di inizio e di ultimazione dei lavori stessi precisando quali accorgimenti intendono adottare per non danneggiare le parti



comuni e versando all'Amministratore una cauzione a garanzia del ripristino di eventuali parti danneggiate, nella misura che verrà stabilita dall'Amministratore stesso. Tale cauzione verrà restituita una volta accertato che le parti comuni non hanno subito danni e che sono effettuate le pulizie necessarie, ovvero l'Amministratore utilizzerà in tutto od in parte tale cauzione per il ripristino lo stato dei luoghi preesistente all'inizio dei lavori di cui trattasi.

**4.4.5** È comunque assolutamente vietato ai Condomini fare innovazioni nelle proprietà individuali o che interessino in via diretta od indiretta le parti comuni, senza il preventivo avviso all'Amministratore il quale, entro dieci giorni dall'avviso e se lo riterrà opportuno, potrà convocare l'Assemblea per l'assunzione delle necessarie decisioni. È fatto comunque assoluto divieto da parte dei Condomini, intraprendere delle opere che possono interessare o preludere danno, anche in misura di minima parte, alle strutture dell'edificio ed alle parti comuni degli impianti. L'infrazione a questo divieto comporta l'obbligo della riduzione in pristino delle cose modificate ed il risarcimento dei danni.

**4.4.6** Qualora, nel caso di assoluta ed urgenza e ferma l'intangibilità della struttura portanti, il Condominio abbia comunque dato esecuzione alle opere di cui sopra, dovrà notificare gli estremi delle intraprese opere o riparazioni all'Amministratore e ogni Suo diritto al rimborso sarà subordinato al riconoscimento, da parte dell'Assemblea, dell'urgenza e dello stato di necessità.

#### **4.5.0 Sottotetti**

**4.5.1** Nel rispetto degli atti di fabbrica, i sottotetti non sono agibili e non costituiscono pertinenza degli alloggi sottostanti.

### **CAPO 5 - RESPONSABILITA' DEI CONDOMINI PER DANNI ALLE COSE COMUNI**

**5.1.0** Ciascun Condomino è responsabile a norma di legge degli art.2043 e seguenti del Codice Civile, dei danni provocati alle cose comuni, da persone, animali e cose, per fatto causato da Lui stesso o dai suoi aventi causa.

### **CAPO 6 - DISCIPLINA INTERNA**

#### **6.1.0 Divieti e Obblighi**

Ai condomini e Loro aventi causa (familiari, dipendenti, visitatori, conduttori, occupanti a qualsiasi titolo delle loro unità immobiliari) è vietato e corre l'obbligo, in modo tassativo, con facoltà dell'Amministratore in caso di infrazione, di richiamare ufficialmente i trasgressori, fatto salvi i maggiori diritti e le eventuali azioni legali, di rispettare le seguenti prescrizioni.

**6.1.1** È vietato battere tappeti dalle ore 22.00 alle ore 07.00, nei giorni feriali e dalle 22.00 alle 09.00 nei giorni festivi; è fatto d'obbligo, comunque, di rispettare gli orari del regolamento comunale.

**6.1.2** È vietato tenere vasi e le cassette con piante e fiori sul davanzale, all'interno di balconi e terrazzi, se non incassati in recipienti che ne impediscono lo stillicidio, in modo da non creare fastidio agli altri Condomini.

**6.1.3** È vietato occupare od ingombrare in qualsiasi modo, anche temporaneamente, con materiali e suppellettili di qualsiasi genere, gli atrii, le scale, i corridoi ed in ogni altro luogo di passaggio, di uso e di proprietà comuni; nel caso di occupazioni temporanee di dette parti comuni preventivamente autorizzata da parte dell'Amministratore (vedi ad esempio quando si devono eseguire lavori negli appartamenti e nelle pertinenze) è fatto d'obbligo di realizzarla in modo tale da non impedire l'uso delle parti comuni stesse da parte degli altri Condomini e da non diminuire il decoro dell'edificio; qualsiasi danno conseguente all'occupazione sarà a carico del richiedente, così come stabilito al precedente Art. 4.6.4.

**6.1.4** È vietato gettare negli acquai o nei water materiali solidi o fibrosi onde evitare di danneggiare o di ostruire gli scarichi, così come è vietato gettare sostanze detergitive che producano eccessi di schiuma o che rallentino la biodegradabilità dei liquami.

**6.1.5** È vietato gettare immondizie e qualsiasi oggetto dalle finestre, dai balconi o dai terrazzi.

**6.1.6** E' vietato tenere animali non domestici ed in ogni caso che possano creare molestia o situazioni di pericolo nei confronti degli altri Condomini o del vicinato o, comunque, in contrasto con le vigenti norme igienico-sanitarie; è vietato, in ogni caso, lasciare liberi gli animali sulle scale, pianerottoli, negli atrii, nelle aree a verde, nelle vie di corsa dei box, nei corridoi delle cantine ed in ogni altra parte comune; è fatto d'obbligo comunicare all'Amministratore il tipo di animale posseduto, nonché il regolare assolvimento degli obblighi derivanti dalle norme igienico-sanitarie. È inoltre fatto divieto di lasciare cibo per animali in tutte le parti comuni.

**6.1.7** E' vietato usare qualsiasi parte comune, per il soddisfacimento dei fabbisogno fisiologici degli animali; è fatto obbligo accompagnare gli animali durante l'utilizzo di qualsiasi parte comune, avendo cura di utilizzare gli appropriati strumenti di conduzione (guinzagli, gabbiette, museruole etc.), muniti di necessari attrezzi, ove necessario, per rimuovere eventuali deiezioni e minzioni o per disinettare e ripulire i luoghi; i Condomini proprietari di animali dovranno accollarsi le spese di pulizia e disinfezione delle parti comuni, ritenute necessarie dall'Amministratore.

