



TRIBUNALE ORDINARIO MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

461/2022 - LOTTO UNICO

GIUDICE: **DOTT.SSA IDAMARIA CHIEFFO**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: **BAREGGIO, VIA ISONZO N. 20A e N. 26A**



PERITO ESTIMATORE NOMINATO/INCARICATO:

Arch. Federica Palazzetti

con studio in Milano, via Fratelli Morelli 31

e-mail: cp@aassociati.net



SOMMARIO

INDICE SINTETICO	2
LOTTO UNICO	5
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI	5
1.1 Identificativi catastali.....	5
1.2 Coerenze.....	8
1.3 Diritto e quota di pignoramento.....	9
1.4 Verifica dei dati catastali riportati nell'atto di pignoramento.....	9
2. DESCRIZIONE DEI BENI	9
2.1 Descrizione della zona.....	9
2.2 Descrizione esterna dei beni.....	9
2.3 Descrizione interna dei beni.....	10
2.4 Accessibilità dei beni ai soggetti diversamente abili.....	17
2.5 Attestato di Prestazione Energetica (APE).....	18
2.6 Certificato Idoneità Statica (CIS).....	18
2.7 Certificazione di conformità degli impianti.....	18
3. STATO OCCUPATIVO	18
3.1 Detenzione dei beni.....	18
3.2 Esistenza contratti di locazione.....	19
4. PROVENIENZA	19
4.1 Attuali proprietari.....	19
4.2 Precedenti proprietari.....	19
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	21
5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	21
5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	21
6. INFORMAZIONI CONDOMINIALI PER L'ACQUIRENTE	22
7. VERIFICA EDILIZIA, CATASTALE E URBANISTICA	23
7.1 Pratiche edilizie.....	23
7.2 Conformità edilizia.....	23
7.3 Conformità catastale.....	30
7.4 Situazione urbanistica.....	31
7.5 Vincoli paesistico-ambientali e storico-archeologici.....	31
8. CONSISTENZA	31
8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza.....	31
9. STIMA	33
9.1 Criterio di stima.....	33
9.2 Fonti di informazione.....	33
9.3 Valutazione Lotto Unico.....	36
9.4 Adeguamenti e correzioni della stima.....	37
10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE	37
11. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	37
12. CRITICITÀ DA SEGNALARE	37
ALLEGATI	39



INDICE SINTETICO

LOTTO UNICO

Corpo A: appartamento con giardino esclusivo

Indirizzo e piano: _____ Bareggio, Via Isonzo n. 20 Scala A - Piano T

Categoria: _____ appartamento A/3

Dati Catastali: _____ foglio 1, particella 938, subalterno 2

Diritto e quota: _____ **Proprietà 1/1**

Comproprietari _____ **no**

Stato occupativo: _____ **libero al decreto di trasferimento**

Contratto di locazione _____ **no**

Conformità edilizia _____ **non conforme**

Conformità catastale _____ **non conforme**

Superficie comm. lorda: _____ **139,30 m²**

Corpo B: box doppio con cavedio non accessibile

Indirizzo e piano: _____ Bareggio, Via Isonzo n. 20A, piano S1

Categoria: _____ box C/6

Dati Catastali: _____ foglio 1, particella 938, subalterno 12

Diritto e quota: _____ **Proprietà 1/1**

Comproprietari _____ **no**

Stato occupativo: _____ **libero al decreto di trasferimento**

Contratto di locazione _____ **no**

Conformità edilizia _____ **non conforme**

Conformità catastale _____ **non conforme**

Superficie comm. lorda: _____ **58,00 m²**

Corpo C: box

Indirizzo e piano: _____ Bareggio, Via Isonzo n. 20A, piano S1

Categoria: _____ box C/6

Dati Catastali: _____ foglio 1, particella 938, subalterno 13

Diritto e quota: _____ **Proprietà 1/1**

Comproprietari _____ **no**

Stato occupativo: _____ **libero al decreto di trasferimento**

Contratto di locazione _____ **no**

Conformità edilizia _____ **non conforme**



Conformità catastale _____ **non conforme**

Superficie comm. lorda: _____ **26,00 m²**

Corpo D: terreno

Categoria: _____ SEMIN IRRIG

Dati Catastali: _____ foglio 1, particella 1115

Diritto e quota: _____ **Proprietà 1/1**

Comproprietari _____ **no**

Stato occupativo: _____ **libero al decreto di trasferimento**

Contratto di locazione _____ **no**

Conformità catastale _____ **conforme**

Superficie comm. lorda: _____ **490,00 m²**

Corpo E: posto auto scoperto

Indirizzo e piano: _____ Via Isonzo n. 26A, piano T

Categoria: _____ posto auto scoperto C/6

Dati Catastali: _____ foglio 1, particella 944, subalterno 9

Diritto e quota: _____ **Proprietà 1/1**

Comproprietari _____ **no**

Stato occupativo: _____ **libero**

Contratto di locazione _____ **no**

Conformità edilizia _____ **conforme**

Conformità catastale _____ **conforme**

Superficie comm. lorda: _____ **16,00 m²**

Corpo F: posto auto scoperto

Indirizzo e piano: _____ Via Isonzo n. 26A, piano T

Categoria: _____ posto auto scoperto C/6

Dati Catastali: _____ foglio 1, particella 944, subalterno 10

Diritto e quota: _____ **Proprietà 1/1**

Comproprietari _____ **no**

Stato occupativo: _____ **libero**

Contratto di locazione _____ **no**

Conformità edilizia _____ **conforme**

Conformità catastale _____ **conforme**

Superficie comm. lorda: _____ **17,00 m²**



Corpo G: posto auto scoperto

Indirizzo e piano: _____ Via Isonzo n. 26A, piano T
 Categoria: _____ posto auto scoperto C/6
 Dati Catastali: _____ foglio 1, particella 944, subalterno 11

Diritto e quota: _____ **Proprietà 1/1**

Comproprietari _____ **no**

Stato occupativo: _____ **libero**

Contratto di locazione _____ **no**

Conformità edilizia _____ **conforme**

Conformità catastale _____ **conforme**

Superficie comm. lorda: _____ **15,00 m²**

VALORE DI MERCATO STIMATO QUOTA 1/1: ___ € 313.200,00

Prezzo al netto delle decurtazioni:

da libero: _____ **€ 283.000,00**

da occupato: _____ **€ 226.500,00**



LOTTO UNICO

APPARTAMENTO

Con giardino esclusivo, due box, tre posti auto scoperti e terreno

Piena proprietà per quota di 1/1 di appartamento con giardino esclusivo due box auto e terreno siti nel Comune di Bareggio (MI), comune a circa 15 km a Ovest del Comune Milano, in via Isonzo n. 20, e **piena proprietà per quota di 1/1 di tre posti auto scoperti** in via Isonzo n. 26/A, zona periferica nord del Comune, nelle vicinanze del tracciato dell'Autostrada A4 Torino-Trieste.

L'**appartamento**, con doppio affaccio (su corsello box e su giardino esclusivo) è ubicato al piano terra della Scala A ed è così composto: ingresso su locale pluriuso (soggiorno/cottura/letto) disimpegno, due bagni, due locali accessori, due taverne, un balcone (fronte nord-est), una locale veranda ad uso lavanderia (autorizzata in Comune come balcone) oltre a giardino esclusivo.

Nota: allo stato attuale la taverna fronte sud è utilizzata come cucina mentre la rimanente taverna e i due locali accessori sono adibiti a camere da letto e studio.

Dal giardino esclusivo si accede al limitrofo **terreno** di proprietà.

I due **box** (di cui uno doppio con cavedio) sono ubicati al piano primo sottostrada (fuori terra) della scala A e hanno accesso da corsello comune scoperto.

I tre **posti auto scoperti** sono ubicati al piano terra in corte comune del civico 26A di via Isonzo.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1 Identificativi catastali

1.1.1 *Corpo A: Appartamento con giardino esclusivo*

Catasto Fabbricati del Comune di Bareggio:

- **Dati identificativi:** foglio 1, particella 938, subalterno 2;
- **Dati di classamento:** categoria appartamento A/3, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 107 m², rendita € 374,43;
- **Indirizzo e piano:** Bareggio, Via Isonzo n. 20 Scala A - Piano T;
- **Intestati:**
 - [REDACTED] nata a MAGENTA (MI) il 08/05/1975 CF [REDACTED]
Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni;
- **Dati derivanti da:** Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Precedentemente:

- **Dati derivanti da:** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/06/2008 Pratica n. MI0540668 in atti dal 13/06/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 40447.1/2008);
- **Dati derivanti da:** COSTITUZIONE del 13/06/2007 Pratica n. MI0553109 in atti dal 13/06/2007 COSTITUZIONE (n. 4041.1/2007).



1.1.2 *Corpo B: Box doppio con cavedio non accessibile*

Catasto Fabbricati del Comune di Bareggio:

- **Dati identificativi:** foglio 1, particella 938, subalterno 12;
- **Dati di classamento:** categoria box C/6, classe 5, consistenza 53 m², superficie catastale totale 59 m², rendita € 164,23;
- **Indirizzo e piano:** Bareggio, Via Isonzo n. 20A, piano S1;
- **Intestati:**
 - [REDACTED] nata a MAGENTA (MI) il 08/05/1975 CF [REDACTED]
Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni;
- **Dati derivanti da:** Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Precedentemente:

- **Dati derivanti da:** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/06/2008 Pratica n. MI0540668 in atti dal 13/06/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 40447.1/2008);
- **Dati derivanti da:** COSTITUZIONE del 13/06/2007 Pratica n. MI0553109 in atti dal 13/06/2007 COSTITUZIONE (n. 4041.1/2007).

1.1.3 *Corpo C: Box*

Catasto Fabbricati del Comune di Bareggio:

- **Dati identificativi:** foglio 1, particella 938, subalterno 13;
- **Dati di classamento:** categoria box C/6, classe 5, consistenza 24 m², superficie catastale totale 26 m², rendita € 74,37;
- **Indirizzo e piano:** Bareggio, Via Isonzo n. 20A, piano S1;
- **Intestati:**
 - [REDACTED] nata a MAGENTA (MI) il 08/05/1975 CF [REDACTED]
Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni;
- **Dati derivanti da:** Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Precedentemente:

- **Dati derivanti da:** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/06/2008 Pratica n. MI0540668 in atti dal 13/06/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 40447.1/2008);
- **Dati derivanti da:** COSTITUZIONE del 13/06/2007 Pratica n. MI0553109 in atti dal 13/06/2007 COSTITUZIONE (n. 4041.1/2007).

1.1.4 *Corpo D: Terreno*

Catasto Fabbricati del Comune di Bareggio:

- **Dati identificativi:** foglio 1, particella 1115
- **Dati di classamento:** Qualità SEMIN IRRIG, classe 2, consistenza 4 are 90 ca, superficie
- **Intestati:**
 - [REDACTED] nata a MAGENTA (MI) il 08/05/1975 CF [REDACTED]
Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni;
- **Dati derivanti da:** VARIAZIONE D'UFFICIO del 07/01/2011 Pratica n. MI0007556 in atti dal 10/01/2011 FRAZ 5727/2011 (n. 15.1/2011).

Precedentemente:



- **Dati derivanti da:** FRAZIONAMENTO del 07/01/2011 Pratica n. MI0005727 in atti dal 07/01/2011 presentato il 05/01/2011 (n. 5727.1/2011);
- **Dati derivanti da:** FRAZIONAMENTO del 21/04/2009 Pratica n. MI0331738 in atti dal 21/04/2009 (n. 331738.1/2009);
- **Dati derivanti da:** FRAZIONAMENTO del 25/05/2007 Pratica n. MI0486022 in atti dal 25/05/2007 (n. 486022.1/2007);
- **Dati derivanti da:** FRAZIONAMENTO del 24/06/2005 Pratica n. MI0404466 in atti dal 24/06/2005 (n. 404466.1/2005).

1.1.5 *Corpo E: Posto auto scoperto*

Catasto Fabbricati del Comune di Bareggio:

- **Dati identificativi:** foglio 1, particella 944, subalterno 9;
- **Dati di classamento:** categoria posto auto scoperto C/6, classe 1, consistenza 15 m², superficie catastale totale 16 m², rendita € 23,24;
- **Indirizzo e piano:** Bareggio, Via Isonzo n. 26A, piano T;
- **Intestati:**
 - [REDACTED] nata a MAGENTA (MI) il 08/05/1975 CF [REDACTED]
Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni;
- **Dati derivanti da:** Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Precedentemente:

- **Dati derivanti da:** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/06/2008 Pratica n. MI0540782 in atti dal 14/06/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 40539.1/2008);
- **Dati derivanti da:** COSTITUZIONE del 14/06/2007 Pratica n. MI0562186 in atti dal 14/06/2007 COSTITUZIONE (n. 4110.1/2007).

1.1.6 *Corpo F: Posto auto scoperto*

Catasto Fabbricati del Comune di Bareggio:

- **Dati identificativi:** foglio 1, particella 944, subalterno 10;
- **Dati di classamento:** categoria posto auto scoperto C/6, classe 1, consistenza 16 m², superficie catastale totale 17 m², rendita € 24,79;
- **Indirizzo e piano:** Bareggio, Via Isonzo n. 26A, piano T;
- **Intestati:**
 - [REDACTED] nata a MAGENTA (MI) il 08/05/1975 CF [REDACTED]
Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni;
- **Dati derivanti da:** Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Precedentemente:

- **Dati derivanti da:** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/06/2008 Pratica n. MI0540782 in atti dal 14/06/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 40539.1/2008);
- **Dati derivanti da:** COSTITUZIONE del 14/06/2007 Pratica n. MI0562186 in atti dal 14/06/2007 COSTITUZIONE (n. 4110.1/2007).

1.1.7 *Corpo G: Posto auto scoperto*

Catasto Fabbricati del Comune di Bareggio:

- **Dati identificativi:** foglio 1, particella 944, subalterno 11;



- **Dati di classamento:** categoria posto auto scoperto C/6, classe 1, consistenza 15 m², superficie catastale totale 15 m², rendita € 23,24;
- **Indirizzo e piano:** Bareggio, Via Isonzo n. 26A, piano T;
- **Intestati:**
 - [REDACTED] nata a MAGENTA (MI) il 08/05/1975 CF [REDACTED]
Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni;
- **Dati derivanti da:** Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Precedentemente:

- **Dati derivanti da:** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/06/2008 Pratica n. MI0540782 in atti dal 14/06/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 40539.1/2008);
- **Dati derivanti da:** COSTITUZIONE del 14/06/2007 Pratica n. MI0562186 in atti dal 14/06/2007 COSTITUZIONE (n. 4110.1/2007).

1.2 Coerenze

1.2.1 Corpo A: Appartamento con giardino esclusivo

Dell'appartamento con giardino (in blocco), da nord in senso orario: altra unità proprietà di terzi, corsello box comune, vano scala comune, altro mappale, altro mappale, altra unità immobiliare proprietà di terzi, altra unità immobiliare proprietà di terzi, vano scala comune.

1.2.2 Corpo B: Box doppio con cavedio non accessibile

Del box doppio, da nord in senso orario: altra unità proprietà di terzi; corsello box comune; vano scala comune e terrapieno; spazio comune non accessibile.

1.2.3 Corpo C: Box

Del box, da nord in senso orario: altra unità proprietà di terzi; corsello box comune; altra unità immobiliare; altra unità immobiliare.

1.2.4 Corpo D: Terreno

Del terreno, da nord in senso orario: altri mappali su tutti i lati.

1.2.5 Corpo E: Posto auto scoperto

Del posto auto, da nord in senso orario: altra unità proprietà di terzi; corsello comune; altra unità immobiliare proprietà di terzi, altro mappale.

1.2.6 Corpo F: Posto auto scoperto

Del posto auto, da nord in senso orario: altro mappale; corsello comune; altra unità immobiliare proprietà di terzi, altro mappale.

1.2.7 Corpo G: Posto auto scoperto

Del posto auto, da nord in senso orario: altro mappale; altro mappale; altra unità immobiliare proprietà di terzi, corsello comune.



1.3 Diritto e quota di pignoramento

Il pignoramento insiste sulla sola **quota di 1/1 di proprietà** dei beni.

1.4 Verifica dei dati catastali riportati nell'atto di pignoramento

È stata verificata la corrispondenza tra i dati catastali e i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione della zona

Il bene è ubicato nel Comune di Bareggio (MI), comune a circa 15 km a Ovest del Comune di Milano, in via Isonzo n. 26°, zona periferica nord del Comune, delle vicinanze del tracciato dell'Autostrada A4 Torino-Trieste.

La zona è a destinazione funzionale mista con insediamenti residenziali, agricoli e produttivi. Il traffico nella zona è locale ed i parcheggi sono scarsi.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi (nel raggio di 5 km): asilo nido, biblioteca, farmacia, supermercato, negozi al dettaglio, parco giochi, scuola dell'infanzia, scuola elementare, scuola media inferiore, spazi verdi.

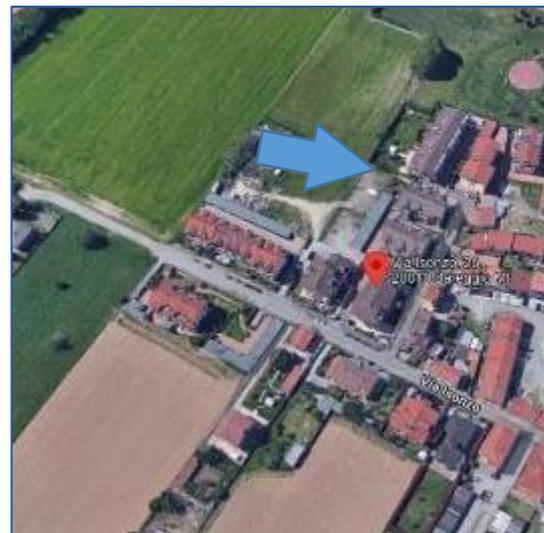
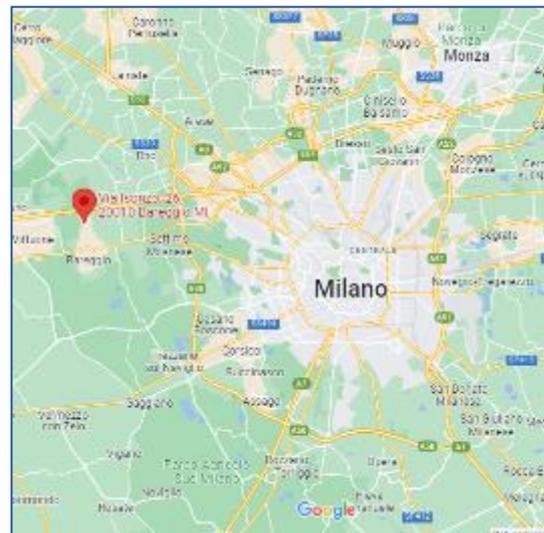
Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria distante 2 km (Stazione di Pregnana Milanese); autostrada distante 5 km (svincolo A4 - Cornaredo).

2.2 Descrizione esterna dei beni

Trattasi di fabbricato edificato nel primo decennio del 2000, di tre piani fuori terra (di cui uno sottostrada) e interamente adibito a residenza.

L'edificio si presenta in stato manutentivo ottimo sia nelle parti esterne che in quelle interne comuni.

Descrizione delle componenti edilizie dell'edificio:



Cancello di ingresso: cancello pedonale ad anta battente in metallo.

Ingresso carraio: cancello metallico ad anta motorizzata per accesso agli spazi comuni che conducono ai box.

Cancello di ingresso: cancello a doppia anta in alluminio con apertura motorizzata. (per i soli Corpo E, F, G).

Pavimentazione esterna: sterrata. (per i soli Corpo E, F, G).

Pareti esterne: in intonaco tinteggiato.

Pavimentazione esterna: in autobloccanti.

Scale: rivestimento dei gradini in serizzo.

Copertura: a falde non praticabile con manto di coperture in cotto.

Solai: in latero cemento.

Strutture verticali: in c.a.

Impianto citofonico: presente e funzionante.

2.3 Descrizione interna dei beni

2.3.1 Corpo A: Appartamento con giardino esclusivo

Trattasi di **appartamento** con doppio affaccio (su corsello box e su giardino esclusivo) è ubicato al piano terra della Scala A ed è così composto: ingresso su locale pluriuso (soggiorno/cottura/letto) disimpegno, due bagni, due locali accessori, due taverne, un balcone (fronte nord-est), una veranda (autorizzata in Comune come balcone) oltre a giardino esclusivo. L'appartamento ha un'altezza interna di circa 2,70 m mentre le taverne ed i locali accessori hanno un'altezza interna di 2,40 m.

Nota: allo stato attuale la taverna fronte sud è utilizzata come cucina mentre la rimanente taverna e i due locali accessori sono adibiti a camere.