**6.1.8** È vietato l'abbandono degli animali negli appartamenti e nelle relative pertinenze, anche per brevi periodi della giornata, qualora l'animale, a seguito di tale abbandono, crei disturbo o molestia agli altri Condomini o qualora l'abbandono contrasti con le regole di buona tenuta degli animali stessi.

**6.1.9** È vietato recare disturbo agli altri Condomini con schiamazzi, suoni, canti, danze, calpestio ed altro, in special modo dalle 22.00 alle 08.00; è fatto obbligo assumere dei comportamenti particolarmente discreti e rispettosi del senso civico e del diritto degli altri Condomini a non subire molestie; è fatto obbligo in particolare ad utilizzare radio, televisori, ed altri mezzi di diffusione sonora a volume molto moderato.

**6.1.10** È vietato l'uso e la detenzione all'interno degli appartamenti, e delle relative pertinenze e delle parti comuni del Condominio, di botti petardi ed affini.

**6.1.11** È vietato utilizzare il vano scala per il trasporto degli arredi e di merci ingombranti, di qualunque genere: è fatto obbligo di utilizzare il vano scala solo ed esclusivamente per il trasporto delle persone e per i colli di modeste dimensioni, eventuali danni causati dall'uso improprio dello spazio comune saranno addebitati al trasgressore.

**6.1.12** È comunque sempre vietato la sosta nelle parti comuni delle autovetture, dei cicli e dei motocicli se non per operazioni di scarico e carico ed a motori spenti; è fatto obbligo in caso di traslochi, informare e comunicare all'Amministratore, con sufficiente preavviso, i giorni in cui avverranno le relative operazioni, nonché il nominativo dell'eventuale ditta incaricata, allo scopo di verificare lo stato dei luoghi e di preavvertire gli altri Condomini.

**6.1.13** È vietato in caso di traslochi di ingombrare le parti comuni con i relativi materiali di risulta, costituiti da cartoni, imballaggi, polistirolo etc.; è fatto obbligo di conferire alla pubblica discarica i materiali di risulta dei traslochi, allontanandoli dalle parti comuni nel giorno stesso in cui vengono depositati; in caso di inerzia, vi provvederà l'Amministratore addebitando le spese relative nei confronti del Condominio inadempiente.

**6.1.14** È vietato esporre qualsiasi targa pubblicitaria, insegne o scritte, se non quella individuato dall'Assemblea del Condominio e senza autorizzazione dell'Amministratore. Tali installazioni non potranno essere collocate all'interno dell'androne di ingresso della casa. Esternamente e sulle facciate, le targhe dovranno essere posizionate ai lati del portone d'ingresso.

**6.1.15** È vietato fumare in tutti gli spazi comuni condominiali, con particolare riguardo alla scala, ai corridoi, negli atrii, negli ascensori, mentre è consentito nelle parti comuni situate all'aperto.

**6.1.16** È vietato lavare le autovetture o altro nelle parti comuni o negli spazi condominiali

**6.1.17** È fatto d'obbligo, per ragioni di sicurezza, di mantenere costantemente chiuse tutte le porte di accesso al Condominio ed alle relative parti comuni.

**6.1.18** È fatto obbligo di rispettare le prescrizioni stabilite per la raccolta differenziata; nel trasporto delle immondizie dovranno essere osservate quelle elementari norme di buona educazione e di igiene che impediscono di sporcare le parti comuni dell'edificio.

**6.1.19** È fatto obbligo di installare tendaggi esterni, zanzariere, inferiate od altri materiali che possano incidere sul decoro dell'edificio, nel rispetto dei valori cromatici, dei disegni e delle caratteristiche prescelte dai condomini o da quelle approvate dall'Assemblea che diventeranno vincolanti per tutti gli aventi diritto.

**6.1.20** È fatto obbligo a tutti i Condomini ed ai loro aventi causa di comportarsi da persone educate e civili, osservando le norme del buon vicinato con reciproca tolleranza e reciproco rispetto, evitando ogni motivo di molestia e disturbo agli altri ed ogni azione che possa costituire pericolo per le persone o danneggiare le proprietà altrui o le parti comuni; ove sorga motivo di lagnanza o reclamo, o si abbia desiderio da esporre, è fatto obbligo di rivolgersi all'Amministratore il quale, ove ne constati la fondatezza, dovrà provvedere, con ogni sollecitudine, ad adottare i provvedimenti del caso.

#### **6.2.0 Assenza prolungata del Condomino**

**6.2.1** Ogni Condomino, in caso assenza prolungata, è tenuto a comunicare all'Amministratore con lettera o e-mail il nuovo recapito temporaneo, presso il quale indirizzare tutta la corrispondenza. La comunicazione dovrà pervenire all'Amministratore con un preavviso di 8 (otto) giorni dalla data di trasferimento temporaneo e dovrà contenere la data entro quale l'Amministratore potrà nuovamente indirizzare tutta la corrispondenza all'indirizzo precedentemente conosciuto.

**6.2.2** La mancata comunicazione di cui all'Art. 6.2.1 esonererà l'Amministratore da ogni responsabilità e non costituirà per il Condomino inadempiente all'impugnazione delle deliberazioni assunte dell'Assemblea o per contestare eventuali provvedimenti assunti dall'Amministratore. La mancata comunicazione, qualora dovesse provocare una morosità nei versamenti dovuti a fronte delle spese condominiali, costituirà titolo per l'Amministratore per addebitare al Condomino inadempiente tutti gli oneri, onorari, spese ed interessi dovuti alla morosità stessa.

**6.2.3** Il Condomino che lascia disabitato per oltre sette giorni l'appartamento è tenuto a consegnare la chiave della porta d'ingresso a persona di fiducia, dandone l'avviso all'Amministratore affinché in caso di necessità, sia possibile accedere all'appartamento ed alle relative pertinenze per provvedere alla riparazione di eventuali guasti o perdite e per l'eliminazione di eventuali inconvenienti che potessero arrecare danni ad altri Condomini.

**6.2.4** Nel caso non fosse possibile accedere ai locali per la mancata comunicazione e/o mancata consegna delle chiavi o irreperibilità del destinatario delle chiavi stesse, il Condomino risponderà dei danni che tale omissione o impossibilità provocherà al Condominio o ai Condomini. In questa ipotesi, se richiesto dall'assoluta urgenza, è ammesso il ricorso alle autorità (Vigili del Fuoco, Polizia etc.) per poter accedere all'appartamento ed alle relative pertinenze forzando le serrature, senza che il Condomino possa reclamare alcun indennizzo dal Condominio.

**6.2.5** Il Condomino dovrà avere particolare cura che, in sua assenza l'impianto di allarme eventualmente installato nei propri locali e dotato di segnalazione acustiche non possano entrare in funzione per cause accidentali, in caso contrario i le sirene acustiche rechino disturbo ai Condomini vicini sarà facoltà dei Condomini e dell'Amministratore chiedere l'intervento delle autorità competenti per interrompere il funzionamento dell'impianto d'allarme, con spesa a carico del Condomino.

**6.2.6** È fatto obbligo ai Condomini, sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità, di far rispettare anche ai propri aventi causa gli obblighi di cui al presente Capitolo 6.2.0

#### **6.3.0 Trasferimento di proprietà**

In caso di trasferimento della proprietà dell'appartamento e delle relative pertinenze, oltre agli obblighi che ne derivano dall'art. 63 2° comma delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile, il condomino è obbligato a:

**6.3.1** Comunicare all'Amministratore, a mezzo lettera o via e-mail con avviso di ricevimento, le generalità del nuovo proprietario e gli estremi dell'atto notarile di compravendita.

**6.3.2** Far conoscere al nuovo proprietario il contenuto del presente regolamento, vincolandolo alla sua osservanza.

**6.3.3** Liquidare la propria posizione amministrativa nei confronti del Condominio fino al giorno della vendita, tenuto conto che rimangono a carico dell'alienante le spese condominiali preventivate ed approvate, ultimate o in corso, od anche da iniziare ma già note al momento della vendita, ivi compresi gli eventuali futuri conguagli a consuntivo, rimanendo impregiudicato il vincolo legale di solidarietà ex Art 63 delle Disposizioni del Codice Civile.

**6.3.4** Corrispondere all'Amministratore gli eventuali compensi in caso di richiesta di conteggi a conguaglio, riferiti alla data del trasferimento di proprietà.

**6.3.5** Comunicare all'Amministratore la determinazione delle quote di valore e di contributi da assegnarsi a ciascuna frazione, nel caso in cui il trasferimento della proprietà avvenga a favore di più soggetti.

**6.3.6** Corrispondere all'Amministratore il relativo compenso, qualora venga incaricato di determinare le quote ed i valori di cui all'Art. 6.3.5.

**6.3.7** Regolare direttamente con il nuovo proprietario la restituzione dell'eventuale fondo di accantonamento, qualora esistente, senza che il Condominio abbia ad anticipare i relativi importi.

**6.3.8** Solo al compimento della suddetta formalità il Condomino trasferente sarà liberato per l'avvenire da ogni suo obbligo (contributi compresi), nei confronti del Condominio per le unità alienate.

**6.3.9** Non ottemperando al disposto Art. 6.3.5, l'Amministratore potrà richiedere il pagamento, a ciascuno degli aventi diritto sulle distinte parti dell'unità immobiliare frazionata, dell'intero ammontare dei contributi dovuti.

## **CAPO 7 – INNOVAZIONI**

### **7.1.0 Le innovazioni sono regolate dall'Artt. 1120 e 1121 del Codice Civile**

## **CAPO 8 – CONTRIBUTO DELLE SPESE DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA ED ORDINARIA E RIOPARTIZIONE DELLE SPESE PER LE PARTI COMUNI DI UTILIZZAZIONE GENERALE.**

**8.1.0** Tutti i condomini devono contribuire alle spese per conservare, gestire e mantenere, anche con riguardo alla comodità ed al decoro, le cose comuni elencate al precedente capitolo 3.1.0 ed alle spese necessarie per eventuali opere deliberate dall'assemblea e norma dell'Art. 1120 del Codice Civile.

**8.1.1** Le spese verranno sostenute in ragione quanto stabilito al precedente Art. 8.1.0, verranno ripartite tra i Condomini e dovranno essere dagli stessi rimborsate al Condominio in proporzione al valore delle relative quote di comproprietà nelle parti comuni di utilizzazione generale, espresse in millesimi dalla Tabella Generale dei Millesimi di Proprietà, allegata al presente regolamento per formarne parte integrante, sostanziale e inscindibile.