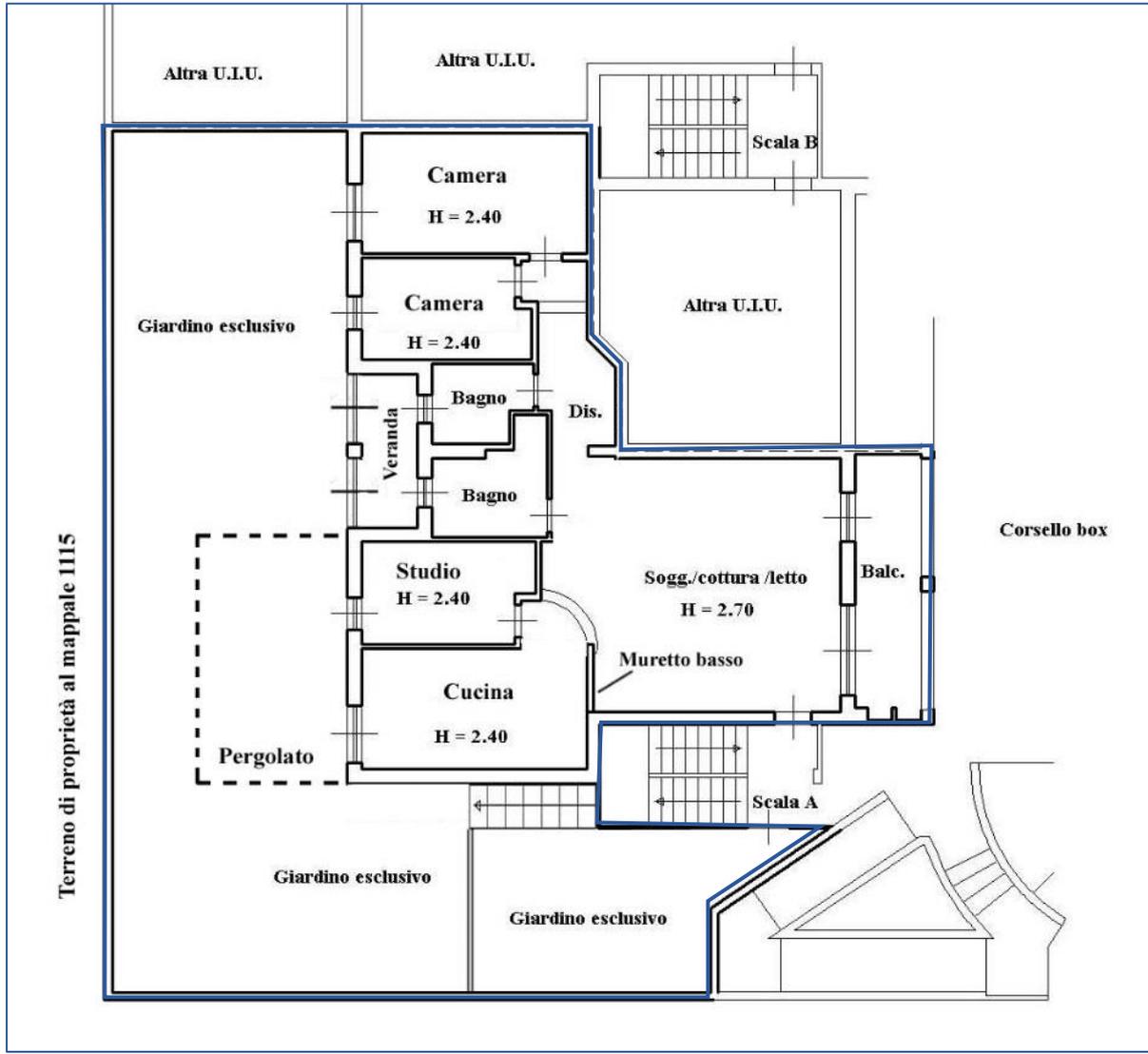


Figura 1 - stato di fatto rilevato



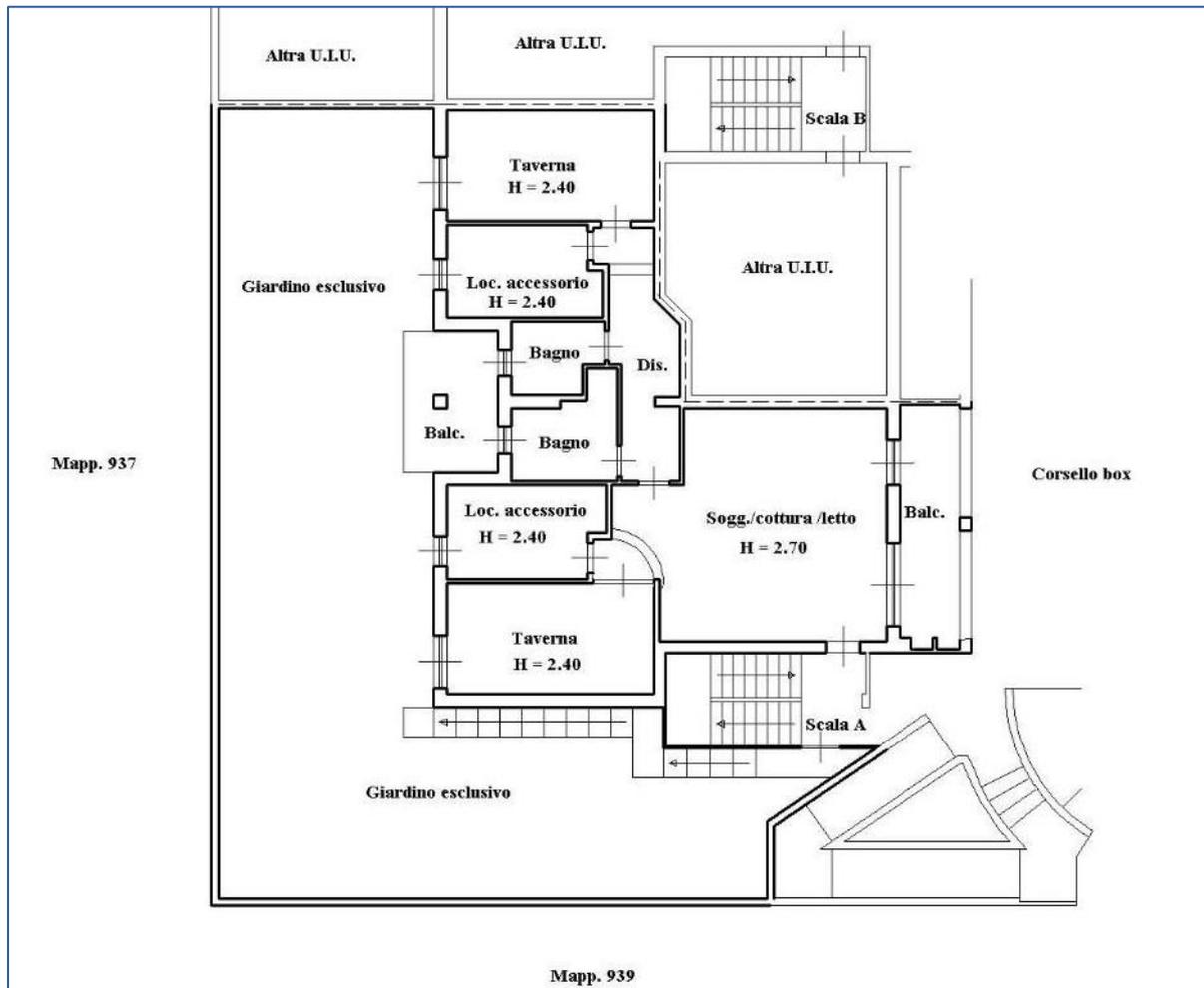


Figura 2 - Estratto planimetria catastale

Descrizione delle componenti edilizie interne Corpo A:

Porta di ingresso: anta battente in legno blindata.

Porte interne: in legno tamburato.

Pavimentazione interna: in piastrelle di ceramica.

Rivestimenti interni: in intonaco tinteggiato e in piastrelle di ceramica.

Plafoni: in intonaco tinteggiato.

Infissi esterni: ante a battente in legno con vetro doppio dotati di avvolgibili in pvc e zanzariere.

Impianto Elettrico: sottotraccia.

Impianto termico: autonomo con pannelli a pavimento e scaldasalviette nei bagni.

Impianto di acqua calda sanitaria: autonomo.

Impianto di condizionamento: autonomo con split a parete.

Lo stato di manutenzione generale è da considerarsi ottimo.



2.3.2 *Corpo B: Box doppio con cavedio non accessibile*

Trattasi di box doppio ubicato al piano primo sottostrada (fuori terra) con accesso da corsello comune scoperto.

L'altezza interna del box è di circa 2,30 m.

Nota: Allo stato attuale il cavedio risulta accessibile (e utilizzato dalla proprietà) tramite due varchi ricavati nella muratura (Rif. Figura 13).

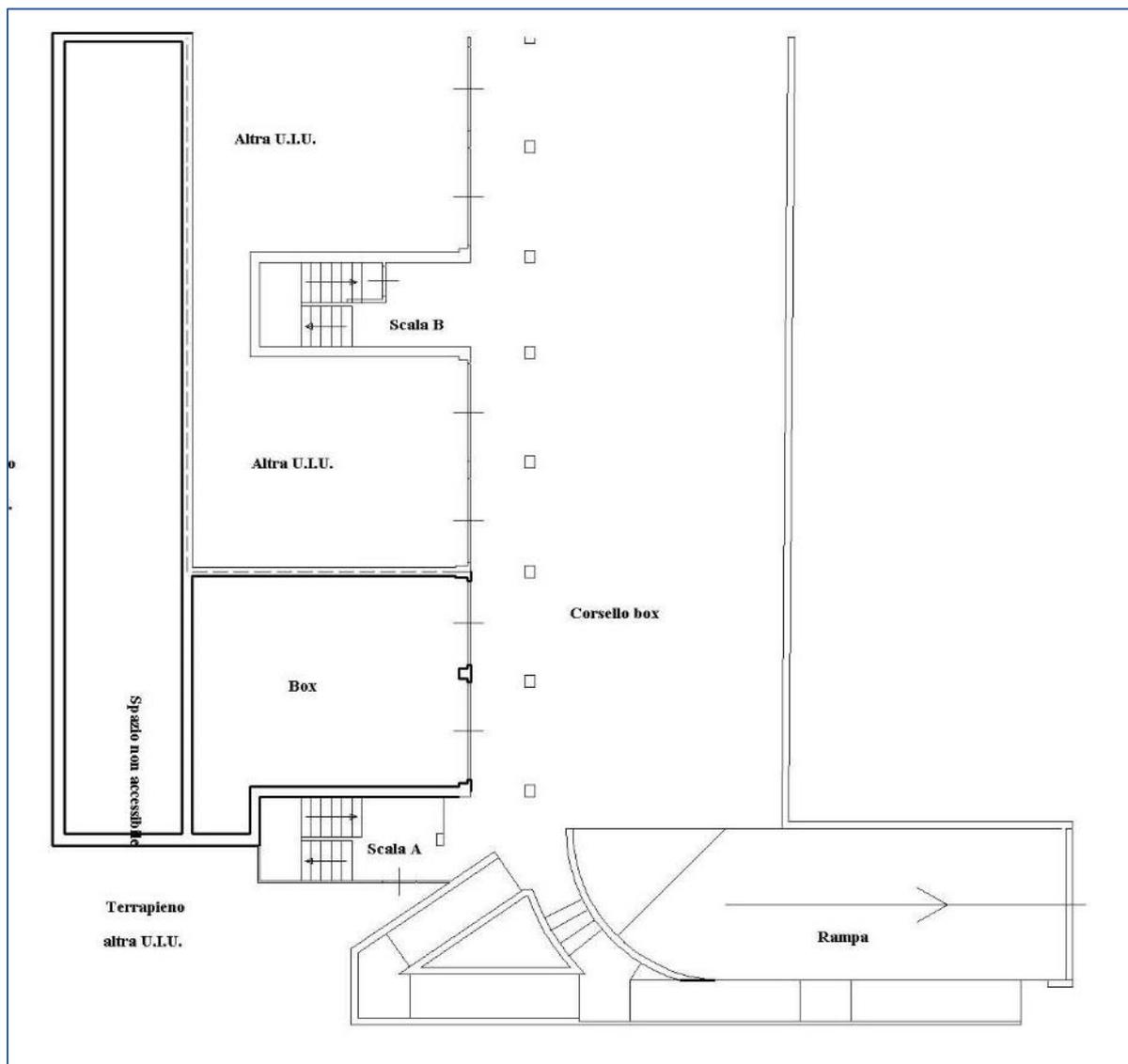


Figura 3 - Estratto planimetria catastale

Descrizione delle componenti edilizie interne:

Porta di ingresso: anta basculante in lamiera metallica.

Pavimentazione interna: in cemento nel box e in piastrelle di ceramica nel cavedio.

Rivestimenti interni: al rustico e tinteggiati.

Plafoni: al rustico e tinteggiati.

Impianto Elettrico: in canaline esterne.

Lo stato di manutenzione generale è da considerarsi ottimo.



2.3.3 Corpo C: Box

Trattasi di box ubicato al piano primo sottostrada (fuori terra) con accesso da corsello comune scoperto.

L'altezza interna del box è di circa 2,30 m.

Nota: Allo stato attuale il box è direttamente collegato al cavedio (punto 2.3.2) mediante un varco creato nella muratura (Rif. Figura 15)

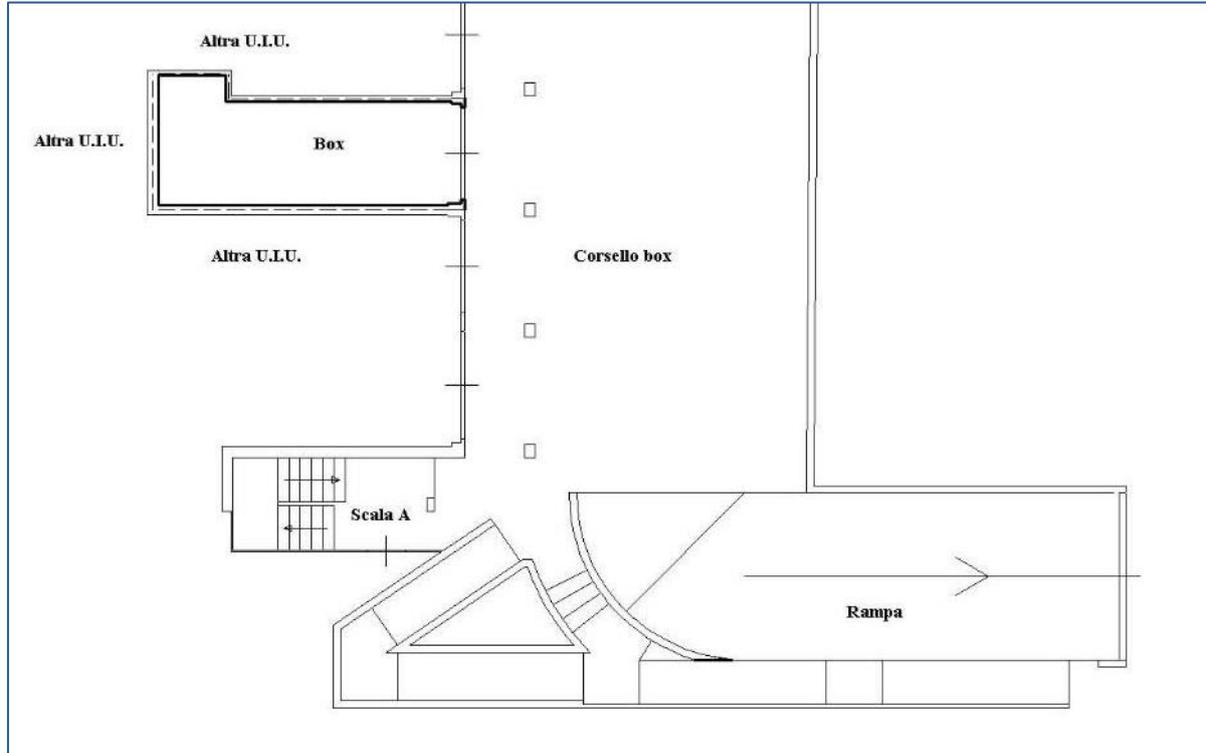


Figura 4 - Estratto planimetria catastale

Descrizione delle componenti edilizie interne:

Porta di ingresso: anta basculante in lamiera metallica.

Pavimentazione interna: in cemento nel box e in piastrelle di ceramica nel cavedio.

Rivestimenti interni: al rustico e tinteggiati.

Plafoni: al rustico e tinteggiati.

Impianto Elettrico: in canaline esterne.

Lo stato di manutenzione generale è da considerarsi ottimo.

2.3.4 Corpo D: Terreno

Trattasi di terreno a giardino direttamente collegato al giardino dell'appartamento (Corpo A) e con accesso da quest'ultimo.



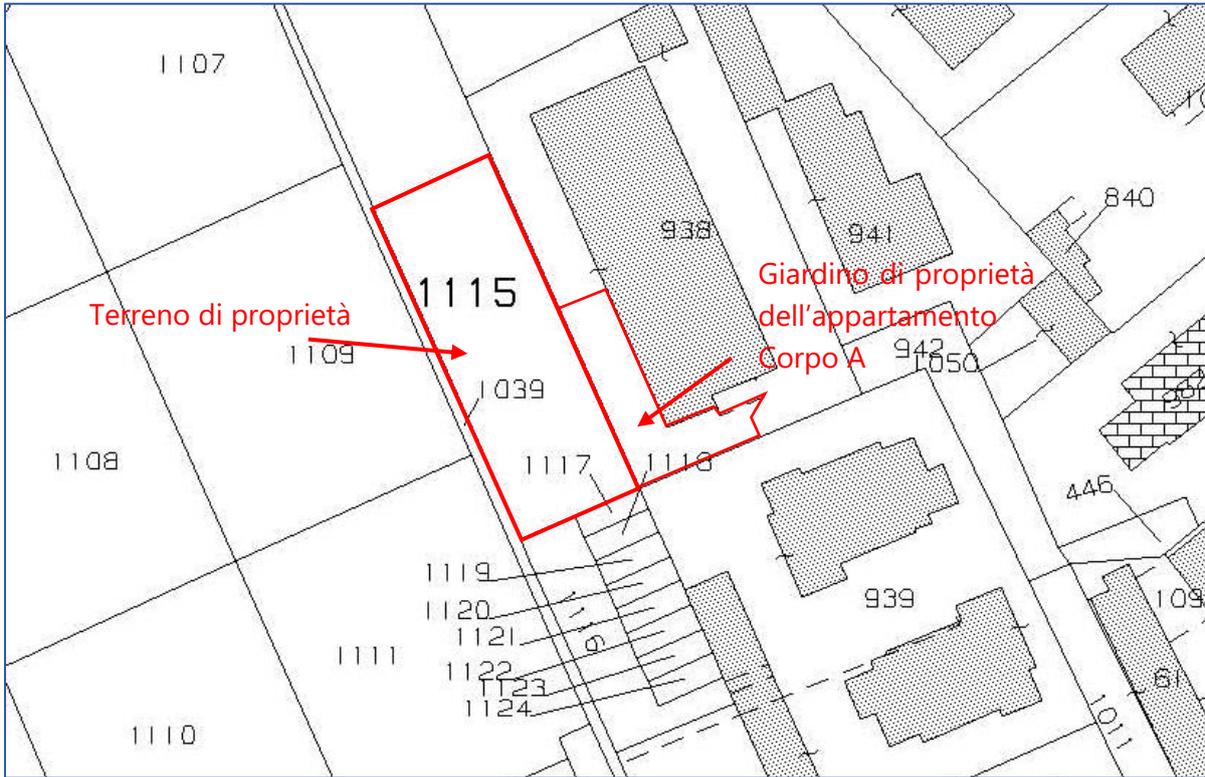


Figura 5 - particolare estratto di mappa

2.3.5 Corpo E: Posto auto scoperto

Trattasi di posto auto scoperto ubicato al piano terra e delimitato da strisce in cemento.

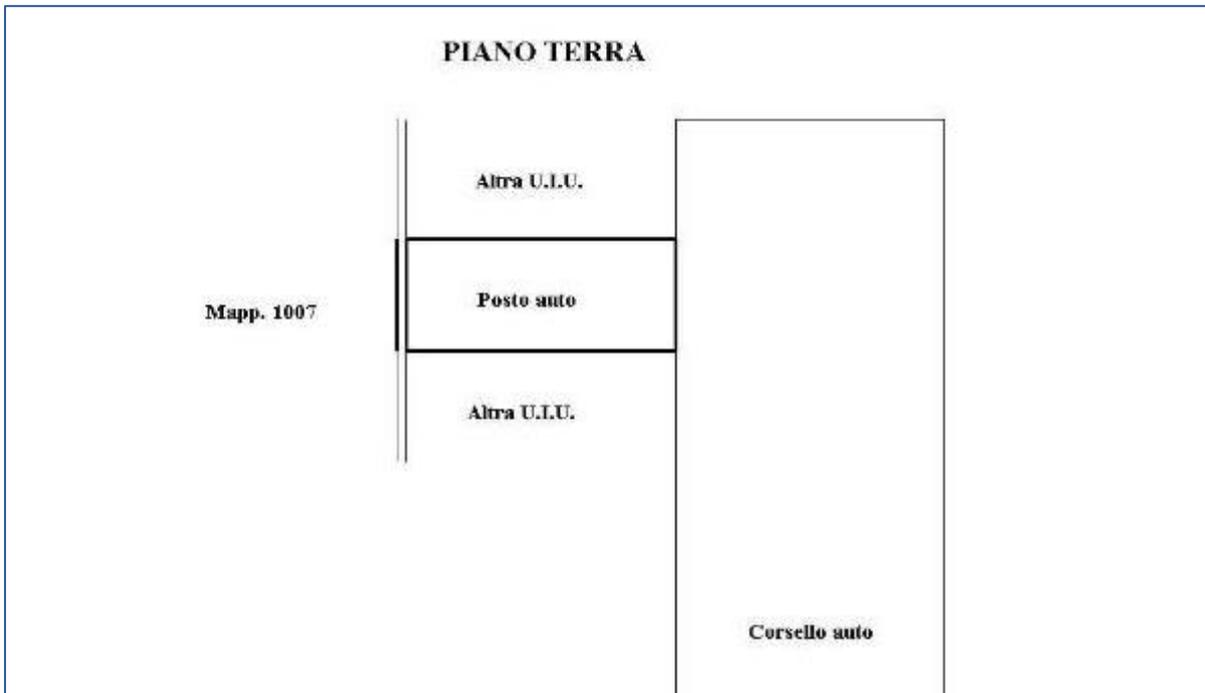


Figura 6 - Estratto planimetria catastale

Descrizione delle componenti edilizie:

Pavimentazione: sterrata.



2.3.6 *Corpo F: Posto auto scoperto*

Trattasi di posto auto scoperto ubicato al piano terra e delimitato da strisce in cemento.