## **CAPO 9 – CONTRIBUTO DELLE SPESE DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA ED ORDINARIA E RIPARTIZIONE DELLE SPESE PER LE PARTI COMUNI DI UTILIZZAZIONE DIFFERENZIATA E/O SEPARATA.**

**9.0.1** TUTTI I CONDOMINI DEVONO CONTRIBUIRE ALLE SPESE NECESSARIE PER CONSERVARE, ANCHE CON RIGUARDO ALLA COMODITÀ ED AL DECORO, LE COSE COMUNI ELENcate AL PRECEDENTE CAPITOLO 3.2.0, ED ALLE SPESE NECESSARIE PER EVENTUALI OPERE DI INNOVAZIONE A NORMA DELL'ART. 1120 DEL CODICE CIVILE

**9.0.2** TALI SPESE VERRANNO RIPARTITE TRA I CONDOMINI E DOVRANNO ESSERE DAGLI STESSI RIMBORSATE AL CONDOMINIO IN PROPORZIONE AL VALORE DELLE RELATIVE QUOTE MILLESIMALI

### **9.1.0 Contributo alle spese per l'acquedotto e la fornitura idrica**

**9.1.1** Le spese di manutenzione e ricostruzione delle colonne montanti, saranno ripartite in quote uguali solo sugli effettivi utilizzatori.

**9.1.2** Le spese, dal punto di stacco alla colonna montante verso le singole unità immobiliari, saranno a carico dei rispettivi Condomini. Rimarrà a carico dei singoli Condomini il risarcimento dei danni cagionati a terzi od al Condominio, oltre alla differenza tra le spese per la riparazione eventualmente sostenuta da questi ultimi e l'eventuale rimborso assicurativo.

**9.1.3** Le spese relative ai consumi dell'acqua potabile, saranno ripartite in base alla Tabella Millesimale di Proprietà.

#### **9.2.0 Contributo per le spese per la fognatura**

**9.2.1** Le spese di manutenzione e ricostruzione delle colonne montanti, saranno ripartite in quote uguali solo sugli effettivi utilizzatori.

**9.2.2** Le spese, dal punto di vista di stacco della colonna montante verso le singole unità immobiliari, compresa la braga, saranno a carico dei rispettivi Condomini. Rimarrà altresì a carico dei singoli Condomini il risarcimento di danni causati a Terzi od al Condominio, altre alla differenza tra la spesa per le riparazioni eventualmente sostenute da questi ultimi e l'eventuale rimborso assicurativo.

**9.2.3** In caso di occlusione con eventuale rigurgito e qualora sia individuabile la responsabilità di un Condominio o di un gruppo di essi, le spese necessarie per gli interventi di ripristino e di funzionalità della rete saranno da questi direttamente sostenuti. In caso contrario le spese verranno addebitate ai Condomini fruitori dell'intera colonna montante a cui si riferisce l'inconveniente.

#### **9.3.0 Contributo alle spese per il consumo dell'energia elettrica**

**9.3.1** Le spese relative ai consumi dell'energia elettrica, rilevati dal contatore generale delle parti comuni, situato nell'apposito locale tecnico saranno ripartiti in base alla Tabella Millesimale di Proprietà.

#### **9.4.0 Contributo alla spesa per la manutenzione e ricostruzione della scala**

**9.4.1** Le spese di manutenzione e ricostruzione della scala, dei ballatoi, dei relativi accessori, dei rivestimenti delle pareti che ne costituiscono il vano (compresi gli intonaci e la loro tinteggiatura), sono ripartite fra tutti i Condomini dei diversi piani cui servono, nel rispetto dei millesimi di cui alla Tabella Millesimi di Proprietà.

**9.4.2** In merito alla ripartizione delle spese di pulizia delle parti comuni, le rispettive quote sono state determinate in ragione dei millesimi di proprietà generale di ogni singolo appartamento.

#### **9.5.0 Contributo alle spese per la ricostruzione e la manutenzione delle coperture**

**9.5.1** Per la suddivisione di tutte le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria che riguardano le coperture, compresi tutti gli accessori sia orizzontali (canali), che verticali (pluviali), si utilizzano i millesimi che verranno espressi dalla Tabella di Millesimi di Proprietà. Per la suddivisione delle spese straordinarie del tetto, si utilizzano i millesimi di proprietà per la quota di 1/3 fra tutti gli appartamenti e la quota di 2/3 resta a carico del proprietario dei solai di loro proprietà adiacenti agli appartamenti di pertinenza.

#### **9.6.0 Contributo alle spese per la manutenzione ed il rifacimento dei citofoni/video-citofonici e dell'impianto TV**

**9.6.1** Le spese ordinarie e straordinarie per la manutenzione, installazione e ricostruzione degli impianti: citofoni, video-citofonici (esclusi gli apparecchi ricevitori installati negli appartamenti) e degli impianti televisivi (fino alla cassetta di derivazione agli appartamenti) installate nelle parti comuni, saranno a carico dei Condomini utilizzatori e saranno ripartite tra di loro per il numero degli stessi, in egual misura.

**9.6.2** È fatto obbligo a tutti i condomini di allacciare il proprio televisore alle prese già predisposte, solo mediante appositi cordoncini di collegamento. È vietato ai Condomini, se non autorizzati dall'Amministratore del Condominio (il quale potrà inviare un tecnico di fiducia per il controllo, a spese del Condomino richiedente e sempre che sia possibile tecnicamente dar luogo ad inconvenienti, disturbi, interferenze e conseguenze di qualsiasi modo e natura dannose per gli altri Condomini e sempre che non risultino in contrasto con le norme vigenti ed eventuali regolamenti comunali):

**9.6.2/1** - Installare sulle parti comuni, che non sia la copertura, antenne singole per la ricezione o trasmissione di segnali radio, TV e similari (sono assolutamente proibite l'installazione sulle finestre e sui balconi).

**9.6.2/2** - Far passare cavi di qualsiasi genere nelle tubazioni predisposte per l'impianto centralizzato, nonché sulle facciate e nelle tubazioni preposte per il passaggio di cavi elettrici.