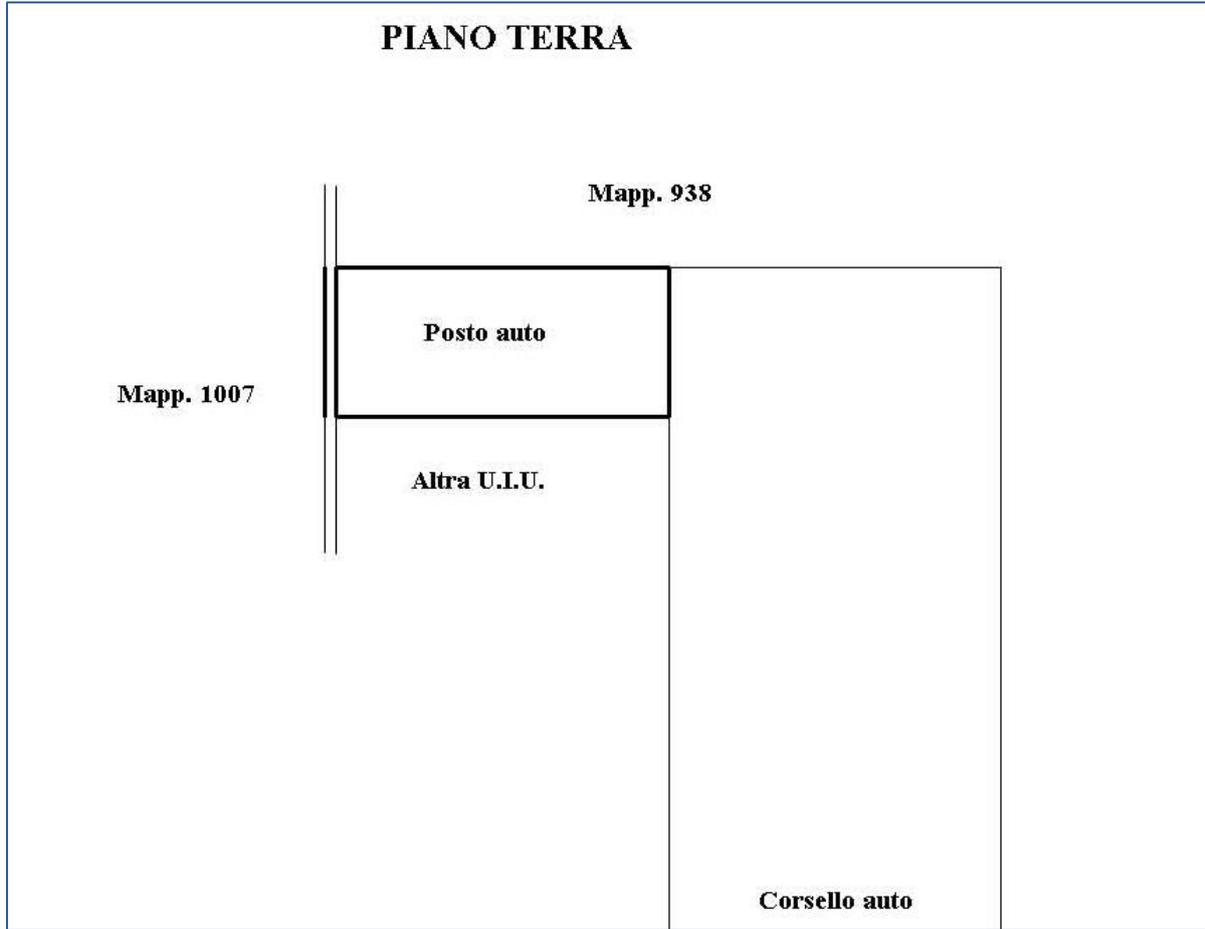


Figura 7 - Estratto planimetria catastale

Descrizione delle componenti edilizie:

Pavimentazione: sterrata.

2.3.7 *Corpo G: Posto auto scoperto*

Trattasi di posto auto scoperto ubicato al piano terra e delimitato da strisce in cemento.



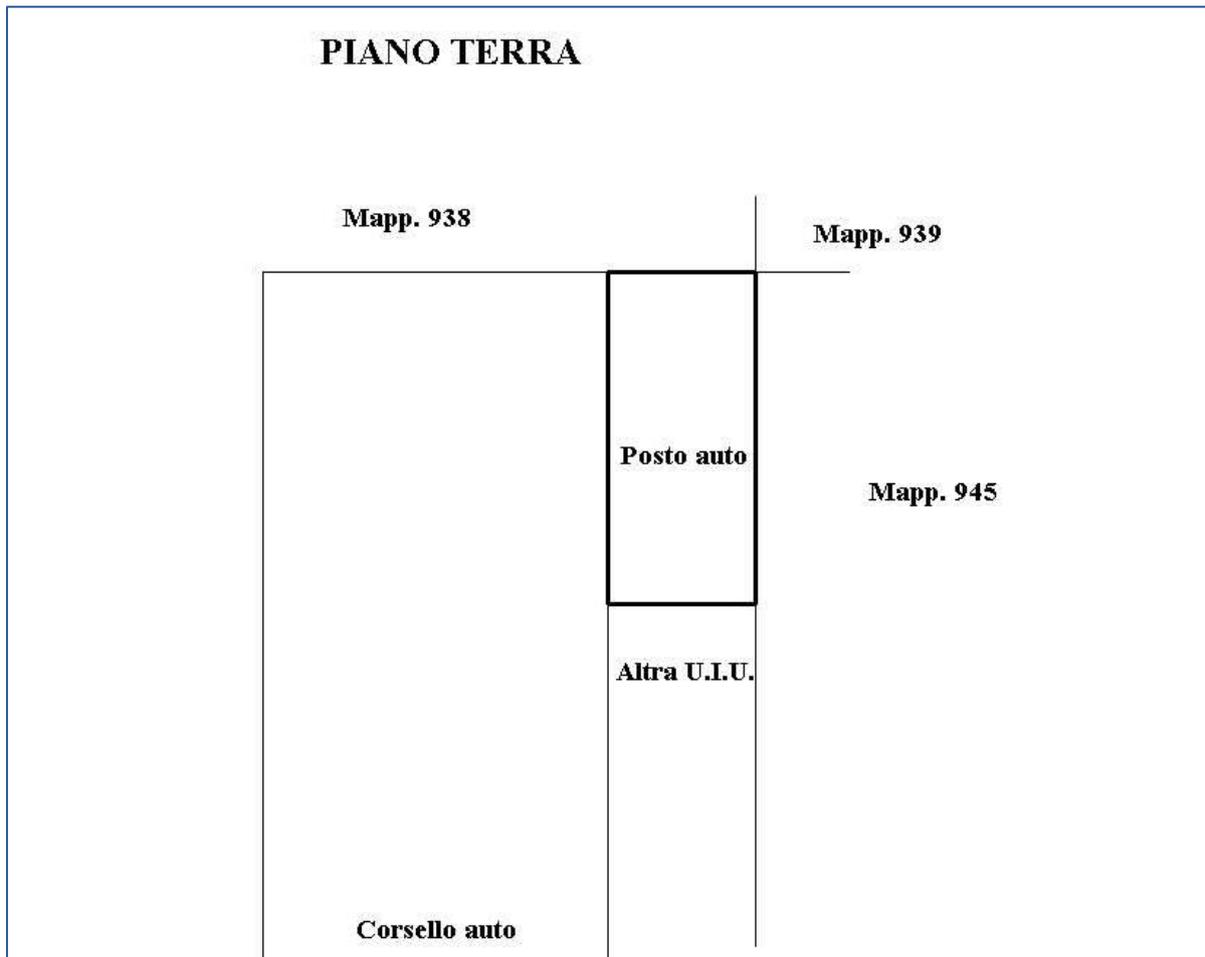


Figura 8 - Estratto planimetria catastale

Descrizione delle componenti edilizie:

Pavimentazione: sterrata.

2.4 Accessibilità dei beni ai soggetti diversamente abili

I beni oggetto della presente relazione, allo stato attuale, non risultano accessibili ai diversamente abili poiché per raggiungere i piani bisogna superare una prima rampa di alcuni gradini e successivamente una seconda rampa di scale che collega i piani del fabbricato. Il costo di dispositivi per superare le barriere potrebbe essere di circa € 10.000,00. (in riferimento al Corpo A, B, C).

I posto auto oggetto della presente relazione di stima sono accessibili ai diversamente abili ma la tipologia di parcheggio non lo è per la mancanza di spazio di manovra della carrozzina tra i posteggi.



2.5 Attestato di Prestazione Energetica (APE)

2.5.1 Corpo A: Appartamento con giardino esclusivo

L'attestato di Prestazione Energetica è stato recuperato dalla sottoscritta e viene allegato alla presente (rif. Allegato F.).



[201,87 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 1501200000614 valida fino al 09/01/2024

2.5.2 Corpo B: Box doppio con cavedio non accessibile

L'Attestato di Prestazione Energetica **non** è necessario per l'immobile in esame.

2.5.3 Corpo C: Box

L'Attestato di Prestazione Energetica **non** è necessario per l'immobile in esame.

2.5.4 Corpo D: Terreno

L'Attestato di Prestazione Energetica **non** è necessario per l'immobile in esame.

2.5.5 Corpo E: Posto auto scoperto

L'Attestato di Prestazione Energetica **non** è necessario per l'immobile in esame.

2.5.6 Corpo F: Posto auto scoperto

L'Attestato di Prestazione Energetica **non** è necessario per l'immobile in esame.

2.5.7 Corpo G: Posto auto scoperto

L'Attestato di Prestazione Energetica **non** è necessario per l'immobile in esame.

2.6 Certificato Idoneità Statica (CIS)

Il perito valutatore riferisce che il Comune di Bareggio non richiede il Certificato di Idoneità Statica.

2.7 Certificazione di conformità degli impianti

Il perito valutatore riferisce di avere reperito la certificazione di conformità degli impianti. (rif. Allegato K.)

3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione dei beni

Alla data del sopralluogo effettuato in data 21/10/2022 i beni risultano **occupati** dalla proprietà e, di conseguenza, saranno considerati **liberi al decreto di trasferimento**.



3.2 Esistenza contratti di locazione

In seguito ad indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che non vi sono in essere contratti di locazione per l'immobile oggetto della presente relazione di stima.

Il perito valutatore allega alla presente relazione la richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate e la relativa risposta.

4. PROVENIENZA

4.1 Attuali proprietari

██████████ nata a MAGENTA (MI) il 08/05/1975 CF ██████████ Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni (dal 31/01/2014 ad oggi), in seguito ad atto di compravendita del 31/01/2014 ai nn. 6296/4979 di rep. a firma Notaio Giulio Grilli, trascritto a Pavia in data 11/02/2014 ai nn. 1727/1258.

4.2 Precedenti proprietari

██████████ nata a MAGENTA (MI) il 08/05/1975 CF ██████████ Proprietà 1/2 (dal 13/09/2007 al 31/01/2014), in seguito ad atto di compravendita del 13/09/2007 ai nn. 140171/15398 di rep. a firma Notaio Giancarlo Orrù, trascritto a Pavia in data 26/09/2007 ai nn. 22776/13116.

██████████ nato a MAGENTA (MI) il 13/02/1975 CF ██████████ Proprietà 1/2 (dal 13/09/2007 al 31/01/2014), in seguito ad atto di compravendita del 13/09/2007 ai nn. 140171/15398 di rep. a firma Notaio Giancarlo Orrù, trascritto a Pavia in data 26/09/2007 ai nn. 22776/13116.

Nota: atto in riferimento ai soli immobili Corpo A, B, C, E, F, G della presente relazione di stima.

██████████ nata a MAGENTA (MI) il 08/05/1975 CF ██████████ Proprietà 1/2 (dal 18/07/2011 al 31/01/2014), in seguito ad atto di compravendita del 18/07/2011 ai nn. 27269/17841 di rep. a firma Notaio Raffaella Caputo, trascritto a Pavia in data 29/07/2011 ai nn. 14217/8831.

██████████ nato a MAGENTA (MI) il 13/02/1975 CF ██████████ Proprietà 1/2 (dal 18/07/2011 al 31/01/2014), in seguito ad atto di compravendita del 18/07/2011 ai nn. 27269/17841 di rep. a firma Notaio Raffaella Caputo, trascritto a Pavia in data 29/07/2011 ai nn. 14217/8831.

Nota 1: atto in riferimento al solo immobile Corpo D della presente relazione di stima.

Nota 2: come da atto di compravendita del 2011 l'accesso al terreno "si avrà dalla Via Isonzo, posta a sud, attraverso la servitù di passo esistente su parte del mappale 930 del foglio 1 e attraverso la prevista strada in formazione di accesso ai lotti e più precisamente attraverso i mappali 1113 e 1116, pro quota compravenduti. Dette strade dovranno essere lasciate libere e sgombrare da persone e da cose e la loro manutenzione sarà a carico degli acquirenti, in ragione di 1/17 per il mappale 1113, e in ragione di 1/9 per il mappale 1116; per il mappale 930 parte gravato da servitù di passo, la quota di manutenzione a carico degli acquirenti è pari a 1/34. La parte acquirente dichiara di assumersi l'onere di provvedere alla posa di un cancello carrabile



██████████ nato a MILANO il 24/10/1928 proprietario da ante ventennio fino al 21/01/2000.

Nota: atto relativo terreno sul quale sorgono le unità immobiliari oggetto della presente relazione di stima.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla Certificazione Notarile depositata agli atti, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister dell'Agenzia delle Entrate (elenco sintetico senza restrizioni - rif. *Allegato I.*) alla data del 13/09/2022, risulta quanto segue:

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

5.1.1 Domande giudiziali, sequestri (anche penali) o altre trascrizioni

Nessuna.

5.1.2 Convenzioni matrimoniali e prov. D'assegnazione della casa coniugale

Nessuna.

5.1.3 Atti di asservimento urbanistico

Nessuno.

5.1.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

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

5.2.1 Iscrizioni

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Pavia il 30/11/2021 ai nn. 23170/4474 emesso dal Tribunale di Milano il 12/11/2021 per € 44.000,00 a garanzia di € 37.765,02 contro ██████████ nata in MAGENTA il 08/05/1975 a favore ██████████

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Pavia il 20/06/2016 ai nn. 9871/1760 emesso dal Tribunale di MILANO il 13/01/2016 per € 56.742,85 a garanzia di € 48.026,14 contro ██████████ a favore ██████████

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Pavia il 14/03/2011 ai nn. 4152/891 atto notarile pubblico per atto Notaio FAZZINI STEFANO, rep. n. 48155/10118, per € 180.000,00 a garanzia di €



90.000,00 contro [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] a favore [REDACTED]
[REDACTED]

Nota: ipoteca gravante solo sugli immobili Corpo A, B, C, E, F, G.

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta a Pavia il 30/05/2006 ai nn. 13636/2770 atto Notaio ORRU' Giancarlo di Rozzano del 23/05/2006, rep.121782/12983, per € 5.400.000,00 a garanzia di € 2.700.000,00 contro [REDACTED] con sede in BAREGGIO a favore [REDACTED] con sede in TORINO gravante sull'immobile al catasto Terreni Foglio 1 particella 938.

A margine della suddetta ipoteca risulta annotamento di frazionamento del 22/01/2009 nn. 1237/300 dal quale, relativamente agli immobili identificati al foglio 1 particella 938 sub 2, sub 12 e sub 13, risulta quota di Capitale di € 170.000,00 e quota di Ipoteca di € 340.000,00.

A margine della suddetta ipoteca risulta annotamento di frazionamento del 22/01/2009 nn. 1233/296 in riferimento agli immobili foglio 1 particella 938 sub 2, sub 12 e sub 13.

5.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento

Pignoramento, atto del 21/04/2022 al n. 910672 di repertorio, trascritto il 06/05/2022 a Pavia ai nn. 8680/5795, a favore di favore di [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] (proprietaria ed eseguita).

5.2.3 Altre trascrizioni

Nessuna.

5.2.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

6. INFORMAZIONI CONDOMINIALI PER L'ACQUIRENTE

Importo annuo delle spese fisse di gestione e/o di manutenzione di pertinenza del bene pignorato (Corpo A):	€ 2.230,00
Importo annuo delle spese fisse di gestione e/o di manutenzione di pertinenza del bene pignorato (Corpo B):	€ 310,00
Importo annuo delle spese fisse di gestione e/o di manutenzione di pertinenza del bene pignorato (Corpo C):	€ 140,00
Importo annuo delle spese fisse di gestione e/o di manutenzione di pertinenza del bene pignorato (Corpo E):	€ 13,17
Importo annuo delle spese fisse di gestione e/o di manutenzione di pertinenza del bene pignorato (Corpo F):	€ 13,17
Eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non è ancora scaduto (Corpo A- B-C-E-F-G):	€ 0,00
Posizione debitoria per i bene in oggetto in relazione all'anno in corso e all'anno precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. Att. C.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile) (Corpo A-B-C):	€ 3.446,71



Posizione debitoria per i bene in oggetto in relazione all'anno in corso e all'anno precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. Att. C.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile) (Corpo E, F, G): **€ 47,40**

Millesimi (Corpo A):	139,98
Millesimi (Corpo B):	25,52
Millesimi (Corpo C):	11,54
Millesimi (Corpo E):	1,52
Millesimi (Corpo F):	1,52
Millesimi (Corpo G):	1,52

Nota: Il perito valutatore riferisce di aver acquisito copia del regolamento condominiale.

Rif. Allegato G e Allegato H.

N.B.: Si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

7. VERIFICA EDILIZIA, CATASTALE E URBANISTICA

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata in data successiva al 1° settembre 1967. In particolare, da atti di provenienza, risultano le seguenti pratiche edilizie:

- **DIA Prot. n. 22342** del 20/09/2005, **Pratica Edilizia 2141/05** per costruzione edificio per abitazioni e box;
- **DIA Prot. n. 22343** del 20/09/2005, **Pratica Edilizia 2142/05** per costruzione di due corpi di fabbrica con abitazioni, cantine e box, e corpo di fabbrica con posti auto e giardino.
- **Certificato di agibilità** del 22/11/2007 Prot. 0027737/2007

7.1 Pratiche edilizie

In seguito ad accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bareggio sono state visionate le seguenti pratiche edilizie:

- **DIA Prot. n. 22342** del 20/09/2005, **Pratica Edilizia 2141/05** per costruzione edificio per abitazioni e box;
- **DIA Prot. n. 22343** del 20/09/2005, **Pratica Edilizia 2142/05** per costruzione di due corpi di fabbrica con abitazioni, cantine e box, e corpo di fabbrica con posti auto e giardino.
- **Certificato di agibilità** del 22/11/2007 Prot. 0027737/2007

7.2 Conformità edilizia

7.2.1 Corpo A: Appartamento con giardino esclusivo

Lo stato di fatto del bene rilevato in fase di sopralluogo risulta **difforme** rispetto alle planimetrie di progetto depositate per le seguenti motivazioni:



- diversa distribuzione degli spazi interni mediante parziale demolizione dei tramezzi divisori tra il soggiorno e il disimpegno e tra il soggiorno e la taverna lato sud;
- trasformazione del balcone in veranda mediante posa di muratura e di serramenti di chiusura;
- modifica della scala esterna di collegamento con il giardino di proprietà.

Si segnala inoltre che i locali accessori vengono utilizzati come camere e studio e la taverna lato sud è adibita a cucina nonostante non ci siano le altezze interne prescritte dalla legge (2,40 m in luogo dei corretti 2,70 m). Tali funzioni sono quindi incompatibili con le altezze presenti e devono essere ripristinate le destinazioni come da progetto depositato.