**9.6.3** Nel caso si riscontrassero disfunzioni all'impianto centralizzato per la ricezione televisiva o dei video/citofono, gli utenti dovranno darne immediatamente comunicazione all'Amministratore, che provvederà a fare eseguire la riparazione e/o revisioni occorrenti. Le relative spese saranno suddivise in parti uguali fra tutti i Condomini utilizzatori, tranne che vengano riscontrate manomissioni o avarie causate da incurie o cattivo uso imputabili a qualche Condomino o da guasti al proprio apparecchio TV; nel qual caso le spese saranno accollate a chi le ha provocate.

#### **9.7.0 Riferimenti normativi**

**9.7.1** Per la ripartizione di eventuali spese a cui non è stato fatto espresso riferimento nel presente Regolamento di Condominio o per le quali non si è ritenuto di dover elaborare un'apposita tabella di ripartizione, si farà riferimento alle disposizioni di Legge.

### **CAPO 10 - OBBLIGO ASSICURAZIONE E POSTUMA DECENNALE**

**10.1.1** Il complesso oggetto del presente Regolamento deve essere obbligatoriamente assicurato, a cura dell'Amministratore ed a spese dei Condomini, contro i danni del fuoco, dei fulmini, degli scoppi e contro le responsabilità civile verso terzi.

**10.1.2** La relativa spesa verrà suddivisa utilizzando la Tabella Generale dei Millesimi di Proprietà.

**10.1.3** A tale obbligo nessun Condomino e per nessuna ragione potrà sottrarsi.

**10.1.4** Nel caso di incendio, se l'indennità riscossa risultasse inferiore alle somme necessarie per la ricostruzione, tutti i Condomini dovranno concorrere, secondo il valore delle rispettive proprietà, ad integrare la spesa occorrente per il ripristino delle cose comuni che fossero state danneggiate. Un perito, scelto dall'assemblea, determinerà il danno subito dalle cose di proprietà comune e le proprietà singole l'indennità e l'eventuale integrazione della stessa. Qualora l'indennità relativa alle cose comuni fosse eccedente alla spesa da sostenere, detta eccedenza sarà ripartita fra i partecipanti secondo il valore delle rispettive unità immobiliari.

### **CAPO 11 - RINUNZIA AI SERVIZI**

**11.0.1** NESSUN CONDOMINO, NEPPURE RINUNCIANDO AI SUOI DIRITTI SULLE COSE COMUNI, NONCHE' ALL'USO DEI SERVIZI POTRA' SOTTRARSI AL SUO OBBLIGO DI CONCORRERE ALLE RELATIVE SOESE DI MANUTENZIONE E GESTIONE

### **CAPO 12 - ORGANI DEL CONDOMINIO**

#### **12.1.0 Gli organi di rappresentanza e di amministrazione del Condominio sono:**

**12.1.1** L'Assemblea del Condominio

**12.1.2** L'Amministratore del Condominio

**12.1.3** I Consiglieri eletti

#### **12.2.0 Assemblea del Condomini**

**12.2.1** L'Assemblea dei Condomini si riunisce in via ordinaria entro e non oltre 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio finanziario, che viene fissato il 31 Dicembre di ogni anno.

**12.2.2** L'Assemblea si riunisce in via straordinaria quando l'Amministratore lo ritenga opportuno o necessario, o quando l'Amministratore ne abbia avuto la richiesta scritta e motivata da almeno tre Condomini che comunque rappresentino almeno un sesto del valore millesimale dell'edificio, così come disposto dall'articolo 66 delle Disposizioni del Codice Civile

**12.2.3** L'Assemblea è convocata dall'Amministratore mediante avviso di convocazione, che deve essere recapitato a ciascun Condomino (o all'usufruttuario nel caso previsto dall'art. 67 delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile), con lettera raccomandata consegnata a mano da un incaricato dell'Amministratore stesso (solo per i Condomini che stabilmente occupano l'unità di loro proprietà), almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza di prima convocazione.

**12.2.4** L'Amministratore non è obbligato a convocare i Locatari dei Condomini, tenuto conto che tale incombenza rimane ad esclusivo carico e nell'esclusiva responsabilità dei Condomini stessi che hanno concesso l'appartamento di proprietà e le relative pertinenze in locazione, in comodato od in altra forma di godimento, a dei Loro Aventi Causa, fatto salvo in cui i Condomini stessi non conferiscano all'Amministratore specifica autorizzazione scritta fino alla revoca, che dovrà essere comunicata anch'essa per iscritto.

**12.2.5** Nel caso in cui l'unità immobiliare appartenga indivisibilmente a più persone è validamente comunicato ad una qualunque di esse, ove tutte queste non abbiano provveduto ad indicare preventivamente all'Amministratore a chi di esse l'avviso deve essere inviato, in rappresentanza di tutti.

**12.2.6** L'avviso è del pari validamente notificato al precedente proprietario di una unità immobiliare, ove questi non abbia ottemperato al disposto dell'art. 6.3.1, oppure quando il nuovo proprietario non abbia comunicato, sempre a mezzo di lettera o e-mail all'Amministratore, di essersene divenuto proprietario, comunicando inoltre, la sua residenza o domicilio.

**12.2.7** Per l'Assemblea ordinaria l'avviso di convocazione deve essere accompagnato dal Rendiconto Consuntivo e dal Bilancio Preventivo di spesa per la gestione dell'anno successivo con il relativo prospetto di ripartizione di spesa.

**12.2.8** L'avviso di convocazione deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora dell'adunanza, una sommaria e chiara elencazione delle materie da sottoporre all'esame ed all'approvazione dell'Assemblea, nonché la data di adunanza in seconda convocazione, che si dovrà svolgere il giorno successivo o comunque entro dieci giorni dalla prima convocazione.

**12.2.9** Le attribuzioni dell'Assemblea, oltre a quanto stabilito dagli Articoli precedenti, sono definite dall'art. 1135 del Codice Civile.

**12.2.10** L'Assemblea ordinaria provvederà all'approvazione del consuntivo e del preventivo di spesa, alla determinazione del numero, delle date e dell'entità di versamento delle relative rate in acconto ed a saldo da versarsi all'Amministratore, nonché alla nomina dell'Amministratore od alla conferma dello stesso in carica, determinando il suo compenso.

**12.2.11** L'Assemblea, inoltre, potrà deliberare su ogni altro argomento posto all'Ordine del Giorno, riguardante l'Amministrazione, la conservazione e il godimento delle cose comuni, mentre non potrà deliberare su argomenti non previsti all'Ordine Del Giorno.

**12.2.12** Contestualmente con la nomina dell'Amministratore o con il rinnovo del suo incarico, l'Assemblea nomina annualmente i Consiglieri, la cui carica andrà a scadere con quella dell'Amministratore. I Consiglieri, senza diritto ad emolumenti, svolgeranno la funzione di sorveglianza sui servizi condominiali e di consulenza per l'Amministratore, oltre a quelle ulteriori funzioni che l'Assemblea dovesse decidere di conferire Loro.

**12.2.13** Nello svolgimento della sua attività, l'Amministratore potrà giovarsi della collaborazione dei Consiglieri, il cui parere avrà valore consultivo e non vincolante per le decisioni che l'Amministratore stesso andrà ad assumere, nell'esclusivo interesse del Condominio.

**12.2.14** Oltre alla nomina dei Consiglieri e ove l'Assemblea lo ritenesse necessario, l'Assemblea stessa può decidere di nominare su specifici e circoscritti argomenti delle Commissioni "ad hoc", scegliendone i Componenti tra i Condomini di provata esperienza, i quali svolgeranno le funzioni Loro attribuite senza diritto ad emolumenti, i cui pareri diventeranno vincolanti per le decisioni che l'Amministratore andrà ad assumere, nell'esclusivo interesse del Condominio.

**12.2.15** L'Assemblea, in occasione di ogni rinnovo, deciderà il numero dei Componenti che dovranno formare il Consiglio di Condominio o la Commissione, tenuto conto che dovranno sempre essere in numero dispari, con parità di diritto di voto.

### **12.3.0 Costituzione delle Assemblee - Rappresentanze**

**12.3.1** L'Assemblea dei Condomini, sia ordinaria, sia straordinaria, è regolarmente costituita e deliberante ai sensi dell'art. 1136 del Codice Civile.

**12.3.2** L'Assemblea non può deliberare, se non constata che tutti i Condomini siano stati regolarmente convocati.

**12.3.3** Ogni Condomino ha diritto di voto in ragione dei millesimi che rappresenta, risultanti dalla Tabelle Generale dei Millesimi di proprietà, allegata al presente Regolamento.



**12.3.4** Ogni Condomino ha il diritto di farsi rappresentare all'Assemblea con delega scritta anche in calce all'avviso di convocazione. Nessuno potrà rappresentare più di due condomini, oltre sé stesso.

**12.3.5** Per ogni unità immobiliare il diritto di voto in Assemblea potrà essere esercitato da un solo rappresentante, anche nel caso che l'unità immobiliare appartenga a più persone, fermo restando il diritto di queste ultime di presenziare ai lavori dell'Assemblea. Nel caso non sia possibile raggiungere un accordo sulla rappresentanza, sarà il Presidente dell'Assemblea che, mediante votazione segreta, determinerà il contitolare dell'unità immobiliare che potrà intervenire nei lavori dell'Assemblea.

#### **12.4.0 Nomina del presidente e del segretario dell'Assemblea, loro attribuzioni**

**12.4.1** L'Assemblea nomina fra tutti gli intervenuti un presidente ed un Segretario. Quest'ultimo provvederà a redigere il processo verbale, il quale contiene:

**12.4.1/1** - il luogo e la data dell'adunanza e l'ordine del giorno.

**12.4.1/2** - il cognome e il nome degli intervenuti, dei delegati e di chi li rappresenta, con l'indicazione dei rispettivi millesimi di proprietà generale.

**12.4.1/3** - il nome del Presidente e del Segretario e la constatazione della regolarità dell'Assemblea.

**12.4.1/4** - un dettagliato rendiconto della discussione ed il testo delle deliberazioni prese su ogni punto dell'ordine del giorno, con indicazioni della maggioranza ottenuta, nonché dei nomi dei Condomini contrari od astenuti.

**12.4.1/5** - qualunque dichiarazione di cui sia stata richiesta la messa a verbale.

**12.4.2** Il verbale, firmato dal Presidente e da Segretario, deve essere trascritto su apposito registro che deve rimanere a disposizione dei Condomini e deve essere custodito a cura dell'Amministratore, nella sua sede in cui Egli esercita la sua professione.

**12.4.3** Copia del verbale dovrà altresì essere inviata, a cura dell'Amministratore, a mezzo lettera raccomandata a tutti i Condomini, ancorché per quelli presenti in Assemblea i termini di decorrenza per eventuali impugnazioni decorreranno dalla data in cui si è tenuta l'Assemblea stessa.

**12.4.4** È consentita la registrazione delle Assemblee in voce od in video-voce, previa richiesta e conseguente autorizzazione dei Condomini, al solo scopo di fornire al Segretario un supporto per la stesura del verbale sull'apposito registro, fermo restando che la registrazione non potrà mai essere utilizzata ai fini legali.

#### **12.5.0 Nomina dell'Amministratore – Durata del mandato – Incarico a persona fisica e giuridica**

**12.5.1** L'Amministratore del Condominio è eletto annualmente dall'Assemblea, anche tra soggetti estranei al Condominio.