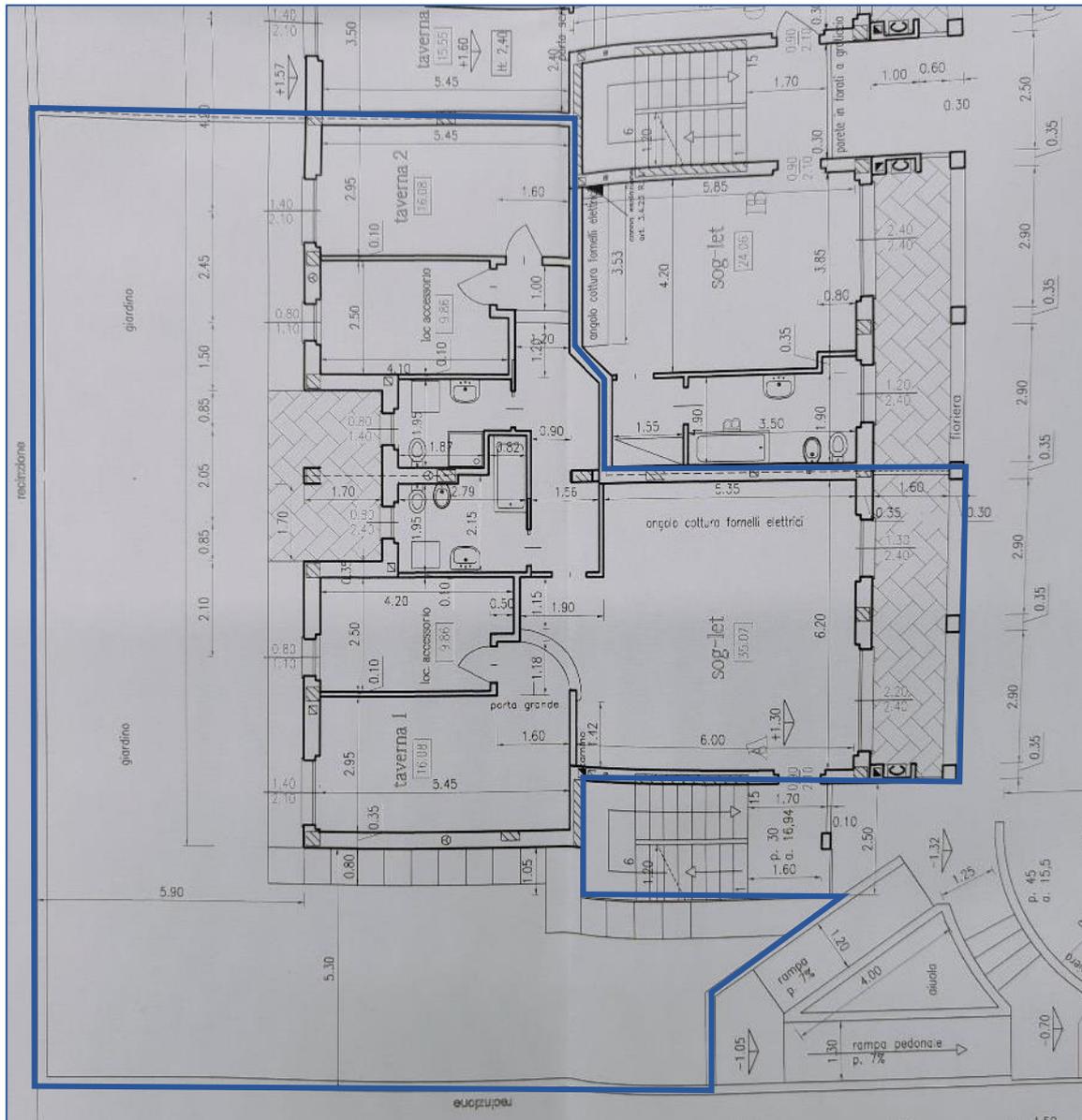


Figura 9 - estratto tavole di progetto



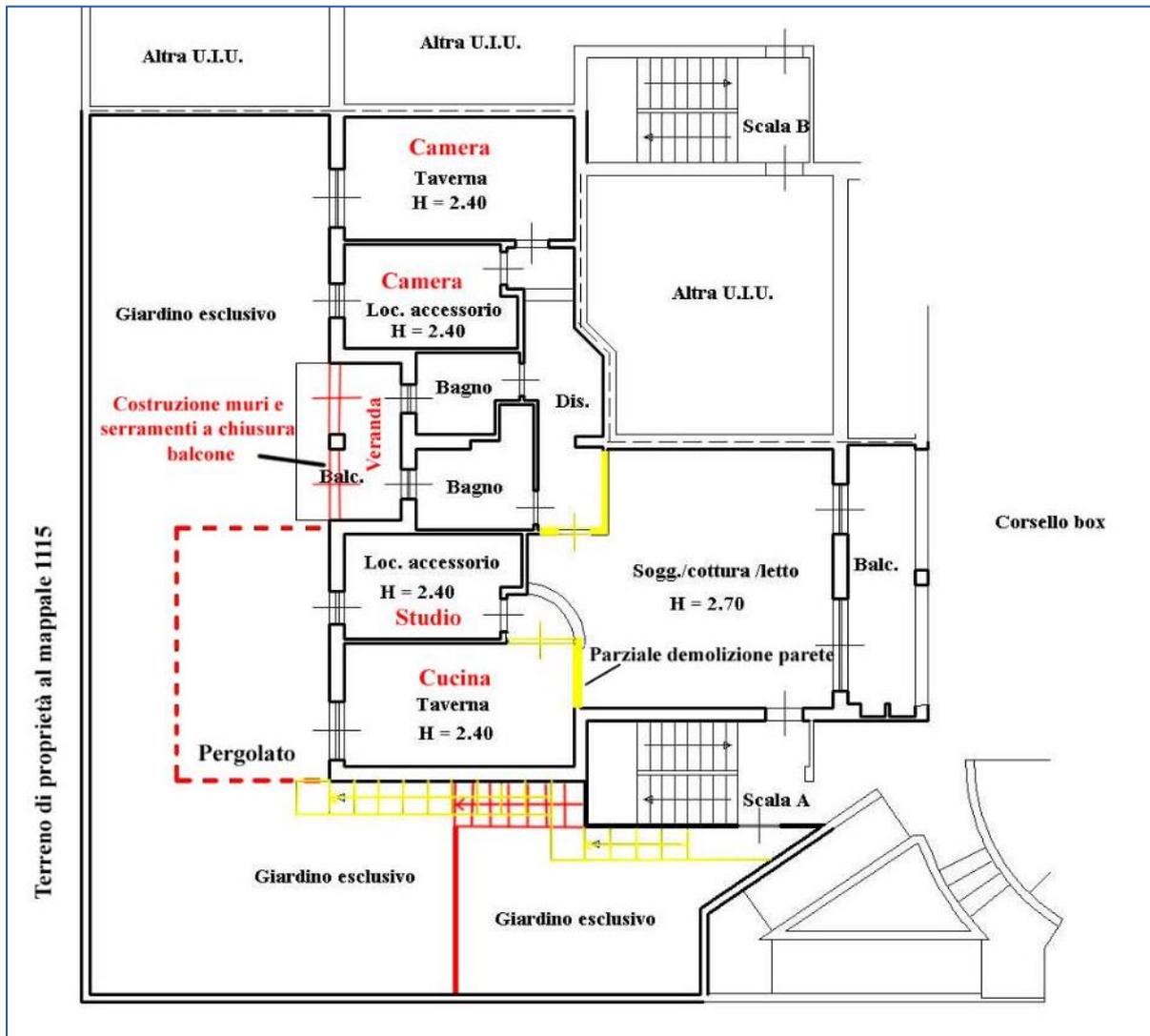


Figura 10 - stato comparativo tra lo stato rilevato e quello autorizzato (in giallo le demolizioni e in rosso le costruzioni)



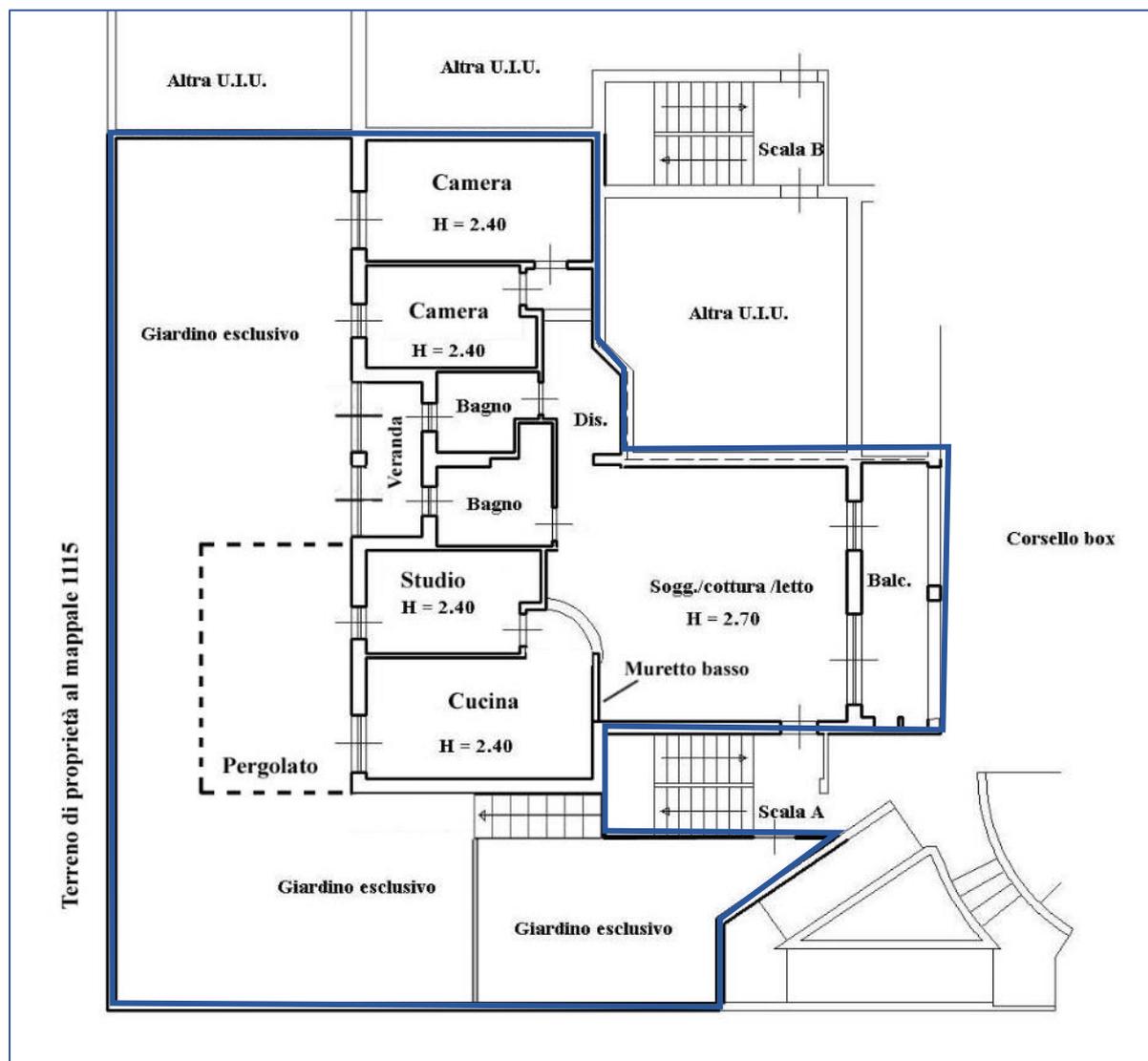


Figura 11 - stato di fatto rilevato

Ad avviso del perito valutatore, e salvo migliore approfondimento da parte degli interessati e/o dei loro tecnici, sulla base della documentazione allegata, l'immobile appare **non conforme ma regolarizzabile** mediante presentazione di Pratica Edilizia in Sanatoria e lavori edili con demolizione della veranda, ripristino della muratura che costruisce il disimpegno tra la zona giorno e il bagno (come da normativa vigente) e ripristino delle funzioni dei locali (ciò comporta anche uno spostamento degli impianti della cucina nella zona giorno).

Costi di regolarizzazione:

- parcella tecnico professionista € 2.000,00;
- sanzione per opere eseguite in assenza di titolo € 1.000,00 (come da normativa vigente).
- Opere edili di ripristino € 5.000,00

7.2.2 Corpo B: Box doppio con cavedio non accessibile

Lo stato di fatto del bene rilevato in fase di sopralluogo risulta **difforme** rispetto alle planimetrie di progetto depositate per le seguenti motivazioni:

- Apertura di due vani porta di collegamento tra il box e il cavedio aerato non accessibile (che attualmente risulta in uso all'esecutata come magazzino).



- Apertura di un vano porta di collegamento tra il box (Corpo C) e il cavedio aerato non accessibile (che attualmente risulta in uso all'esecutata come magazzino).
- Modifica degli spazi interni del cavedio mediante costruzione di tramezzi divisori.

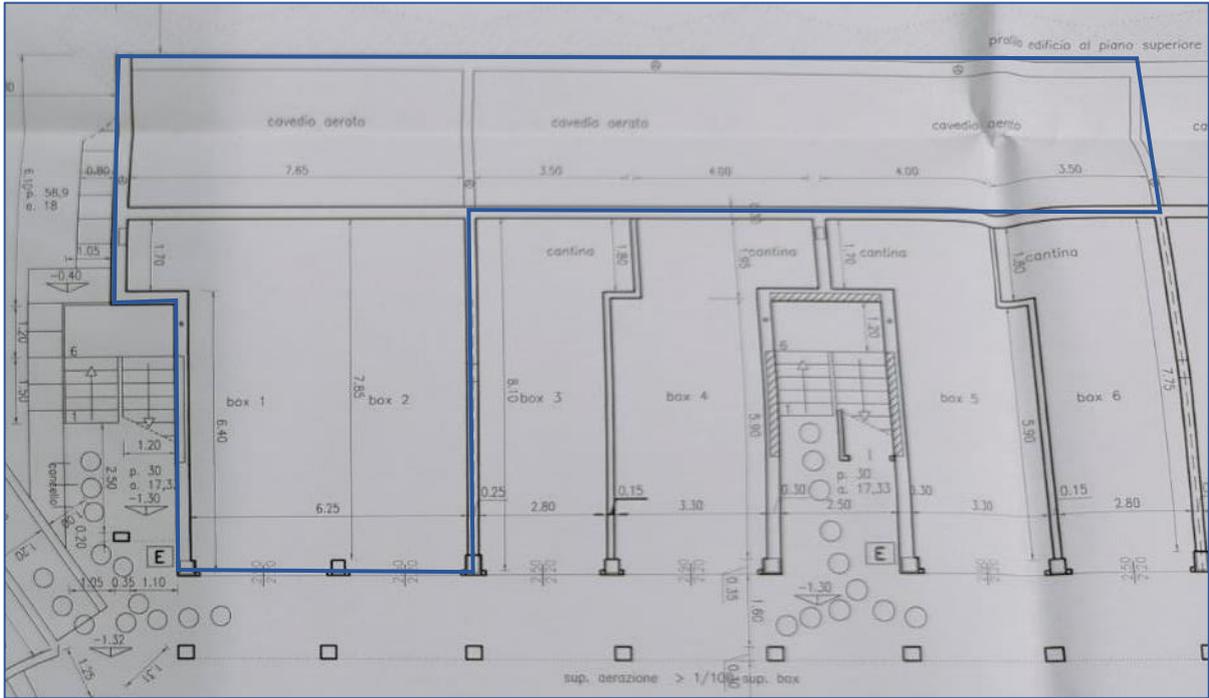


Figura 12 - estratto tavole di progetto

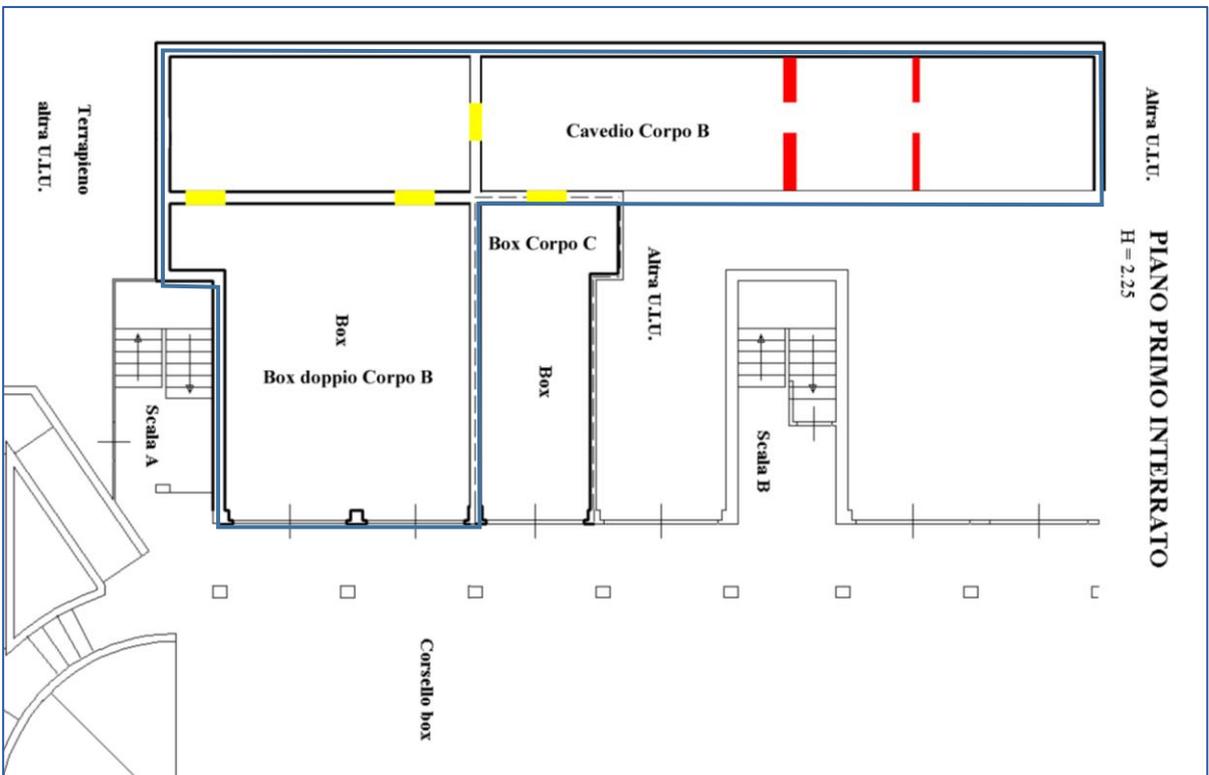


Figura 13 - stato comparativo tra lo stato rilevato e quello autorizzato (in giallo le demolizioni e in rosso le costruzioni)



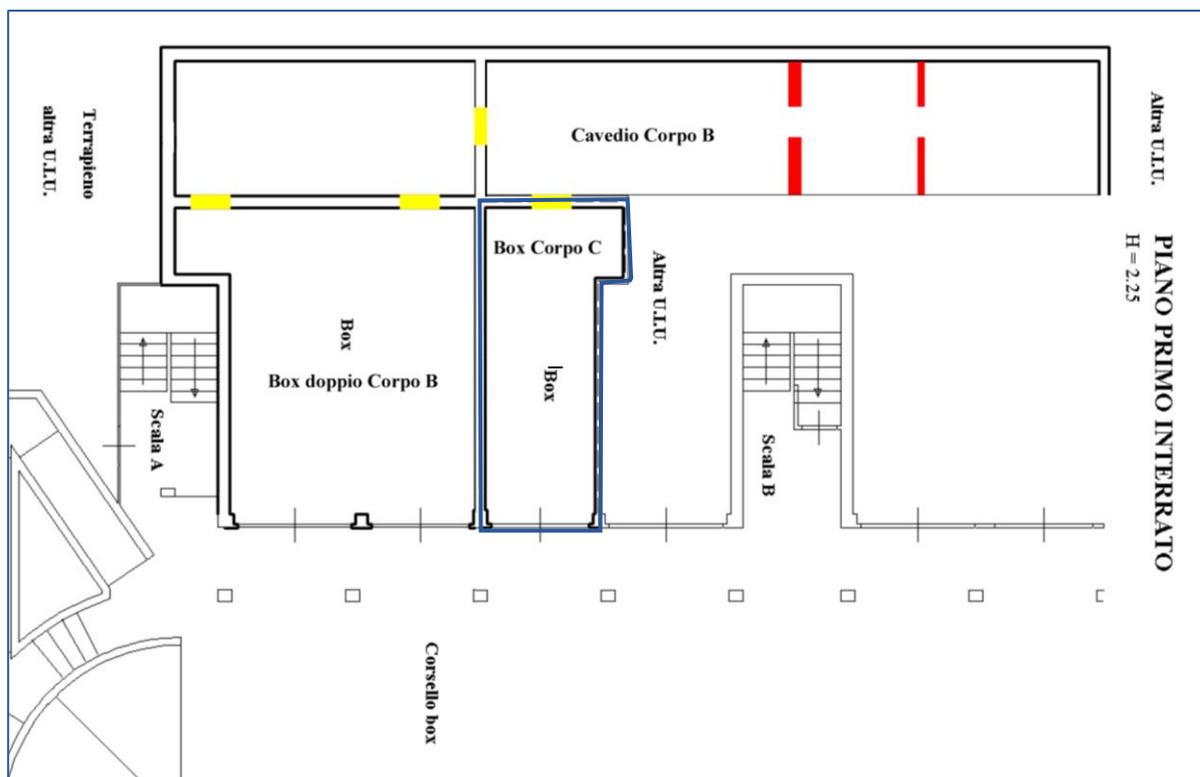


Figura 15 - stato comparativo tra lo stato rilevato e quello autorizzato (in giallo le demolizioni e in rosso le costruzioni)

Ad avviso del perito valutatore, e salvo migliore approfondimento da parte degli interessati e/o dei loro tecnici, sulla base della documentazione allegata, l'immobile appare **non conforme ma regolarizzabile** mediante presentazione di Pratica Edilizia in Sanatoria.

Costi di regolarizzazione:

- parcella tecnico professionista € 2.000,00 già computati al punto 7.2.1;
- sanzione per opere eseguite in assenza di titolo € 1.000,00 (come da normativa vigente) già computati al punto 7.2.1;
- Opere edili di ripristino mediante chiusura dei vani porta per rendere il cavedio nuovamente non accessibile come da tavole di progetto depositate € 700,00

7.2.4 Corpo D: Terreno

Nulla da segnalare in quanto terreno.

7.2.5 Corpo E: Posto auto scoperto

Lo stato di fatto del bene rilevato in fase di sopralluogo risulta **conforme**.

7.2.6 Corpo F: Posto auto scoperto

Lo stato di fatto del bene rilevato in fase di sopralluogo risulta **conforme**.

7.2.7 Corpo G: Posto auto scoperto

Lo stato di fatto del bene rilevato in fase di sopralluogo risulta **conforme**



7.3 Conformità catastale

7.3.1 *Corpo A: Appartamento con giardino esclusivo*

La planimetria catastale risulta **non conforme** rispetto allo stato di fatto rilevato ed alle tavole di progetto depositate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bareggio per le seguenti motivazioni:

- diversa distribuzione degli spazi interni mediante parziale demolizione dei tramezzi divisorii tra il soggiorno e il disimpegno e tra il soggiorno e la taverna lato sud;
- trasformazione del balcone in veranda mediante posa di serramenti di serramenti;
- modifica della scala esterna di collegamento con il giardino di proprietà.

Nota: il perito estimatore evidenzia che non sono indicate correttamente le coerenze in quanto il mappale 937 risulta ad oggi soppresso e la corretta coerenza è con il mappale 1115.

L'immobile risulta **non conforme ma regolarizzabile** mediante presentazione di pratica di aggiornamento catastale DOCFA (previa presentazione di pratica Edilizia in Sanatoria come specificato al punto 7.2).

Costi di regolarizzazione:

- parcella tecnico professionista: € 500,00;
- diritti per aggiornamento catastale: € 50,00.

7.3.2 *Corpo B: Box doppio con cavedio non accessibile*

La planimetria catastale risulta **non conforme** rispetto allo stato di fatto rilevato ed alle tavole di progetto depositate.

Successivamente alla presentazione della Pratica di Sanatoria e alle opere di ripristino la planimetria catastale risulterà nuovamente conforme.

7.3.3 *Corpo C: Box*

La planimetria catastale risulta **non conforme** rispetto allo stato di fatto rilevato ed alle tavole di progetto depositate.

Successivamente alla presentazione della Pratica di Sanatoria e alle opere di ripristino la planimetria catastale risulterà nuovamente conforme.

7.3.4 *Corpo D: Terreno*

L'estratto di mappa risulta **conforme** rispetto allo stato di fatto rilevato.