**12.5.2** L'incarico di Amministratore potrà essere conferito all'Assemblea, sia a persona fisica che a persona giuridica, purché esercitino l'attività di Amministratore condominiale a titolo principale e siano sufficientemente referenziati. Nel caso in cui l'incarico venga conferito ad una persona giuridica, il soggetto incaricato dovrà comunicare le generalità del proprio "Capo Commessa", le cui decisioni diverranno vincolanti per il soggetto incaricato stesso e la cui firma diverrà liberatoria per tutte le obbligazioni assunte che il Condominio ha assunto od andrà ad assumere con il soggetto incaricato.

#### **12.6.0 L'Amministratore e le sue funzioni**

**12.6.1** Le funzioni dell'Amministratore sono regolate dagli art. 1129-1130-1131-1133 del Codice Civile.

#### **12.7.0 Rappresentanza - Attribuzioni e poteri dell'Amministratore**

**12.7.1** Nel limite delle sue normali attribuzioni, l'Amministratore ha la rappresentanza giuridica del Condominio di fronte ai singoli Condomini ed ai terzi, anche in giudizio.

**12.7.2** Per le questioni che esorbitano dalle sue normali attribuzioni, l'Amministratore è tenuti ad informare senza indugio l'Assemblea, che assumerà le delibere del caso. Ogni trasgressione di tale norma può dare luogo alla revoca dell'Amministratore che sarà tenuto al risarcimento degli eventuali danni.

**12.7.3** I provvedimenti presi dall'Amministratore nell'ambito dei suoi poteri, sono obbligatori, per tutti i Condomini. Contro i provvedimenti dell'Amministratore è sempre ammesso il ricorso all'Assemblea, senza pregiudizio del ricorso alle Autorità Competenti. (Art. 1133 del Codice Civile)

**12.7.4** L'Assemblea deve provvedere all'erogazione delle spese ordinarie di competenza e a tutte le altre spese deliberate dall'Assemblea. All'uopo egli compila il preventivo delle spese correnti durante l'anno di gestione ed il progetto di ripartizione fra i Condomini in base ai criteri stabiliti dal presente regolamento. Sulla scorta del progetto di ripartizione approvato dall'Assemblea, l'Amministratore ha diritto di esigere da ogni Condomino le somme risultanti a suo carico, secondo le rateizzazioni stabilite.

**12.7.5** Le somme risultanti a debito di ogni Condomino dovranno essere corrisposti entro 20 giorni dalla richiesta dell'Amministratore, da versare sul conto corrente bancario intestato al Condominio. In caso di ora, ogni Condomino dovrà corrispondere, sugli importi, interessi passivi in misura pari all'interesse legale aumentato di 4 punti percentuale. Qualora la situazione di morosità si protraesse per oltre 90 giorni, l'Amministratore ha facoltà, una volta trascorsi ulteriori 15 giorni dall'ultima diffida a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, di sospendere al Condomino inadempiente il godimento dei servizi comuni suscettibili di utilizzazione separata. Inoltre sempre allo scadere dei termini sopra esposti l'Amministratore potrà esigere coattivamente le somme dovute e i relativi interessi a mezzo procedimento giudiziario, le cui spese saranno a carico del Condomino inadempiente.

**12.7.6** L'Amministratore inoltre provvede:

**12.7.6/1** - All'esecuzione delle delibere dell'Assemblea ed a curare l'osservanza del Regolamento di Condominio

**12.7.6/2** - Alla riscossione degli eventuali crediti del condominio e delle indennità si assicurazione.

**12.7.6/3** - Alla cura e alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle proprietà immobiliari comuni ed alla sorveglianza del buon andamento degli impianti e dei servizi comuni.

**12.7.6/4** - A determinare, ove non vi si provveda l'Assemblea, norme e orari per l'uso ed il funzionamento delle parti o servizi comuni condominiali.

**12.7.7** Per l'espletamento del Suo mandato, l'Amministratore ha diritto di visitare i locali comuni ed i locali di proprietà esclusiva dei Condomini, dopo aver preso opportuni accordi con costoro. In tali visite l'Amministratore può farsi accompagnare da tecnici o terzi autorizzati/incaricati.

**12.7.8** L'Amministratore ha facoltà di invitare i Condomini all'esecuzione delle opere di manutenzione a loro carico, che a suo giudizio fossero necessarie per evitare danni alle parti comuni o ad altri Condomini. Tali inviti dovranno essere motivati per iscritto. Trascorsi dieci giorni dall'invito, l'Amministratore potrà fare eseguire i lavori e le opere da un Suo incaricato a spese del Condomino che le ha omesse.

**12.7.9** L'Amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere di urgenza, ma di questo, deve riferirne alla prima Assemblea.

## **12.8.0 Responsabilità e rendiconto dell'Amministratore**

**12.8.1** L'Amministratore deve redigere il Rendiconto dell'esercizio e lo stato patrimoniale, dai quali devono risultare con chiarezza e precisione l'avanzo o il disavanzo della gestione e la consistenza della dotazione patrimoniale del Condominio, nonché le singole situazioni dei Condomini.

**12.8.2** L'Amministratore è responsabile di tutte le somme ricevute nell'espletamento del suo mandato.

## **12.9.0 Tempi limite per presentazione rendiconto ed eventuali revoca**

**12.9.1** Oltre a quanto previsto dall'art. 1130 del Codice Civile, l'Amministratore, alla fine di ciascun anno, entro 180 giorni dalla chiusura della gestione, deve convocare l'Assemblea condominiale per le delibere previste dall'art. 1135 del Codice Civile

**12.9.2** L'Amministratore può essere revocato in ogni tempo dall'Assemblea e può essere revocato dall'autorità giudiziaria su ricorso di ciascun Condomino, oltre che nel caso previsto dall'ultimo comma dell'art. 1131 del Codice Civile, qualora per due anni non renda conto della gestione ovvero quando vi siano fondati sospetti di gravi irregolarità (art. 1129 del Codice Civile)



## **12.10.0 Documentazione condominiale – Obblighi dell’Amministratore**

**12.10.1** L’Amministratore ha l’obbligo di custodire e di tenere costantemente aggiornata la seguente documentazione condominiale:

**12.10.1/1** – Gli atti di fabbrica afferenti all’edificio e alle relative pertinenze oggetto del seguente Regolamento (Permessi di Costruire ed eventuali Denunzie di Inizio Attività e relativi elaborati di progetto allegati – Certificazioni di Conformità degli impianti – Certificazione energetica – Documentazione Catastale – polizza Globale Fabbricato – Polizza Postuma Decennale)

**12.10.1/2** - Il libro cassa per entrate ed uscite, nonché tutte le pezze giustificative.

**12.10.1/3** – Le contabili bancarie afferenti ai movimenti del c/c intestato al Condominio, unitamente al relativo blocchetto degli assegni.

**12.10.1/4** – I contratti e i capitolati riguardanti eventuali opere di straordinaria manutenzione.

**12.10.1/5** – Il registro verbale dell’Assemblea.

**12.10.1/6** – L’elenco dei Condomini, con le loro generalità, residenza o domicilio.

**12.10.2** L’Amministratore ha l’obbligo di tenere a disposizione di ogni Condomino, per gli opportuni controlli nei giorni precedenti l’Assemblea, la documentazione di cui ai precedenti Artt. 12.10.1/2/3/4/5, fermo restando che i dati di cui al precedente Art. 12.10.1/6 sono consultabili nel rispetto delle norme sulla privacy.

**12.10.3** L’Amministratore ha l’obbligo, su richiesta scritta di ogni Condomino, di rilasciare copia dei documenti di cui ai precedenti Artt. 12.10.1/2/3/4/5, previo il pagamento delle competenze per il lavoro svolto.

**12.10.4** L’Amministratore dovrà osservare le disposizioni di legge in materia di privacy e sarà quindi, diretto responsabile, di tutti i dati dallo Stesso utilizzati o prodotti al Condominio o nei confronti di terzi, nello svolgimento del proprio mandato

**12.10.5** L’Amministratore non è tenuto a rilasciare copia della documentazione sopra elencata ai Locatari dei Condomini, senza espressa autorizzazione scritta di questi ultimi e previo pagamento delle competenze per il lavoro svolto.

## **CAPO 13 – RICORSI ED IMPUGNAZIONE DELIBERE FORO COMPETEMNTE**

**13.1.0** Le deliberazioni prese dall’Assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie per tutti i Condomini. Qualora però si tratti di deliberazioni contrarie alla legge od al regolamento di Condominio, ogni Condomino dissenziente può ricorrere all’autorità giudiziaria competente, entro e non oltre trenta giorni decorrenti, per i presenti all’Assemblea, dalla data di deliberazione e per gli assenti dalla data di ricezione del verbale della delibera stessa. Il ricorso non sospende l’esecuzione del provvedimento, salvo che la sospensione sia ordinata dall’autorità giudiziaria (art. 1137 del Codice Civile). Per ogni procedimento giudiziale viene eletto il foro di Milano.

## **CAPO 14 – DISSENSO DALLE LITI**

**14.1.0** Qualora l’Assemblea dei condomini di promuovere una lite o di resiste una domanda, il Condomino dissenziente può separare responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza, con lettera raccomandata R.R. o con atto notificato all’Amministratore entro 30 giorni da quello in cui il Condomino ha avuto notizia della deliberazione. (Art. 1132 del Codice Civile)

## **CAPO 15 – RICHIAMO NORMATIVO**

**15.1.0** Per tutto quanto non è previsto dal presente Regolamento di Condominio, valgono le norme del Codice Civile, nonché le altre disposizioni di Legge in materia.

## **CAPO 16 – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

### **16.1.0 Art. 7 – compromessi di acquisto – regolamento di condominio, nomina dell'amministratore e diritto di modifica delle parti comuni**

**16.1.1** I Condomini si impegnano ad accettare integralmente il Regolamento di Condominio, l'uso delle parti comuni dell'intero complesso e delle singole unità immobiliari. Tale regolamento sarà redatto in base ai criteri indicati dal C.C., agli usi e alle consuetudini nonché in base alle caratteristiche specifiche del complesso e alle destinazioni delle sue parti e spazi. Copia di tale regolamento potrà essere richiesta direttamente all'Amministratore.

**16.1.2** Le parti comuni del complesso, nonché le servitù attive e passive ed i diritti d'uso ad esse relative, saranno determinate in relazione alle caratteristiche specifiche del complesso e delle sue pertinenze, nonché in relazione alla destinazione prevista per le singole parti di cui si compone. Esse verranno fatte risultare nel regolamento di Condominio.

### **16.3.0 Disposizioni finali**

**16.3.1** Il presente regolamento è stato approvato dall'Assemblea del Condominio. Il presente regolamento ed i suoi allegati, inoltre, saranno allegati al primo degli atti notarili si assegnazione per divenire parte integrante e sostanziale del Condominio, ancorché questo non materialmente allegato.

Per quanto altro non è specificatamente previsto nel presente Regolamento valgono le disposizioni del Comune di Bareggio in materia di sicurezza e di igiene, nonché la norma del Codice Civile e le altri leggi dello Stato.