7.3.5 *Corpo E: Posto auto scoperto*

La planimetria catastale risulta **conforme** rispetto allo stato di fatto rilevato.

Nota: il perito estimatore evidenzia che non sono indicate correttamente le coerenze in quanto il mappale 1007 risulta ad oggi soppresso e sostituito dal mappale 1039.

7.3.6 *Corpo F: Posto auto scoperto*

La planimetria catastale risulta **conforme** rispetto allo stato di fatto rilevato.



Nota: il perito estimatore evidenzia che non sono indicate correttamente le coerenza in quanto il mappale 1007 risulta ad oggi soppresso e sostituito dal mappale 1039 e il mappale 938 non è più confinante con il mappale 944 in seguito a modifiche.

7.4 Situazione urbanistica

Secondo la Variante al PGT, deliberazione del Consiglio Comunale nr. 42 del 31/05/2021, l'area su cui sorgono le unità immobiliari oggetto della presente relazione di stima (solo Corpo A, B e C) ricade in Tessuti urbani consolidati - tessuti risultanti da interventi urbanistici preventivi. (Secondo la Variante al PGT, deliberazione del Consiglio Comunale nr. 42 del 31/05/2021, l'area su cui sorge l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima Corpo D ricade in Tessuti Rurali - Ambiti Agricoli E1 - Art. 24 delle NTA.

Secondo la Variante al PGT, deliberazione del Consiglio Comunale nr. 42 del 31/05/2021, l'area su cui sorge l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima ricade in Aree di valore agronomico di interesse naturalistico - aree della produzione agraria. (per i soli Corpi E, F, G).

7.5 Vincoli paesistico-ambientali e storico-archeologici

In base alle prescrizioni del PGT, Piano Di Governo Del Territorio adottato, l'area su cui insiste l'immobile oggetto della presente non risulta interessata da alcun vincolo.

L'immobile in oggetto non è sottoposto ad alcun tipo di vincolo paesistico-ambientale e/o storico archeologico.

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/a 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:

8.1.1 *Corpo A: Appartamento con giardino esclusivo*

destinazione	Superficie esterna lorda SEL (m ²)	coefficienti	sup. commerciale lorda (m ²)
Appartamento P.T.	71,00	1,00	71,00
Balcone P.T.	22,00	0,25	5,50
Taverne P.T.	38,00	0,75	28,50
Locali accessori P.T.	24,00	0,75	18,00
Giardino P.T.	163,00	0,10	16,30
totale	318,00		139,30



8.1.2 Corpo B: Box doppio con cavedio non accessibile

destinazione	Superficie esterna lorda SEL (m ²)	coefficienti	sup. commerciale lorda (m ²)
Box doppio - P. S1	58,00	1,00	58,00
Cavedio - P. S1	94,00	0,00	0,00
totale	152,00		58,00

Nota: il cavedio non viene computato nella superficie commerciale, anche se di proprietà, in quanto spazio non accessibile (come da pratiche edilizie autorizzate).

8.1.3 Corpo C: Box

destinazione	Superficie esterna lorda SEL (m ²)	coefficienti	sup. commerciale lorda (m ²)
Box - P. S1	26,00	1,00	26,00
totale	26,00		26,00

8.1.4 Corpo D: Terreno

destinazione	Superficie esterna lorda SEL (m ²)	coefficienti	sup. commerciale lorda (m ²)
Terreno - P.T.	490,00	1,00	490,00
totale	490,00		490,00

8.1.5 Corpo E: Posto auto scoperto

destinazione	Superficie esterna lorda SEL (m ²)	coefficienti	sup. commerciale lorda (m ²)
Posto auto P.T.	16,00	1,00	16,00
totale	16,00		16,00

8.1.6 Corpo F: Posto auto scoperto

destinazione	Superficie esterna lorda SEL (m ²)	coefficienti	sup. commerciale lorda (m ²)
Posto auto P.T.	17,00	1,00	17,00
totale	17,00		17,00

8.1.7 Corpo G: Posto auto scoperto

destinazione	Superficie esterna lorda SEL (m ²)	coefficienti	sup. commerciale lorda (m ²)
Posto auto P.T.	15,00	1,00	15,00
totale	15,00		15,00



9. STIMA

9.1 Criterio di stima

La sottoscritta esperta, 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 dei beni 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 di informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 1° semestre 2022 - BAREGGIO - Fascia/Zona: Periferica/VIA MAGENTA VIA NOVARA.

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di mercato di

"abitazioni civili" in stato conservativo normale

Valore mercato prezzo min. 1.350 / prezzo max. 1.600 (€/m²)

Valore di locazione prezzo min. 4,70 / prezzo max. 5,80 (€/m²/mese)

"box" in stato conservativo Normale

Valore mercato prezzo min. 750 / prezzo max. 1.050 (€/m²)

Valore di locazione prezzo min. 3,30 / prezzo max. 4,80 (€/m²/mese)

"www.borsinoimmobiliare.it" - BAREGGIO - ZONA VIA MAGENTA, VIA NOVARA - (consultazione ottobre 2022).

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di vendita di

"abitazioni in stabili di fascia media"

Valore minimo 1.280 / prezzo max. 1.504 (€/m²)

Valore di locazione prezzo min. 3,55 / prezzo max. 4,27 (€/m²/mese)

"box auto & autorimesse"

valore di compravendita (minimo) 709,00 / (massimo) 849,00 (€/m²)

valore di locazione (minimo) 2,99 / (massimo) 3,54 (€/m²/mese)

"posti auto scoperti"

valore di compravendita (minimo) 282,00 / (massimo) 400,00 (€/m²)

valore di locazione (minimo) 1,54 / (massimo) 2,18 (€/m²/mese)



AGENZIA DELLE ENTRATE - Valori Agricoli Medi della Provincia di Milano - Regione Agraria n. 5 - Pianura Canale Villoresi Anno 2019

"Seminativo Irriguo"

Valore Agricolo 8,11 €/m²

Altre fonti di informazione: Siti internet di compravendita e aste giudiziarie di immobili simili in zona.

The screenshot shows a real estate listing on the Immobiliare.it website. The header includes the site logo and navigation links: Estero, Agenzie, Prezzi immobili, Valuta casa, Mutui. Below the header is a breadcrumb trail: < Lista annunci. The main content area features a large photo of a multi-story apartment building with balconies, and two smaller inset photos showing the interior kitchen and dining area. Below the photos are icons for '29 Foto' and 'Planimetria'. The listing title is 'Bilocale via Isonzo 11, Bareggio' with the address 'Bareggio • Via Isonzo'. The price is listed as € 75.000, with a crossed-out previous price of € 79.000 (-5.1%). The listing details include 2 locali, 60 m² superficie, 1 bagno, and 2 piano.



immobiliare.it Estero Agenzie Prezzi immobili Valuta casa Mutui

< Lista annunci > < Precedente 1 di 109 Successivo >





20 Foto 2 Planimetrie FotoPlan

 **Trilocale via Isonzo 18, Bareggio**
Bareggio • Via Isonzo

€ 200.000  3 locali  105 m² superficie  2 bagni  2 piano

< Lista annunci > < Precedente 6 di 6 Successivo >





Vedi 11 foto

 **Garage - Box in Vendita**
Bareggio • Via Monte Conero

€ 15.000  13 m² superficie  5 piano



Immobiliare.it Estero Agenzie Prezzi immobili Valuta casa Mutui

< Lista annunci > < Precedente 1 di 3 Successivo >

Terreno agricolo in Vendita
Bareggio

€ 67.000 | 9.900 m² superficie

9.3 Valutazione Lotto Unico

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (SEL) pari a **1.600,00 €/m²** per l'appartamento, **800,00 €/m²** per i box e **8,00 €/m²** per il terreno.

descrizione	sup. comm. lorda (m ²)	prezzo medio unitario di mercato (€/m ²)	valore di mercato intero (1/1)	valore di mercato di diritto e quota (1/1)
Corpo A	139,30	€ 1.600,00	€ 222.880,00	€ 222.880,00
Corpo B	58,00	€ 800,00	€ 46.400,00	€ 46.400,00
Corpo C	26,00	€ 800,00	€ 20.800,00	€ 20.800,00
Corpo D	490,00	€ 8,00	€ 3.920,00	€ 3.920,00
Corpo E	16,00	€ 400,00	€ 6.400,00	€ 6.400,00
Corpo F	17,00	€ 400,00	€ 6.800,00	€ 6.800,00
Corpo G	15,00	€ 400,00	€ 6.000,00	€ 6.000,00
			€ 313.200,00	€ 313.200,00



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 UNICO		€ 313.200,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:		-€ 15.660,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:		-€ 10.750,00
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi punto 6):		-€ 3.494,11
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:		€ 283.295,89
<hr/>		
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni		
	LIBERO	€ 283.295,89
	arrotondato:	€ 283.000,00
<hr/>		
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni		
	OCCUPATO	€ 226.636,71
	arrotondato:	€ 226.500,00

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 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. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile oggetto della presente relazione di stima non risulta locato e quindi non è necessario esprimere giudizio sulla congruità del canone.

11. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Poiché il pignoramento insiste sulla intera quota, non occorre esprimere parere sulla comoda divisibilità del bene.

12. CRITICITÀ DA SEGNALARE

Il perito estimatore osserva che non vi sono criticità ostative alla vendita da segnalare.



La sottoscritta Arch. Federica Palazzetti 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 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 ossequio.

Milano li: 15/02/2023

l'Esperto Nominato



ALLEGATI

- A. Fotografie
- B. Visure catastali storica
- C. Planimetrie catastali
- D. Atti di provenienza
- E. Assenza contratti di locazione
- F. Attestato di prestazione energetica Corpo A
- G. Informazioni condominiali da Amministratore
- H. Regolamento di Condominio
- I. Ispezione ipotecaria
- J. Certificati anagrafici proprietà
- K. Atti di fabbrica
- L. Certificato di destinazione urbanistica Corpo D



ALLEGATO A.
PARTI COMUNI



Foto 1 - ingresso immobile via Isonzo n. 20



Foto 2 - parti comuni



Foto 3 - corsello comune



Foto 4 - corsello comune



Foto 5 - corsello comune



Foto 6 -ingresso comune da via Isonzo n. 26A

APPARTAMENTO - CORPO A



Foto 7 - ingresso su soggiorno



Foto 8 - ingresso su soggiorno



Foto 9 - soggiorno



Foto 10 - soggiorno



Foto 11 - vista cucina da soggiorno



Foto 12 - cucina



Foto 13 - cucina



Foto 14 - cucina



Foto 15 - cucina

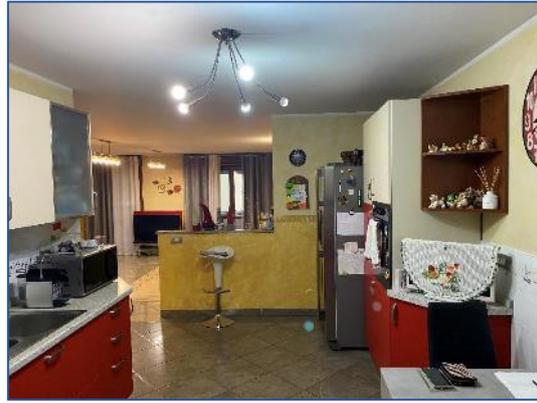


Foto 16 - cucina



Foto 17 - studio



Foto 18 - camera



Foto 19 - camera



Foto 20 - camera



Foto 21 - camera



Foto 22 - camera



Foto 23 - disimpegno

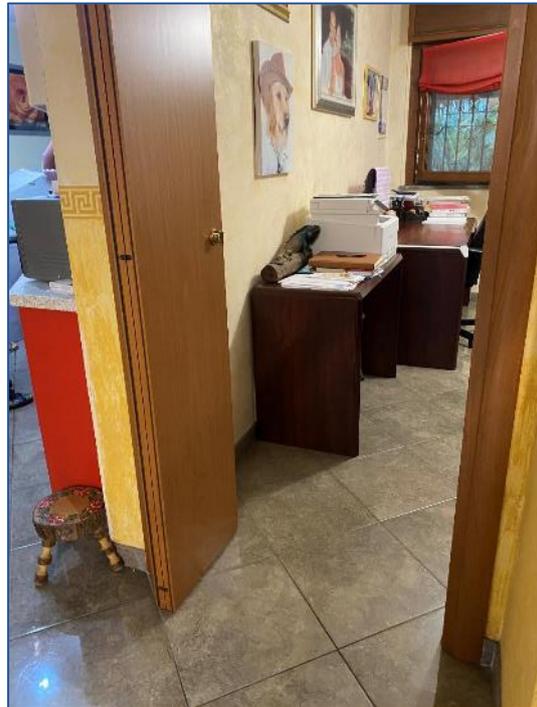


Foto 24 - ingresso cantina



Foto 25 - bagno



Foto 26 - bagno



Foto 27 - bagno



Foto 28 - bagno



Foto 29 - bagno



Foto 30 - veranda



Foto 31 - veranda



Foto 32 - balcone



Foto 33 - balcone



Foto 34 - porzione giardino esclusivo



Foto 35 - giardino esclusivo



Foto 36 - giardino esclusivo



Foto 37 - giardino esclusivo



Foto 38 - giardino esclusivo



Foto 39 - tettoia su giardino esclusivo



Foto 40 - tettoia su giardino esclusivo

BOX DOPPIO CON CAVEDIO - CORPO B



Foto 41 - ingresso box

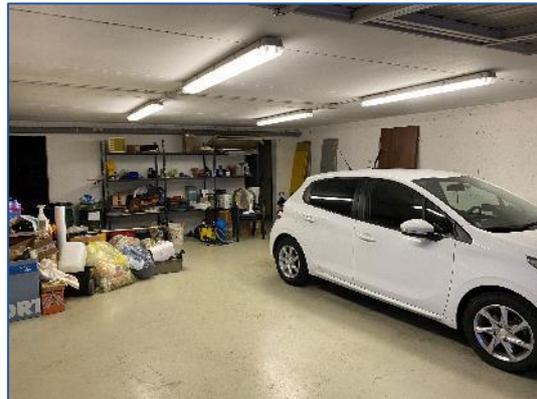


Foto 42 - box



Foto 43 - cavedio



Foto 44 - cavedio



Foto 45 - cavedio



Foto 46 - cavedio



Foto 47 - cavedio

BOX - CORPO C

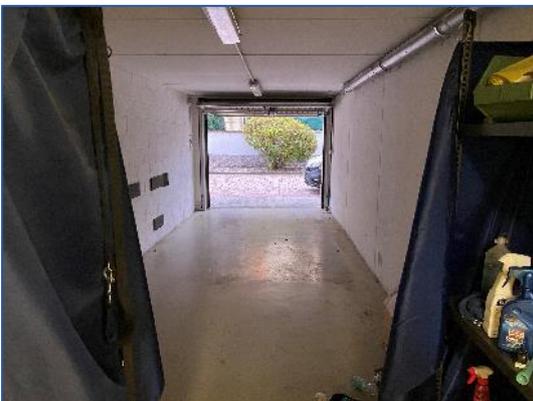


Foto 48 - box

TERRENO - CORPO D



Foto 49 - terreno



Foto 50 - terreno



Foto 51 - terreno



Foto 52 - terreno



Foto 53 - terreno



Foto 54 - terreno



Foto 55 - terreno

POSTO AUTO SCOPERTO - CORPO E



Foto 56 - posto auto

POSTO AUTO SCOPERTO - CORPO F



Foto 57 – posto auto

POSTO AUTO SCOPERTO - CORPO G



Foto 58 – posto auto



COMUNE DI BAREGGIO
Città Metropolitana di Milano

Settore Territorio, Ambiente e S.U.A.P.

Responsabile: Arch. Gianpiero Galati

Tel: 02.902.58.1

E-mail: territorio@comune.bareggio.mi.it

Bareggio, 16/06/2022

Protocollo: vedi testo PEC

Spett.le

SEBI S.r.l.

Via Accademia Dei Virtuosi, 39
00100 Roma (RM)

Gent.ma

Borriello Lucia

Via Poggio Ameno, 26
00147 Roma (RM)

PEC: certificazioni@pec.sebisrl.it

CDU28/2022

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
IL RESPONSABILE DEL SETTORE TERRITORIO, AMBIENTE E S.U.A.P.

Vista la domanda dalla Sig.ra Borriello Lucia (C.F. BRRLCU63C57G902I) presentata in data 14/06/2022 con prot. n° 16336 intesa ad ottenere la destinazione urbanistica alla data odierna dell'area censita al Catasto di questo Comune al **Fg. 1, Mapp. 1115**;

Visto il Piano di Governo del Territorio vigente del Comune di Bareggio approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n°94 del 04/11/2021 e pubblicato sul BURL serie inserzioni e concorsi n°7 del 16/02/2022;

Visto l'art. 30 del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380;

CERTIFICA

che i seguenti mappali sono soggetti alle seguenti prescrizioni urbanistiche:

Foglio 1 Mappale 1115

- ricade, come da Norme di attuazione del Piano delle Regole (Allegato RT03) nel tessuto rurale "**Ambiti agricoli (E1) (NdA art. 24)**";
- in parte interessato dal Sistema delle Acque – Reticolo idrico di bonifica (RIB) – Consorzio Est Ticino Villoresi (Dgr 6037/2016) - nella "**Fascia di rispetto diramatori (5 m)**";
- ricade, come da Norme per le classi di fattibilità delle azioni di piano – Componente geologica idrogeologica e sismica del P.G.T. adottato e dall'elaborato grafico denominato "Carta della fattibilità geologica delle azioni di piano" dello Studio Geologico a supporto del PGT, nelle classi:
 - parte nella **classe 3** – Fattibilità con consistenti limitazioni – **Sottoclasse 3a** – "Aree ad elevata vulnerabilità dell'acquifero sfruttato ad uso idropotabile e del primo acquifero e/o bassa soggiacenza dell'Acquifero";
 - parte nella **classe 4** – Fattibilità con gravi limitazioni – **Sottoclasse 4c** – "Aree ricadenti entro le fasce di rispetto del reticolo idrico di bonifica".



COMUNE DI BAREGGIO
Città Metropolitana di Milano

Settore Territorio, Ambiente e S.U.A.P.

Responsabile: Arch. Gianpiero Galati

Tel: 02.902.58.1

E-mail: territorio@comune.bareggio.mi.it

Il presente certificato conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti rilasciata negli atti tra vivi, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o gestori di pubblici servizi.

IL RESPONSABILE SETTORE
TERRITORIO, AMBIENTE E S.U.A.P.
Arch. Gianpiero Galati

*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U.
445/2000 e del DLgs 82/2005 e rispettive norme collegate.*

Il Responsabile del Procedimento: Arch. Gianpiero Galati

L'Istruttore Tecnico: Arch. Andrea Pero

FIN-EDIL
S.r.l.
VIA Matteotti, 162 – 20010 – Beraggio (MI)

REGOLAMENTO DEL CONDOMINIO
in via Isonzo 20 – Bareggio (M)

1.0.0. 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 Isonzo 20 nel Comune di Bareggio (MI). Tale edificio è stato realizzato dalla Fin-Edil srl con sede amministrativa ed operativa in Via Matteotti, 162 – 20010 Bareggio (MI) titolare della P. Iva n° 09113950159, in forza della "Convenzione Piano di Lottizzazione "AA1-AA2"" Repertorio n° 111.153 – Raccolta 11.663 dei successivi titoli e della D.I.A. inoltrata al Sindaco del Comune di Bareggio in data 20/09/2005 prot. 22.342, prat. ed. 214/05, nel rispetto delle planimetrie a detta D.I.A. allegate, che evidenziano anche tutte le parti comuni dell'Edificio.

1.2.0. Partecipanti al Condominio.

I Condòmini 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. Osservanza delle norme.

Ciascun Condòmino 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 Condòmini il presente regolamento e qualsiasi altro regolamento o disposizione che vengano emanati dall'Assemblea dei Condòmini o dall'Amministratore nell'esercizio dei rispettivi poteri. Di tale obbligo all'osservanza dovrà essere fatto cenno negli atti di alienazione delle unità immobiliari.

2.0.0. STATO DI CONSISTENZA DELL'EDIFICIO

2.1.0. Stato di consistenza.

L'Edificio insistente sul Foglio 1 – Mappale 938 – sub dal 2 al 22, è costituito da una palazzina di un piano seminterrato, un piano terra ed un piano fuori terra (sottotetto).

FIN-EDIL

S.r.l.

VIA Matteotti, 162 – 20010 – Bareggio (MI)

2.1.1. Scala "A":

- /1 due appartamenti;
- /2 un box;
- /3 un vano scala;

2.1.2. Scala "B":

- /1 quattro appartamenti;
- /2 quattro box;
- /3 un vano scala;

2.1.3. Scala "C":

- /1 quattro appartamenti;
- /2 quattro box;
- /3 un vano scala;

2.1.4. Corpo boxes esterno:

- /1 due boxes,

2.2.0. Individuazione dello stato di consistenza.

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, ancorché non materialmente allegati.

3.0.0. INDIVIDUAZIONE PARTI COMUNI (ex articolo 1117 c.c.).

3.1.0. Parti comuni di utilizzazione generale.

Formano oggetto di proprietà comune ed indivisibile tra tutti i Condòmini, 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, ancorché in via semplicemente esemplificativa e non esaustiva:

- 3.1.1. Le fondazioni, le strutture portanti, le facciate;
- 3.1.2. le reti orizzontali generali di distribuzione dell'acqua potabile, compreso il pozzetto ed il relativo contatore;
- 3.1.3. la copertura dell'edificio, per proiezione a terra e plesso di pertinenza;
- 3.1.4. le reti fognarie orizzontali e generali sia nere che bianche;
- 3.1.5. la rete verticale ed orizzontale di smaltimento delle acque meteoriche;

FIN-EDIL

S.r.l.

VIA Matteotti, 162 - 20010 - Bareggio (MI)

- 3.1.6. gli impianti di illuminazione esterna delle parti comuni, compresa la messa a terra;
- 3.1.7. l'impianto comune della TV e del citofono;
- 3.1.8. vano immondezzaio.

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

Sono da considerare parti comuni ed indivisibili tra tutti i Condòmini 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 singolo appartamento;
 - 3.2.2. le canne fumarie e di esalazione delle cappe delle cucine;
 - 3.2.3. gli atri di ingresso ai vani scala, compresi i portoni;
 - 3.2.4. i vani scala, i relativi pianerottoli ed i serramenti.
- 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.

4.0.0. QUOTA DI COMPROPRIETA' GENERALE - TITOLARITA' DELLE PORZIONI IMMOBILIARI E RELATIVE PERTINENZE DI PROPRIETA' ESCLUSIVA DEI SINGOLI CONDOMINI - LIMITAZIONI, ATTIVITA' E PASSIVITA' DERIVANTI DAL GODIMENTO DELLE PORZIONI IMMOBILIARI E RELATIVE PERTINENZE DI PROPRIETA' 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 Condòmino è espressa in millesimi nella Tabella A - Tabella Millesimi di Proprietà, allegata al presente Regolamento che, unitamente alle relative tabelle e criteri di formazione e di calcolo, viene allegata al presente Regolamento, per costituirne parte integrante, inseparabile e sostanziale.

4.2.0. Titoli di proprietà.

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

FIN-EDIL

S.r.l.

VIA Matteotti, 162 – 20010 – Bareggio (MI)

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 di cui al precedente Art. 1.1.0., gli appartamenti costituenti il Condominio oggetto del presente Regolamento possono essere destinati oltre che ad abitazione anche a studi professionali e tecnici, uffici. In qualsiasi caso il cambio di destinazione d'uso dovrà essere preventivamente approvato dall'assemblea ed autorizzato dal Comune. Copia dell'autorizzazione degli uffici competenti dovrà essere fornita all'amministratore prima dell'inizio dell'attività.

4.3.3. Mentre rimane tassativamente vietato destinare i locali ad uso uffici pubblici, sanatori, gabinetti radiologici o di cura di malattie infettive e mentali, agenzie di pegno, sedi di partiti e movimenti politici, sedi di associazioni sindacali, qualsiasi attività industriale rumorosa, di deposito prodotti detonanti, incendiabili, male odoranti o emananti comunque esalazioni nocive, o svolgervi attività che possano in qualsiasi modo arrecare danno, inconvenienti o molestia a chi occupa locali destinati ad abitazione.

4.4.0. Lavori in locali di proprietà esclusiva – Diritto di accesso.

4.4.1. Ogni Condòmino è obbligato ad eseguire, a proprie spese e previa presa visione dell'Amministratore, le opere e le riparazioni delle cose di sua proprietà, la cui omissione possa danneggiare le parti comuni, gli altri Condòmini, compromettere la stabilità dell'edificio od alterarne il decoro architettonico.

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

4.4.3. E' fatto obbligo ai Condòmini, proprietari dei locali, interessati dall'attraversamento di impianti o dalla collocazione di pozzetti, di ispezioni etc., di consentire l'accesso a detti locali o pertinenze all'Amministratore od alle persone e/o Ditte da Egli incaricate, allo scopo di effettuare, in quanto necessari, eventuali sopralluoghi, ispezioni o interventi sia di ordinaria che di straordinaria manutenzione. Si

FIN-EDIL

S.r.l.

VIA Matteotti, 162 – 20010 – Bareggio (MI)

intendono quindi costituite tutte le servitù attive e passive, dipendenti della stato dei luoghi, a norma dell'articolo 1062 del Codice Civile.

4.4.4. I Condòmini che intendessero effettuare dei lavori all'interno dei rispettivi appartamenti e/o relative pertinenze, siano essi di straordinaria manutenzione od a variante delle opere murarie ed impiantistiche, prima dell'inizio 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 Condòmini, inoltre, prima dell'inizio dei lavori, dovranno comunicare all'Amministratore le date presunte di inizio e di ultimazione dei lavori stessi, precisando quali accorgimenti intenderanno 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 al termine dei lavori una volta accertato che le parti comuni non hanno subito danni e che sono state effettuate le pulizie necessarie, ovvero l'Amministratore utilizzerà in tutto od in parte tale cauzione per ripristinare lo stato dei luoghi preesistente all'inizio dei lavori di cui trattasi.

4.4.5. E' comunque assolutamente vietato ai Condòmini 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 intimare la sospensione dei lavori e convocare l'Assemblea per l'assunzione delle necessarie decisioni.

E' fatto comunque assoluto divieto ai Condòmini intraprendere delle opere che possano interessare o produrre danno, anche in 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 urgente necessità e ferma l'intangibilità delle strutture portanti, il Condòmino 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 di cui al precedente art. 1.1.0. i sottotetti di pertinenza degli alloggi sottostanti sono utilizzabili "senza permanenza di persone".

4.5.2. Nel rispetto dell'attuale destinazione d'uso i sottotetti sono stati utilizzati per la

FIN-EDIL

S.r.l.

VIA Matteotti, 162 – 20010 – Bareggio (MI)

formazione dei millesimi di proprietà generale, previa applicazione del coefficiente di riduzione della relativa superficie utile.

4.5.3. I condomini proprietari avranno la facoltà di trasformare la destinazione dei rispettivi sottotetti " con permanenza di persone", realizzando le opere necessarie, ivi compresa l'installazione di lucernai nella soletta inclinata del tetto, senza preventiva autorizzazione dell'Assemblea condominiale o dell'Amministratore di Condominio, ma previa richiesta al Comune di Bareggio ed ottenimento dell'autorizzazione al cambio d'uso ed all'eventuale esecuzione delle opere, dandone comunque preventivo avviso all'Amministratore stesso.

4.5.4. Il cambio di destinazione non darà seguito alla revisione delle tabelle originarie allegate ai rogiti.

4.6.0. 4.5.6. Giardini di pertinenza degli appartamenti al piano terra.

4.6.1. E' fatto obbligo ai condomini proprietari di giardini di pertinenza dei rispettivi appartamenti di curare la buona manutenzione del manto erboso, la potatura e la corretta manutenzione di eventuali siepi e/o piantumazioni, in modo da non arrecare danno o disturbo agli altri condomini. E' vietato destinare i giardini ad orto.

4.6.2. E' vietata la messa a dimora di piante ad alto e medio fusto se non alle distanze consentite dalla legge.

5.0.0. RESPONSABILITA' DEI CONDOMINI PER DANNI ALLE COSE COMUNI.

5.1.0. Ciascun Condòmino è responsabile a norma 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.

6.0.0. DISCIPLINA INTERNA.

6.1.0. Divieti ed obblighi.

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

6.1.1. è vietato esporre, battere o scuotere tappeti, coperte, lenzuola, tovaglie,

FIN-EDIL

S.r.l.

VIA Matteotti, 162 – 20010 – Bareggio (MI)

biancheria, capi di vestiario, ecc. da finestre, ballatoi e balconi, logge e terrazze di tutti i lati della costruzione, nei corridoi, sui pianerottoli delle scale, ecc.; - è fatto obbligo di effettuare tali operazioni esclusivamente internamente ai balconi e sotto il livello del parapetto ed in ogni caso le operazioni stesse dovranno essere eseguite in modo tale da non arrecare disturbo e molestia agli altri Condòmini e/o nocimento al decoro dell'edificio;

6.1.2. è vietato battere i tappeti dalle ore 22:00 alle ore 07:00 nei giorni feriali e dalle 22:00 alle 09:00 nei giorni festivi; - è fatto obbligo, comunque, di rispettare gli orari del regolamento comunale;

6.1.3. è vietato tenere i vasi e le cassette con piante e fiori sul davanzale, all'interno di balconi e terrazze, se non incassati in recipienti che impediscano lo stillicidio, in modo da non creare fastidio agli altri Condòmini;

6.1.4. è vietato occupare od ingombrare in qualsiasi modo, anche temporaneamente, con materiali e suppellettili di qualunque genere, gli atri, le scale, i corridoi ed ogni altro luogo di passaggio, di uso e di proprietà comune; - nel caso di occupazione temporanea di dette parti comuni preventivamente autorizzata da parte dell'Amministratore (vedi ad esempio quando si devono eseguire dei lavori negli appartamenti e nelle relative pertinenze) è fatto obbligo di realizzarla in modo tale da non impedire l'uso delle parti stesse da parte degli altri Condòmini 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.;

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

6.1.6. è vietato gettare immondizie e qualsiasi oggetto dalle finestre, dai balconi e dalle terrazze;

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

6.1.8. è vietato utilizzare qualsiasi parte comune, per il soddisfacimento dei bisogni fisiologici degli animali; è fatto obbligo accompagnare gli animali durante l'utilizzo di

FIN-EDIL

S.r.l.

VIA Matteotti, 162 - 20010 - Bareggio (MI)

- qualsiasi parte comune, avendo cura di utilizzare gli appropriati strumenti di conduzione (guinzagli, museruole, gabbiette, etc), muniti dei necessari attrezzi per rimuovere, ove necessario, eventuali deiezioni o minzioni e per disinfettare e ripulire i luoghi; i Condòmini proprietari di animali dovranno accollarsi le spese di pulizia e disinfestazione delle parti comuni, ritenute necessarie dall'Amministratore;
- 6.1.9. 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 Condòmini o qualora l'abbandono contrasti con le regole di buona tenuta degli animali stessi;
- 6.1.10. è vietato recare disturbo agli altri Condòmini con schiamazzi, suoni, canti, danze, calpestio od altro, in special modo dalle ore 22.00 alle ore 8.00; - è fatto obbligo assumere dei comportamenti particolarmente discreti e rispettosi del senso civico e del diritto degli altri Condòmini a non subire molestie; è fatto obbligo, in modo particolare, utilizzare radio, televisori ed altri mezzi di diffusione sonora, a volume molto moderato;
- 6.1.11. è vietato l'uso e la detenzione all'interno degli appartamenti, delle relative pertinenze e delle parti comuni del Condominio, di botti, petardi e affini;
- 6.1.12. è vietato utilizzare il vano scala per il trasporto di 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 colli di modeste dimensioni; - eventuali danni causati dall'uso improprio dello spazio Comune saranno addebitati al trasgressore;
- 6.1.13. è comunque sempre vietata la sosta nelle parti comuni delle autovetture, dei cicli e dei motocicli se non per operazioni di carico e scarico ed a motore spento; è fatto obbligo in caso di traslochi di 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 Condòmini;
- 6.1.14. 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 pubbliche discariche 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 la spesa relativa nei confronti del Condòmino inadempiente;
- 6.1.15. è vietato esporre qualsiasi targa pubblicitaria, insegna o scritta, se non nello spazio individuato dall'Assemblea di 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 ed insegne

FIN-EDIL

S.r.l.

VIA Mattcotti, 162 - 20010 - Bareggio (MI)

dovranno essere posizionate ai lati del cancelletto;

6.1.17. è vietato fumare in tutti gli spazi comuni condominiali, con particolare riguardo alla scala, ai corridoi, agli atri, mentre è consentito fumare nelle parti comuni situate all'aperto;

6.1.18. è vietato lavare le autovetture o altro negli spazi condominiali.

6.1.19. è fatto obbligo, per ragioni di sicurezza, di mantenere costantemente chiuse a chiave tutte le porte di accesso al Condominio ed alle relative parti comuni;

6.1.20. è fatto obbligo di depositare le immondizie nei recipienti collocati nell'apposito locale immondezzaio, avendo cura 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 impediscano di sporcare le parti condominiali dell'edificio;

6.1.21. è fatto obbligo di installare tendaggi esterni, zanzariere, inferriate od altri materiali che possano incidere sul decoro dell'edificio, nel rispetto dei valori cromatici, dei disegni e delle caratteristiche prescelte dal Progettista e dal Direttore dei Lavori delle opere di realizzazione dell'edificio o da quelle approvate dall'Assemblea che diverranno vincolanti per tutti gli aventi diritto;

6.1.22. è fatto obbligo a tutti i Condòmini ed ai Loro aventi causa di comportarsi da persone educate e civili, osservando le norme di 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 desideri 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 Condòmino.

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

6.2.2. La mancata comunicazione di cui al precedente Art. 6.2.1. esonererà l'Amministratore da ogni responsabilità e non costituirà titolo per il Condòmino inadempiente all'impugnativa delle deliberazioni assunte dall'Assemblea o per contestare eventuali provvedimenti assunti dall'Amministratore. La mancata

FIN-EDIL

S.r.l.

VIA Matteotti, 162 – 20010 – Bareggio (MI)

comunicazione, qualora dovesse provocare una morosità nei versamenti dovuti a fronte delle spese condominiali, costituirà titolo per l'Amministratore per addebitare al Condòmino inadempiente tutti gli oneri, onorari, spese ed interessi dovuti per la morosità stessa.

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

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

6.2.5. Il Condòmino dovrà avere particolare cura che, in sua assenza l'impianto di allarme eventualmente installato nei propri locali e dotato di segnalazioni acustiche non possa entrare in funzione per cause accidentali; in caso contrario ove le sirene acustiche rechino disturbo ai Condòmini vicini sarà facoltà dei Condòmini stessi e dell'Amministratore chiedere l'intervento dell'autorità competente per interrompere il funzionamento dell'impianto di allarme, con spesa a carico del Condòmino.

6.2.6. E' fatto obbligo ai Condòmini, 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 gli derivano dall'art. 63, 2° comma delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile, il Condòmino è obbligato a:

6.3.1. comunicare all'Amministratore, a mezzo di lettera raccomandata 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

FIN-EDIL

S.r.l.

VIA Matteotti, 162 – 20010 – Bareggio (MI)

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 iniziarsi 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 di Attuazione del Codice Civile;

6.3.4. corrispondere all'Amministratore gli eventuali compensi in caso di richiesta di conteggi di conguaglio, riferiti fino alla data di trasferimento della 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 al precedente 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 delle suddette formalità il Condòmino 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 del precedente 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.

7.0.0. INNOVAZIONI.

7.1.0. Le innovazioni sono regolate dagli Artt. 1120 e 1121 del Codice Civile.

8.0.0. CONTRIBUTO ALLE SPESE DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA ED ORDINARIA E RIPARTIZIONE DELLE SPESE PER LE PARTI COMUNI DI UTILIZZAZIONE GENERALE.

8.1.0. Tutti i Condòmini devono contribuire alle spese necessarie 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 d'innovazione deliberate dall'assemblea a norma dell'art. 1120 del Codice Civile.

8.2.0. Le spese che verranno sostenute in ragione di quanto stabilito al precedente

FIN-EDIL

S.r.l.

VIA Matteotti, 162 – 20010 – Bareggio (MI)

Art. 8.1.0. verranno ripartite tra i Condòmini 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 nella Tabella A – Tabella Millesimi di Proprietà, allegata al presente Regolamento per formarne parte integrante, sostanziale ed inscindibile.

9.0.0 CONTRIBUTO ALLE 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 CONDÒMINI DEVONO CONTRIBUIRE ALLE SPESE NECESSARIE PER CONSERVARE, GESTIRE E MANTENERE, ANCHE CON RIGUARDO ALLA COMODITÀ ED AL DECORO, LE COSE COMUNI ELENCAE AL PRECEDENTE CAPITOLO 3.2.0., ED ALLE SPESE NECESSARIE PER EVENTUALI OPERE DI INNOVAZIONE DELIBERATE DALL'ASSEMBLEA A NORMA DELL'ART. 1120 DEL CODICE CIVILE.

9.0.2. TALI SPESE VERRANNO RIPARTITE TRA I CONDÒMINI 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 (contatore, impianti e consumi).

9.1.1. Le spese relative all'impianto dell'acquedotto compreso il contatore principale ed il suo relativo alloggio, sono ripartite per la manutenzione e ricostruzione della rete centrale di distribuzione in base ai millesimi espressi dalla Tabella "A" – Proprietà Generale.

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

9.1.3. Le spese, dal punto di stacco della colonna montante verso le singole unità immobiliari, saranno a carico dei rispettivi Condòmini. Rimarrà altresì a carico dei singoli Condòmini il risarcimento dei danni cagionati a Terzi od al Condominio, oltre alla differenza tra la spesa per le riparazioni eventualmente sostenuta da questi ultimi e l'eventuale rimborso assicurativo.

9.1.4. Le spese relative ai consumi dell'acqua potabile, saranno ripartite in base alle letture dei singoli contatori a servizio delle unità immobiliari. Data la difficoltà ad allineare i consumi delle bollette e quelli dei singoli contatori, si decide di addebitare a

FIN-EDIL

S.r.l.

VIA Matteotti, 162 – 20010 – Bareggio (MI)

tutti i Condomini una quota pari al 5% da suddividersi per i millesimi espressi dalla Tabella A – Tabella Millesimi di Proprietà.

9.2.0. Contributo alle spese per la fognatura.

9.2.1. Le spese relative al rifacimento dell'impianto della rete centrale di distribuzione della fognatura, intendendo con ciò la sola linea a servizio della sola Palazzina "B", quindi dal punto di stacco con la linea principale (supercondominiale), sono ripartite in base ai millesimi espressi dalla Tabella "A" – Proprietà Generale.

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

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

9.2.4. In caso di occlusione con eventuale rigurgito e qualora sia individuabile la responsabilità di un Condòmino 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 Condòmini 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 secondo i seguenti criteri:

9.3.1./1 – il 25 % per l'illuminazione della Scala A, utilizzando la Tabella A – Tabella Proprietà Scala A;

9.3.1./2 – il 25 % per l'illuminazione della Scala B, utilizzando la Tabella A- Tabella Proprietà Scala B;

9.3.1./3 – il 25 % per l'illuminazione della scala C, utilizzando la Tabella A – Tabella Proprietà Scala C;

9.3.1./4 – il 25 % per il funzionamento del cancello carraio, i citofoni esterni, l'illuminazione dei percorsi pedonali e di manovra, da ripartire con la Tabella A – Tabella Millesimi di Proprietà.

FIN-EDIL

S.r.l.

VIA Matteotti, 162 – 20010 – Bareggio (MI)

9.3.2. Tale ripartizione empirica sarà utilizzata fino alla eventuale installazione di contascatti parziali, dedicati al rilievo dei consumi elettrici dei singoli edifici/impianti.

9.4.0. Contributo alle spese per la manutenzione, la ricostruzione e la pulizia delle scale.

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, in funzione dei millesimi di cui rispettivamente alla Tabella A – Tabella Proprietà Scala A, Tabella A – Tabella Proprietà Scala B e Tabella A – Tabella Proprietà Scala C (allegate).

9.4.2. In merito alla ripartizione delle spese di pulizia delle parti comuni, le rispettive quote sono state determinate: per metà in ragione dei millesimi di proprietà generale di ogni singolo appartamento, e per metà in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano a cui si trovano gli appartamenti rispetto al suolo, in funzione dei millesimi di cui rispettivamente alla Tabella B – Tabella Gestione Scala A, Tabella B – Tabella Gestione Scala B e Tabella B – Tabella Gestione Scala C (allegate).

9.6.0. Contributo alle spese per la manutenzione e ricostruzione delle coperture (palazzina e corpo boxes esterno).

9.6.1. Per la suddivisione di tutte le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria che riguardano la copertura, compresi tutti gli accessori sia orizzontali (canali), che verticali (pluviali), si utilizzeranno i millesimi che verranno espressi dalla Tabella di proprietà generale allegata Tabella A – Tabella Millesimi di Proprietà – esclusi box sub 21 e 22.

9.6.2. Per la suddivisione di tutte le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria che riguardano il corpo box, compresa la copertura di cui ai sub 21 e 22, le relative quote saranno determinate in funzione dei rispettivi millesimi (solo degli interessati), espressi dalla Tabella A – Tabella Millesimi di Proprietà.

9.7.0. Contributo alle spese per la manutenzione ed il rifacimento dei video-citofoni, dell'impianto TV e del cancello carraio compresa la motorizzazione.

9.7.1. Le spese ordinarie e straordinarie per la manutenzione, installazione e ricostruzione degli impianti: video-citofonici (esclusi i relativi apparecchi ricevitori

FIN-EDIL

S.r.l.

VIA Mattcotti, 162 – 20010 – Bareggio (MI)

installati negli appartamenti) e degli impianti televisivi (fino alle cassette di derivazione agli appartamenti installate nelle parti comuni, e del cancello carraio, saranno a carico dei Condòmini utilizzatori e sanno ripartite tra di loro per il numero degli stessi, in egual misura.

9.7.2. E' fatto obbligo a tutti i Condòmini di allacciare il proprio televisore alle prese già predisposte, solo mediante appositi cordoni di collegamento indicati dalla ditta installatrice dell'impianto. E' vietato ai Condòmini, se non autorizzati dall'Amministrazione del Condominio (il quale potrà inviare un tecnico di fiducia per il controllo, a spese del Condòmino richiedente e sempre che sia possibile tecnicamente senza dar luogo ad inconvenienti, disturbi, interferenze e conseguenze in qualsiasi modo dannose per gli altri Condòmini e sempre che non risultino in contrasto con eventuali regolamenti comunali):

9.7.2./1 - installare sulle parti di proprietà comune, che non sia la copertura, antenne singole per la ricezione o trasmissione di segnali radio, TV e simili (sono assolutamente proibite tali installazioni su finestre e balconi);

9.7.2./2 - far passare cavi di qualsiasi genere nelle tubazioni predisposte per l'impianto centralizzato, nonché sulle facciate.

9.7.3. Nel caso si riscontrassero disfunzioni all'impianto centralizzato per la ricezione televisiva o del video-citofono, gli utenti dovranno darne immediata comunicazione all'Amministratore, che provvederà a far eseguire le riparazioni e/o revisioni occorrenti. Le relative spese saranno suddivise in parti uguali fra tutti i Condòmini utilizzatori, tranne che vengano riscontrate manomissioni o avarie causate da incurie o cattivo uso imputabile a qualche Condòmino o da guasti al proprio apparecchio TV; nel qual caso le spese saranno accollate a chi le ha provocate.

9.8.0. Contributo alle spese per la manutenzione, ricostruzione e pulizia del corsello boxes.

9.8.1. Per la suddivisione di tutte le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria che riguardano la manutenzione e ricostruzione della corsia boxes, le quote saranno ripartite secondo i seguenti criteri:

- 40% Tabella A – Tabella Millesimi di Proprietà;
- 60% Tabella C – Tabella Gestione Corsello Box, Rampa e Passo carraio.

9.8.2. Per la suddivisione di tutte le spese di pulizia della corsia boxes, si utilizzeranno i millesimi espressi dalla allegata Tabella A – Tabella Millesimi di Proprietà

9.9.0. Riferimenti normativi.

FIN-EDIL

S.r.l.

VIA Matteotti, 162 – 20010 – Bareggio (MI)

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

10.0.0. 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 la responsabilità civile verso terzi.

10.1.2. La relativa spesa verrà suddivisa utilizzando la Tabella A – Tabella Millesimi di Proprietà.

10.1.3. A tale obbligo nessun Condòmino e per nessun motivo 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 quello subito dalle cose di proprietà singola al fine di ripartire proporzionalmente tra la 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.

10.1.4. La Fin-Edil Srl quale frazionatrice originaria e realizzatrice dell'intervento, ha stipulato una Polizza Postuma Decennale a premio unico con la RAS Agenzia COMO 1909, n° _____, che viene consegnata all'amministratore del Condominio.

11.0.0. RINUNZIA AI SERVIZI.

11.0.1. NESSUN CONDÒMINO, NEPPURE RINUNCIANDO AI SUOI DIRITTI SULLE COSE COMUNI, NONCHÉ ALL'USO DEI SERVIZI POTRÀ SOTTRARSI AL SUO OBBLIGO DI CONCORRERE ALLE RELATIVE SPESE DI MANUTENZIONE, RICOSTRUZIONE E GESTIONE.

12.0.0. ORGANI DEL CONDOMINIO.

12.1.0. Gli organi di rappresentanza e di amministrazione del Condominio sono:

12.1.1. l'Assemblea dei Condòmini;

FIN-EDIL

S.r.l.

VIA Matteotti, 162 – 20010 – Bareggio (MI)

12.1.2. l'Amministratore del Condominio;

12.1.3. i Consiglieri eletti,

12.2.0. Assemblea dei Condòmini.

12.2.1. L'Assemblea dei Condòmini si riunisce in via ordinaria non oltre 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio finanziario.

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 richiesta scritta e motivata da almeno due Condòmini che comunque rappresentino almeno un sesto del valore millesimale dell'edificio, così come disposto dall'articolo 66 delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile.

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

12.2.4. L'Amministratore non è obbligato convocare i Locatari dei Condòmini, tenuto conto che tale incombenza rimane ad esclusivo carico e nell'esclusiva responsabilità dei Condòmini 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 Aveni Causa, fatto salvo il caso in cui i Condòmini stessi non conferiscano all'Amministratore specifica autorizzazione scritta fino a revoca, che dovrà essere comunicata anch'essa per iscritto.

12.2.5. Nel caso in cui un'unità immobiliare appartenga indivisamente a più persone, l'avviso 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 raccomandata 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

FIN-EDIL

S.r.l.

VIA Matteotti, 162 – 20010 – Bareggio (MI)

dal rendiconto del bilancio e dal 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, del giorno 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 dell'Amministratore in carica, determinandone il relativo compenso.

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

12.2.12. Contestualmente con la nomina dell'Amministratore o con il rinnovo dell'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 giovare 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 dei Condòmini.

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 Condòmini 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 dei Condòmini.

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.

FIN-EDIL

S.r.l.

VIA Matteotti, 162 – 20010 – Bareggio (MI)

12.3.0. Costituzione delle Assemblee – Rappresentanza.

12.3.1. L'Assemblea dei Condòmini, 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 Condòmini siano stati regolarmente convocati.

12.3.3. Ogni Condòmino ha diritto di voto in ragione dei millesimi che rappresenta, risultanti dalla Tabella "A", dei millesimi di proprietà generale, allegata al presente Regolamento.

12.3.4. Ogni Condòmino ha il diritto di farsi rappresentare all'Assemblea con delega scritta anche in calce all'avviso di convocazione. Nessuno potrà rappresentare più di cinque Condòmini, oltre se 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, del Segretario dell'Assemblea e 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 dovrà contenere:

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

12.4.1./2 - il cognome ed il nome degli intervenuti, dei delegati e di chi rappresentano, 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 indicazione della maggioranza ottenuta, nonché elencazione dei nomi dei Condòmini contrari o astenuti.

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

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

FIN-EDIL

S.r.l.

VIA Matteotti, 162 – 20010 – Bareggio (MI)

12.4.3. Copia del verbale dovrà altresì essere inviata, a cura dell'Amministratore, a mezzo lettera raccomandata, a tutti i Condòmini, 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. E' consentita la registrazione delle Assemblee in voce od in video-voce, previa richiesta e conseguente autorizzazione dei Condòmini, 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 a fini legali.

12.5.0. Nomina dell'Amministratore – Durata del mandato - Incarico a persona fisica o 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 dall'Assemblea, sia a persone fisiche che a persone giuridiche, 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 Artt. 1129 – 1130 – 1131 e 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 Condòmini e ai terzi, anche in giudizio.

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

12.7.3. I provvedimenti presi dall'Amministratore nell'ambito dei suoi poteri, sono

FIN-EDIL

S.r.l.

VIA Matteotti, 162 – 20010 – Bareggio (MI)

obbligatori per tutti i Condòmini. Contro i provvedimenti dell'Amministratore è sempre ammesso il ricorso all'Assemblea, senza pregiudizio del ricorso all'autorità giudiziaria (art. 1133 del Codice Civile).

12.7.4. L'Amministratore 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 occorrenti durante l'anno di gestione ed il progetto di ripartizione fra i Condòmini 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 Condòmino le somme risultanti a suo carico, secondo le rateazioni stabilite.

12.7.5. Le somme risultanti a debito di ogni Condòmino dovranno essere corrisposte entro 20 giorni dalla richiesta dell'Amministratore, da versare su conto corrente bancario intestato al Condominio. In caso di mora ogni Condòmino dovrà corrispondere, sugli importi dovuti, interessi passivi in misura pari all'interesse legale aumentato di 4 punti percentuali. 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 Condòmino 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 ed i relativi interessi a mezzo procedimento giudiziario, le cui spese saranno a carico del Condòmino 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 di assicurazione;

12.7.6./2 - alla cura della 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 provveda l'Assemblea, norme e orari per l'uso o 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 Condòmini, dopo aver preso opportuni accordi con costoro. In tali visite l'Amministratore potrà farsi accompagnare da tecnici o terzi incaricati.

12.7.8. L'Amministratore ha la facoltà di invitare i Condòmini all'esecuzione delle opere di manutenzione a loro carico, che a suo giudizio fossero necessarie per evitare

FIN-EDIL

S.r.l.

VIA Matteotti, 162 – 20010 – Bareggio (MI)

danni alle parti comuni o ad altri Condòmini. Tali inviti dovranno essere motivati a fatti per iscritto. Trascorsi dieci giorni dall'invito l'Amministratore potrà far eseguire le opere da un Suo incaricato a spese del Condòmino che le ha omesse.

12.7.9. L'Amministratore non può ordinare i lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere di urgenza, ma in questo caso 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 Condòmini.

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 eventuale 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 Condòmino, oltre che nel caso previsto dall'ultimo comma dell'art. 1131 del Codice Civile, qualora per due anni non renda conto della sua 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 ed alle relative pertinenze oggetto del presente Regolamento (Permessi di Costruire ed eventuali Denunce di Inizio Attività e relativi elaborati di progetto allegati – Certificazione di Agibilità – Certificazione di Conformità degli impianti – Certificazione energetica – Documentazione Catastale – Polizza Globale Fabbriicati – Polizza Postuma Decennale);

FIN-EDIL

S.r.l.

VIA Matteotti, 162 – 20010 – Bareggio (MI)

- 12.10.1./2 - il libro di 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 capitolati ed i contratti riguardanti eventuali opere di straordinaria manutenzione;
- 12.10.1./5 – il registro dei verbali dell'Assemblea;
- 12.10.1./6 - l'elenco dei Condòmini, con le loro generalità, residenza e domicilio;
- 12.10.2. L'Amministratore ha l'obbligo di tenere, a disposizione di ogni Condòmino 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 Condòmino, di rilasciare copia dei documenti di cui ai precedenti Artt. 12.10.1./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 ai Condòmini 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 Condòmini, senza espressa autorizzazione scritta di questi ultimi e previo pagamento delle competenze per il lavoro svolto.

13.0.0. RICORSI ED IMPUGNAZIONE DELIBERE – FORO COMPETENTE.

13.1.0. Le deliberazioni prese dall'Assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie per tutti i Condòmini. Qualora però si tratti di deliberazioni contrarie alla legge od al Regolamento di Condominio, ogni Condòmino dissenziente può ricorrere all'autorità giudiziaria competente, entro trenta giorni decorrenti, per i presenti all'Assemblea, dalla data della 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.

14.0.0. DISSENSO DALLE LITI.

14.1.0. Qualora l'Assemblea dei Condòmini deliberi di promuovere una lite o di

FIN-EDIL

S.r.l.

VIA Matteotti, 162 – 20010 – Bareggio (MI)

resistere a una domanda, il Condòmino dissenziente può separare la propria 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 Condòmino ha avuto la notizia della deliberazione (art. 1132 del Codice Civile).

15.0.0. RICHIAMO NORMATIVO

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

16.0.0. DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI.

16.1.0. Art. 7 – Compromessi di acquisto – Regolamento di condominio, nomina amministratore e diritto di modifica delle parti Comuni.

16.1.1. La Promissaria Acquirente si impegna ad accettare integralmente il Regolamento di Condominio, disciplinante l'uso delle parti comuni dell'intero complesso e delle singole unità immobiliari che la Promettente Venditrice compilerà e depositerà in atti del Notaio designato in occasione della stipulazione del primo atto di compravendita di enti di compendio del complesso condominiale. Tale regolamento sarà redatto in base ai criteri indicati dal C.C. , agli usi ed alle consuetudini nonché in base alle caratteristiche specifiche del complesso ed alla destinazione delle sue parti e spazi prevista dalla Promettente Venditrice. Copia di tale regolamento potrà essere richiesta direttamente all'amministratore.

16.1.2. La Promissaria Acquirente prende atto che le compete una quota di comproprietà delle parti Comuni dell'intero complesso quali saranno stabilite dal Regolamento di Condominio di cui al comma precedente nonché, correlativamente, una quota di partecipazione delle spese generali di Condominio (inerenti alla manutenzione e alla conduzione delle parti comuni e delle eventuali pertinenze a verde con accessori, degli impianti ecc.) il tutto secondo la ripartizione in millesimi che sarà determinata dalla Promettente Venditrice e che la Promissaria Acquirente dichiara sin d'ora di accettare..

16.1.3. Le parti comuni del complesso condominiale, nonché le servitù attive e passive ed i diritti d'uso ad esse relative, saranno determinate dalla Promettente Venditrice a suo giudizio, 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 salve le maggiori

FIN-EDIL

S.r.l.

VIA Matteotti, 162 – 20010 – Bareggio (MI)

precisazioni che saranno eventualmente contenute nei successivi atti di compravendita delle singole unità immobiliari del complesso. La promissoria Acquirente dichiara di aver prima d'ora preso visione delle parti comuni esterne al singolo fabbricato, con l'avvertenza che dette parti comuni potranno subire tutte le varianti che la Promettente Venditrice e la Direzione Tecnica riterranno di apportare a loro insindacabile giudizio.

16.1.4. Le parti comuni del complesso saranno pure stabilite ad insindacabile giudizio dalla Promettente Venditrice, la quale si riserva fin d'ora la facoltà, una volta definita la consistenza del condominio di precisarli nel primo atto di trasferimento della proprietà.

16.1.5. La parte Promettente Venditrice nominerà il primo amministratore per anni 1 (uno) per poter attivare immediatamente i servizi comuni; dopo tale periodo l'amministratore decade e dovrà essere nominato dai vari condomini.

16.2.0. Disposizioni finali.

16.2.1. Il presente regolamento è stato approvato dal Consiglio di amministrazione della Fin-Edil srl. Il presente regolamento ed i suoi allegati, inoltre, saranno allegati al primo degli atti notarili di assegnazione per divenire parte integrante e sostanziale dell'atto stesso e di tutti quelli che verranno stipulati successivamente, ancorché a questi non materialmente allegati.

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 norme del Codice Civile e le altre Leggi dello Stato.

.....
.....

FIN-EDIL

S.r.l.

VIA Matteotti, 162 – 20010 – Bareggio (MI)

REGOLAMENTO DEL SUPERCONDOMINIO EDIFICIO A – EDIFICIO B in via Isonzo 26 – 26 A – 28 e 28 A – Bareggio (MI)

1.0.0. DISPOSIZIONI GENERALI.

1.1.0. Campo di applicazione.

1.1.1. Le norme contenute nel presente regolamento disciplinano il Supercondominio delle unità immobiliari e le relative pertinenze costituenti il complesso, siti in via Isonzo 26 - 26A - 28 e 28A nel Comune di Bareggio (MI). Tali manufatti sono stati realizzati dalla Fin-Edil srl con sede amministrativa ed operativa in Via Matteotti, 162 – 20010 Bareggio (MI) titolare della P. Iva n° 09113950159, in forza della “Convenzione Piano di Lottizzazione “AA1-AA2”” Repertorio n° 111.153 – Raccolta 11.663 e dei successivi titoli e delle autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune di Bareggio, nel rispetto delle planimetrie allegate, che evidenziano anche tutte le parti comuni del complesso.

1.2.0. Partecipanti al Supercondominio.

1.2.1. I Supercondòmini partecipanti al Supercondominio sono tutti gli aventi titolo a qualsiasi natura e causa sulle unità immobiliari e sulle relative pertinenze, anche se non accessorie, di proprietà esclusiva e/o supercondominiale, meglio identificate al successivo Art. 2.1.0., che costituiscono nel loro insieme il PL 11.

1.3.0. Osservanza delle norme.

1.3.1. Ciascun Supercondòmino 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 Supercondòmini il presente regolamento e qualsiasi altro regolamento o disposizione che vengano emanati dall'Assemblea dei Supercondòmini o dall'Amministratore nell'esercizio dei rispettivi poteri. Di tale obbligo all'osservanza dovrà essere fatto cenno negli atti di alienazione delle unità immobiliari.

2.0.0. STATO DI CONSISTENZA

FIN-EDIL

S.r.l.

VIA Matteotti, 162 – 20010 – Bareggio (MI)

2.1.0. Stato di consistenza.

L'edificio A insistente sul Foglio 1 – Mappale 1013 – sub dal 2 all'8 e dal 17 al 18, è costituito da una palazzina di un piano terra, due piani fuori terra ed un piano sottotetto.

2.1.1. Scala "A":

- /1 sette appartamenti;
- /2 due boxes;
- /3 un vano scala;

L'edificio B insistente sul foglio 1 – Mappale 1013 – sub dal 9 al 16 e dal 27 al 34, è costituito da una palazzina di un piano terra, due piani fuori terra ed un piano sottotetto.

2.1.2. Scala "A":

- /1 quattro appartamenti;
- /2 cinque boxes;
- /3 un vano scala;

2.1.3. Scala "B":

- /1 quattro appartamenti;
- /2 tre boxes;
- /3 un vano scala;

Le pertinenze esterne insistenti sul foglio 1 – Mappale 1013 – sub dal 19 al 26 sono costituiti da:

2.1.4. Boxes:

- /1 otto boxes;

Le pertinenze esterne insistenti sul foglio 1 – Mappale 944 – sub dal 2 al 13 sono costituiti da:

2.1.5. Posti auto scoperti:

- /1 dodici posti auto scoperti;

2.2.0. Individuazione dello stato di consistenza.

2.2.1. 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, ancorché non materialmente allegati.

3.0.0. INDIVIDUAZIONE PARTI COMUNI. (ex articolo 1117 c.c.).

FIN-EDIL

S.r.l.

VIA Matteotti, 162 – 20010 – Bareggio (MI)

3.1.0. Parti comuni di utilizzazione generale.

Formano oggetto di proprietà comune ed indivisibile tra tutti i Supercondòmini, 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, ancorché in via semplicemente esemplificativa e non esaustiva:

- 3.1.1. il suolo;
- 3.1.2. i locali/vani per i contatori dell'energia elettrica, quello del contatore dell'acqua e di tutti gli altri locali/vani tecnologici a servizio comune, individuati nelle planimetrie degli atti di fabbrica di cui al precedente Art. 1.1.0.;
- 3.1.3. le reti di distribuzione dell'acqua potabile esterna ai fabbricati;
- 3.1.4. le reti fognarie sia nere che bianche esterne ai fabbricati;
- 3.1.5. la rete orizzontale di smaltimento delle acque meteoriche esterna ai fabbricati;
- 3.1.6. gli impianti di illuminazione esterna delle parti comuni;
- 3.1.7. l'impianto di messa a terra delle parti comuni esterne;
- 3.1.8. gli ingressi pedonale e carraio, fatti salvi quelli ad uso esclusivo;
- 3.1.9. la recinzione;
- 3.1.10. il vano immondezzaio.
- 3.1.11. le aree destinate ad accesso pedonale e corsia di manovra carrabile insistenti sul foglio 1 - mappale 1013.

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

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

- 3.2.1. le aree destinate ad accesso pedonale e corsia di manovra carrabile insistenti sul foglio 1 – mappale 944.
- 3.2.2. la copertura dei boxes esterni di cui al precedente punto 2.1.4.;
- 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.

4.0.0. QUOTA DI COMPROPRIETA' GENERALE - TITOLARITA' DELLE PORZIONI IMMOBILIARI E RELATIVE PERTINENZE DI PROPRIETA' ESCLUSIVA DEI SINGOLI SUPERCONDOMINI – LIMITAZIONI, ATTIVITA' E PASSIVITA' DERIVANTI DAL GODIMENTO DELLE

FIN-EDIL

S.r.l.

VIA Matteotti, 162 – 20010 – Bareggio (MI)

PORZIONI IMMOBILIARI E RELATIVE PERTINENZE DI PROPRIETA' ESCLUSIVA, COMPRESA LA DESTINAZIONE D'USO.

4.1.0. Quota di comproprietà generale.

4.1.1. L'entità della quota di comproprietà generale nel Supercondominio spettante a ciascun Supercondòmino è espressa in millesimi nella Tabella A – Tabella Millesimi di Proprietà allegata al presente Regolamento che, unitamente alle relative tabelle e criteri di formazione e di calcolo, viene allegata al presente Regolamento, per costituirne parte integrante, inscindibile e sostanziale.

4.2.0. Titoli di proprietà.

4.2.1. La proprietà delle porzioni immobiliari e delle relative pertinenze attribuita ai singoli Supercondòmini 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 di cui al precedente Art. 1.1.0., gli appartamenti costituenti il Supercondominio oggetto del presente Regolamento possono essere destinati oltre che ad abitazione anche a studi professionali e tecnici, uffici. In qualsiasi caso il cambio di destinazione d'uso dovrà essere preventivamente approvato dall'assemblea ed autorizzato dal Comune. Copia dell'autorizzazione degli uffici competenti dovrà essere fornita all'amministratore prima dell'inizio dell'attività.

4.3.3. Mentre rimane tassativamente vietato destinare i locali ad uso uffici pubblici, sanatori, gabinetti radiologici o di cura di malattie infettive e mentali, agenzie di pegno, sedi di partiti e movimenti politici, sedi di associazioni sindacali, qualsiasi attività industriale rumorosa, di deposito prodotti detonanti, incendiabili, male odoranti o emananti comunque esalazioni nocive, o svolgervi attività che possano in qualsiasi modo arrecare danno, inconvenienti o molestia a chi occupa locali destinati ad abitazione.

4.4.0. Lavori in locali di proprietà esclusiva – Diritto di accesso.

4.4.1. Ogni Supercondòmino è obbligato ad eseguire, a proprie spese e previa presa

FIN-EDIL

S.r.l.

VIA Matteotti, 162 – 20010 – Bareggio (MI)

visione dell'Amministratore, le opere e le riparazioni delle cose di sua proprietà, la cui omissione possa danneggiare le parti comuni, gli altri Supercondòmini, compromettere la stabilità degli edifici od alterarne il decoro architettonico.

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

4.4.3. E' fatto obbligo ai Supercondòmini, proprietari dei locali, interessati dall'attraversamento di impianti o dalla collocazione di pozzetti, di ispezioni etc., di consentire l'accesso a detti locali o pertinenze all'Amministratore od alle persone e/o Ditte 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 dalla stato dei luoghi, a norma dell'articolo 1062 del Codice Civile.

4.4.4. I Supercondòmini che intendessero effettuare dei lavori all'interno dei rispettivi appartamenti e/o relative pertinenze, siano essi di straordinaria manutenzione od a variante delle opere murarie ed impiantistiche, prima dell'inizio 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 Supercondòmini, inoltre, prima dell'inizio dei lavori, dovranno comunicare all'Amministratore le date presunte di inizio e di ultimazione dei lavori stessi, precisando quali accorgimenti intenderanno 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 al termine dei lavori una volta accertato che le parti comuni non hanno subito danni e che sono state effettuate le pulizie necessarie, ovvero l'Amministratore utilizzerà in tutto od in parte tale cauzione per ripristinare lo stato dei luoghi preesistente all'inizio dei lavori di cui trattasi.

4.4.5. E' comunque assolutamente vietato ai Supercondòmini 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 intimare la sospensione dei lavori e convocare l'Assemblea per l'assunzione delle necessarie decisioni.

E' fatto comunque assoluto divieto ai Supercondòmini intraprendere delle opere che possano interessare o produrre danno, anche in minima parte, alle strutture dell'edificio ed alle parti comuni degli impianti.

FIN-EDIL

S.r.l.

VIA Matteotti, 162 – 20010 – Bareggio (MI)

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 urgente necessità e ferma l'intangibilità delle strutture portanti, il Supercondòmino 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 di cui al precedente art. 1.1.0. i sottotetti di pertinenza degli alloggi sottostanti sono utilizzabili "senza permanenza di persone".

4.5.2. Nel rispetto dell'attuale destinazione d'uso i sottotetti sono stati utilizzati per la formazione dei millesimi di proprietà generale, previa applicazione del coefficiente di riduzione della relativa superficie utile.

4.5.3. I Supercondomini proprietari avranno la facoltà di trasformare la destinazione dei rispettivi sottotetti " con permanenza di persone", realizzando le opere necessarie, ivi compresa l'installazione di lucernai nella soletta inclinata del tetto, senza preventiva autorizzazione dell'assemblea Supercondominiale o dell'Amministratore di Supercondominio, ma previa richiesta al Comune di Bareggio ed ottenimento dell'autorizzazione al cambio d'uso ed all'eventuale esecuzione delle opere, dandone comunque preventivo avviso all'Amministratore stesso.

4.5.4. Il cambio di destinazione non darà seguito alla revisione delle tabelle originarie allegate ai rogiti.

5.0.0. RESPONSABILITA' DEI SUPERCONDOMINI PER DANNI ALLE COSE COMUNI.

5.1.0. Ciascun Supercondòmino è responsabile a norma 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.

6.0.0. DISCIPLINA INTERNA.

6.1.0. Divieti ed obblighi.

Ai Supercondòmini e Loro aventi causa (familiari, dipendenti, visitatori, conduttori, occupanti a qualsiasi titolo delle unità immobiliari) è vietato e corre l'obbligo, in modo tassativo, con facoltà dell'Amministratore in caso di infrazione,

FIN-EDIL

S.r.l.

VIA Matteotti, 162 – 20010 – Bareggio (MI)

di richiamare ufficialmente i trasgressori, fatti salvi i maggiori diritti e le eventuali azioni legali, di rispettare le seguenti prescrizioni:

6.1.1. è vietato occupare od ingombrare in qualsiasi modo, anche temporaneamente, con materiali e suppellettili di qualunque genere, ogni luogo di passaggio, di uso e di proprietà comune; - nel caso di occupazione temporanea di dette parti comuni preventivamente autorizzata da parte dell'Amministratore (vedi ad esempio quando si devono eseguire dei lavori negli appartamenti e nelle relative pertinenze) è fatto obbligo di realizzarla in modo tale da non impedire l'uso delle parti stesse da parte degli altri Supercondomini e da non diminuire il decoro dell'edificio; qualsiasi danno conseguente all'occupazione sarà a carico del richiedente, così come stabilito al precedente Art. 4.4.4.;

6.1.2. è vietato gettare negli pozzetti materiali solidi o fibrosi onde evitare di danneggiare o di ostruire gli scarichi, così come è vietato gettare sostanze detersive che producano eccessi di schiuma o che rallentino la biodegradabilità dei liquami;

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

6.1.4. è vietato utilizzare qualsiasi parte comune, per il soddisfacimento dei bisogni 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, museruole, gabbiette, etc), muniti dei necessari attrezzi per rimuovere, ove necessario, eventuali deiezioni o minzioni e per disinfettare e ripulire i luoghi; i Supercondòmini proprietari di animali dovranno accollarsi le spese di pulizia e disinfestazione delle parti comuni, ritenute necessarie dall'Amministratore;

6.1.5. 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 Supercondòmini o qualora l'abbandono contrasti con le regole di buona tenuta degli animali stessi;

6.1.6. è vietato recare disturbo agli altri Supercondòmini con schiamazzi, suoni, canti, danze, calpestio od altro, in special modo dalle ore 22.00 alle ore 8.00; - è fatto obbligo assumere dei comportamenti particolarmente discreti e rispettosi del senso civico e del diritto degli altri Supercondòmini a non subire molestie;

FIN-EDIL

S.r.l.

VIA Matteotti, 162 – 20010 – Bareggio (MI)

6.1.7. è vietato l'uso e la detenzione all'interno degli appartamenti, delle relative pertinenze e delle parti comuni del Supercondominio, di botti, petardi e affini;

6.1.8. è comunque sempre vietata la sosta nelle parti comuni delle autovetture, dei cicli e dei motocicli se non negli spazi specificatamente dedicati e/o di proprietà esclusiva; è fatto obbligo in caso di traslochi di 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 Supercondòmini;

6.1.9. 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 pubbliche discariche 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 la spesa relativa nei confronti del Supercondòmino inadempiente;

6.1.10. è vietato esporre qualsiasi targa pubblicitaria, insegna o scritta, se non nello spazio individuato dall'Assemblea di Supercondominio 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 ed insegne dovranno essere posizionate ai lati del portone di ingresso;

6.1.11. è vietato fumare in tutti gli spazi comuni supercondominali chiusi, mentre è consentito nelle parti comuni situate all'aperto;

6.1.12. è fatto obbligo, per ragioni di sicurezza, di mantenere costantemente chiuse a chiave tutte le porte di accesso al Supercondominio ed alle relative parti comuni;

6.1.13. è fatto obbligo di depositare le immondizie nei recipienti collocati nell'apposito locale immondezzaio, avendo cura 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 impediscano di sporcare le parti supercondominali dell'edificio;

6.1.14. è fatto obbligo di installare tendaggi esterni, zanzariere, inferriate od altri materiali che possano incidere sul decoro dell'edificio, nel rispetto dei valori cromatici, dei disegni e delle caratteristiche prescelte dal Progettista e dal Direttore dei Lavori delle opere di realizzazione dell'edificio o da quelle approvate dall'Assemblea che diverranno vincolanti per tutti gli aventi diritto;

6.1.15. è fatto obbligo a tutti i Supercondòmini ed ai Loro aventi causa di comportarsi da persone educate e civili, osservando le norme di 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

FIN-EDIL

S.r.l.

VIA Matteotti, 162 – 20010 – Bareggio (MI)

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 Supercondòmino.

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

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

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

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

6.2.5. Il Supercondòmino dovrà avere particolare cura che, in sua assenza l'impianto di allarme eventualmente installato nei propri locali e dotato di segnalazioni acustiche non possa entrare in funzione per cause accidentali; in caso contrario ove le sirene acustiche rechino disturbo ai Supercondòmini vicini sarà facoltà dei Supercondòmini stessi e

FIN-EDIL

S.r.l.

VIA Matteotti, 162 – 20010 – Bareggio (MI)

dell'Amministratore chiedere l'intervento dell'autorità competente per interrompere il funzionamento dell'impianto di allarme, con spesa a carico del Supercondòmino.

6.2.6. E' fatto obbligo ai Supercondòmini, 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 gli derivano dall'art. 63, 2° comma delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile, il Supercondòmino è obbligato a:

6.3.1. comunicare all'Amministratore, a mezzo di lettera raccomandata 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 Supercondominio fino al giorno della vendita, tenuto conto che rimangono a carico dell'alienante le spese supercondominiali preventivate ed approvate, ultimate o in corso, od anche da iniziarsi 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 di Attuazione del Codice Civile;

6.3.4. corrispondere all'Amministratore gli eventuali compensi in caso di richiesta di conteggi di conguaglio, riferiti fino alla data di trasferimento della 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 al precedente 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 Supercondominio abbia ad anticipare i relativi importi.

6.3.8. Solo al compimento delle suddette formalità il Supercondòmino trasferente sarà liberato per l'avvenire da ogni suo obbligo (contributi compresi), nei confronti del Supercondominio per le unità alienate.

6.3.9. Non ottemperando al disposto del precedente 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.

FIN-EDIL

S.r.l.

VIA Matteotti, 162 – 20010 – Bareggio (MI)

7.0.0. INNOVAZIONI.

7.1.0. Le innovazioni sono regolate dagli Artt. 1120 e 1121 del Codice Civile.

8.0.0 CONTRIBUTO ALLE SPESE DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA ED ORDINARIA E RIPARTIZIONE DELLE SPESE PER LE PARTI COMUNI DI UTILIZZAZIONE GENERALE.

8.1.0. Tutti i Supercondòmini devono contribuire alle spese necessarie 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 d'innovazione deliberate dall'assemblea a norma dell'art. 1120 del Codice Civile.

8.2.0. Le spese che verranno sostenute in ragione di quanto stabilito al precedente Art. 8.1.0. verranno ripartite tra i Supercondòmini e dovranno essere dagli Stessi rimborsate al Supercondominio in proporzione al valore delle relative quote di proprietà nelle parti comuni di utilizzazione generale, espresse in millesimi nella Tabella A – Tabella millesimi di Proprietà allegata al presente Regolamento per formarne parte integrante, sostanziale ed inscindibile.

9.0.0 CONTRIBUTO ALLE 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 SUPERCONDÒMINI DEVONO CONTRIBUIRE ALLE SPESE NECESSARIE PER CONSERVARE, GESTIRE E MANTENERE, ANCHE CON RIGUARDO ALLA COMODITÀ ED AL DECORO, LE COSE COMUNI ELENCAE AL PRECEDENTE CAPITOLO 3.2.0., ED ALLE SPESE NECESSARIE PER EVENTUALI OPERE DI INNOVAZIONE DELIBERATE DALL'ASSEMBLEA A NORMA DELL'ART. 1120 DEL CODICE CIVILE.

9.0.2. TALI SPESE VERRANNO RIPARTITE TRA I SUPERCONDÒMINI E DOVRANNO ESSERE DAGLI STESSI RIMBORSATE AL SUPERCONDOMINIO IN PROPORZIONE AL VALORE DELLE RELATIVE QUOTE MILLESIMALI.

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

FIN-EDIL

S.r.l.

VIA Matteotti, 162 – 20010 – Bareggio (MI)

9.1.1. Le spese relative all'impianto dell'acquedotto compreso il contatore principale ed il suo relativo alloggio, sono ripartite, per la manutenzione e ricostruzione della rete centrale di distribuzione, in base ai millesimi di proprietà generale espressi nella Tabella A – Tabella Millesimi di Proprietà allegata al presente Regolamento.

9.1.2. Le spese relative ai consumi dell'acqua potabile, saranno ripartite in base alle letture dei singoli contatori a servizio delle unità immobiliari. Data la difficoltà ad allineare i consumi delle bollette e quelli dei singoli contatori, si decide di addebitare a tutti i Supercondomini una quota pari al 5% da suddividersi per i millesimi espressi dalla Tabella A – Tabella Millesimi di Proprietà.

9.2.0. Contributo alle spese per la fognatura.

9.2.1. Le spese relative alla rete della fognatura, per la parte orizzontale del collettore, di collegamento alla rete supercondominiale, al quale collettore confluiscono le reti orizzontali di convogliamento dei rispettivi montanti, sono ripartite in base ai millesimi di proprietà generale espressi nella Tabella "A" – Tabella Millesimi di Proprietà allegata al presente Regolamento.

9.2.2. In caso di occlusione con eventuale rigurgito e qualora sia individuabile la responsabilità di un Supercondòmino o di un gruppo di essi, le spese necessarie per gli interventi di ripristino e di funzionalità della rete saranno da questi direttamente sostenuti.

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 secondo i seguenti criteri:

9.3.1./1 – il 25 % per l'illuminazione Edificio A – Scala A, utilizzando la Tabella A – Tabella Millesimi di Proprietà Solo Edificio A;

9.3.1./2 – il 25 % per l'illuminazione Edificio B – Scala A, utilizzando la Tabella A – Tabella Millesimi di Proprietà Solo Edificio B;

9.3.1./3 – il 25 % per l'illuminazione Edificio B – scala B, utilizzando la Tabella A – Tabella Millesimi di Proprietà Solo Edificio B;

9.3.1./4 – il 25 % per il funzionamento del cancello carraio, i citofoni esterni, l'illuminazione dei percorsi pedonali e di manovra, da ripartire con la Tabella A – Tabella Millesimi di Proprietà (Supercondominio).

9.3.2. Tale ripartizione empirica sarà utilizzata fino alla eventuale installazione di

FIN-EDIL

S.r.l.

VIA Matteotti, 162 – 20010 – Bareggio (MI)

contascatti parziali, dedicati al rilievo dei consumi elettrici dei singoli edifici/impianti.

9.4.0. Contributo alle spese per la manutenzione e ricostruzione della corsia di manovra.

9.4.1. Per la suddivisione di tutte le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria che riguardano la pavimentazione della corsia di manovra insistente sul mappale 1013, compresi la pulizia e tutti gli accessori (pozzetti, griglie ecc.), si utilizzeranno i seguenti criteri:

- 40% Tabella A – Tabella Millesimi di Proprietà;
- 60% Tabella B – Tabella Gestione Corsello Box e Passo carraio Map. 1013.

9.4.2. Per la suddivisione di tutte le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria che riguardano la pavimentazione della corsia di manovra insistente sul mappale 944, compresi tutti gli accessori (pozzetti, griglie ecc.), si utilizzeranno i millesimi che verranno espressi dalla Tabella B – Tabella Gestione Corsello box e Passo Carraio Map. 944.

9.5.0. Contributo alle spese per la manutenzione e ricostruzione del corpo boxes esterno ai fabbricati, compresa la copertura Map. 1013.

9.5.1. Per la suddivisione di tutte le spese ordinarie e straordinarie, inerenti la manutenzione/rifacimento del corpo boxes esterni, compresa la relativa copertura si utilizzerà la Tabella A – Tabella Millesimi di Proprietà Solo Corpo Box Esterno.

9.6.0. Contributo alle spese per la gestione, manutenzione e ricostruzione del vano immondezzaio comune.

9.6.1. Per la suddivisione di tutte le spese ordinarie e straordinarie, di gestione, di manutenzione e di ricostruzione del vano immondezzaio, saranno ripartite utilizzando la Tabella A – Millesimi di Proprietà

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 o per le quali non si è ritenuto di dover elaborare un'apposita tabella di ripartizione, si farà riferimento alle disposizioni di Legge.

10.0.0. OBBLIGO ASSICURAZIONE e POSTUMA DECENNALE

FIN-EDIL

S.r.l.

VIA Matteotti, 162 – 20010 – Bareggio (MI)

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

10.1.2. La relativa spesa verrà suddivisa utilizzando la Tabella A – Tabella Millesimi di Proprietà.

10.1.3. Qualora uno solo degli edifici decida separatamente di integrare le coperture assicurative la relativa spesa verrà sostenuta solo dai diretti interessati, ripartendola per i millesimi di proprietà di Palazzina.

10.1.4. A tale obbligo nessun Supercondòmino e per nessun motivo potrà sottrarsi.

10.1.5. 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 quello subito dalle cose di proprietà singola al fine di ripartire proporzionalmente tra la 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.

10.1.4. La Fin-Edil Srl quale frazionatrice originaria e realizzatrice dell'intervento, ha stipulato una Polizza Postuma Decennale a premio unico con la RAS Agenzia COMO 1909, n° 063123096, che viene consegnata all'amministratore del Condominio.

10.1.5. Qualora un solo edificio deliberi di aumentare le coperture assicurative le relative spese saranno ad esclusivo carico dei diretti interessati.

11.0.0. RINUNZIA AI SERVIZI.

11.0.1. NESSUN SUPERCONDÒMINO, NEPPURE RINUNCIANDO AI SUOI DIRITTI SULLE COSE COMUNI, NONCHÉ ALL'USO DEI SERVIZI POTRÀ SOTTRARSI AL SUO OBBLIGO DI CONCORRERE ALLE RELATIVE SPESE DI MANUTENZIONE, RICOSTRUZIONE E GESTIONE.

12.0.0. ORGANI DEL SUPERCONDOMINIO.

12.1.0. Gli organi di rappresentanza e di amministrazione del Supercondominio sono:

12.1.1. l'Assemblea dei Supercondòmini;

FIN-EDIL

S.r.l.

VIA Matteotti, 162 – 20010 – Bareggio (MI)

12.1.2. l'Amministratore del Supercondominio;

12.1.3. i Consiglieri eletti.

12.2.0. Assemblea dei Supercondòmini.

12.2.1. L'Assemblea dei Supercondòmini si riunisce in via ordinaria non oltre 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio finanziario.

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 richiesta scritta e motivata da almeno due Supercondòmini che comunque rappresentino almeno un sesto del valore millesimale dell'edificio, così come disposto dall'articolo 66 delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile.

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

12.2.4. L'Amministratore non è obbligato convocare i Locatari dei Supercondòmini, tenuto conto che tale incombenza rimane ad esclusivo carico e nell'esclusiva responsabilità dei Supercondòmini 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 Aveni Causa, fatto salvo il caso in cui i Supercondòmini stessi non conferiscano all'Amministratore specifica autorizzazione scritta fino a revoca, che dovrà essere comunicata anch'essa per iscritto.

12.2.5. Nel caso in cui un'unità immobiliare appartenga indivisamente a più persone, l'avviso 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 raccomandata 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 del bilancio e dal preventivo di spesa per la gestione dell'anno successivo

FIN-EDIL

S.r.l.

VIA Matteotti, 162 – 20010 – Bareggio (MI)

con il relativo prospetto di ripartizione di spesa.

12.2.8. L'avviso di convocazione deve contenere l'indicazione del luogo, del giorno 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 dell'Amministratore in carica, determinandone il relativo compenso.

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

12.2.12. Contestualmente con la nomina dell'Amministratore o con il rinnovo dell'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 supercondominiali 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 giovare 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 dei Supercondòmini.

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 Supercondòmini 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 dei Supercondòmini.

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

12.3.0. Costituzione delle Assemblee – Rappresentanza.

FIN-EDIL

S.r.l.

VIA Matteotti, 162 – 20010 – Bareggio (MI)

12.3.1. L'Assemblea dei Supercondòmini, 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 constatata che tutti i Supercondòmini siano stati regolarmente convocati.

12.3.3. Ogni Supercondòmino ha diritto di voto in ragione dei millesimi che rappresenta, risultanti dalla Tabella "A", dei millesimi di proprietà generale, allegata al presente Regolamento.

12.3.4. Ogni Supercondòmino ha il diritto di farsi rappresentare all'Assemblea con delega scritta anche in calce all'avviso di convocazione. Nessuno potrà rappresentare più di cinque Supercondòmini, oltre se 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, del Segretario dell'Assemblea e 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 dovrà contenere:

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

12.4.1./2 - il cognome ed il nome degli intervenuti, dei delegati e di chi rappresentano, 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 indicazione della maggioranza ottenuta, nonché elencazione dei nomi dei Supercondòmini contrari o astenuti.

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

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

12.4.3. Copia del verbale dovrà altresì essere inviata, a cura dell'Amministratore, a mezzo lettera raccomandata, a tutti i Supercondòmini, ancorché per quelli presenti in Assemblea i termini di decorrenza per eventuali impugnazioni decorreranno dalla data

FIN-EDIL

S.r.l.

VIA Matteotti, 162 – 20010 – Bareggio (MI)

in cui si è tenuta l'Assemblea stessa.

12.4.4. E' consentita la registrazione delle Assemblee in voce od in video-voce, previa richiesta e conseguente autorizzazione dei Supercondòmini, 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 a fini legali.

12.5.0. Nomina dell'Amministratore – Durata del mandato - Incarico a persona fisica o giuridica.

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

12.5.2. L'incarico di Amministratore potrà essere conferito dall'Assemblea, sia a persone fisiche che a persone giuridiche, purché esercitino l'attività di amministratore supercondominiale 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 Supercondominio 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 Artt. 1129 – 1130 – 1131 e 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 Supercondominio di fronte ai singoli Supercondòmini e ai terzi, anche in giudizio.

12.7.2. Per le questioni che esorbitano dalle sue normali attribuzioni, l'Amministratore è tenuto ad informare senza indugio l'Assemblea, che assumerà le delibere del caso. Ogni trasgressione di tale norma può dare luogo alla revoca immediata 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 Supercondòmini. Contro i provvedimenti dell'Amministratore è sempre ammesso il ricorso all'Assemblea, senza pregiudizio del ricorso all'autorità giudiziaria (art. 1133 del Codice Civile).

FIN-EDIL

S.r.l.

VIA Matteotti, 162 – 20010 – Bareggio (MI)

12.7.4. L'Amministratore 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 occorrenti durante l'anno di gestione ed il progetto di ripartizione fra i Supercondòmini 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 Supercondòmino le somme risultanti a suo carico, secondo le rateazioni stabilite.

12.7.5. Le somme risultanti a debito di ogni Supercondòmino dovranno essere corrisposte entro 20 giorni dalla richiesta dell'Amministratore, da versare su conto corrente bancario intestato al Supercondominio. In caso di mora ogni Supercondòmino dovrà corrispondere, sugli importi dovuti, interessi passivi in misura pari all'interesse legale aumentato di 4 punti percentuali. 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 Supercondòmino 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 ed i relativi interessi a mezzo procedimento giudiziario, le cui spese saranno a carico del Supercondòmino 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 Supercondominio;

12.7.6./2 - alla riscossione degli eventuali crediti del Supercondominio e delle indennità di assicurazione;

12.7.6./2 - alla cura della 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 provveda l'Assemblea, norme e orari per l'uso o il funzionamento delle parti o servizi comuni supercondominali.

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 Supercondòmini, dopo aver preso opportuni accordi con costoro. In tali visite l'Amministratore potrà farsi accompagnare da tecnici o terzi incaricati.

12.7.8. L'Amministratore ha la facoltà di invitare i Supercondòmini all'esecuzione delle opere di manutenzione a loro carico, che a suo giudizio fossero necessarie per evitare danni alle parti comuni o ad altri Supercondòmini. Tali inviti dovranno essere motivati a fatti per iscritto. Trascorsi dieci giorni dall'invito l'Amministratore potrà far eseguire le

FIN-EDIL

S.r.l.

VIA Matteotti, 162 – 20010 – Bareggio (MI)

opere da un Suo incaricato a spese del Supercondòmino che le ha omesse.

12.7.9. L'Amministratore non può ordinare i lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere di urgenza, ma in questo caso 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 Supercondominio, nonché le singole situazioni dei Supercondòmini.

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 eventuale 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 Supercondòmino, oltre che nel caso previsto dall'ultimo comma dell'art. 1131 del Codice Civile, qualora per due anni non renda conto della sua 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 supercondominiale:

- 12.10.1./1 - gli atti di fabbrica afferenti all'edificio ed alle relative pertinenze oggetto del presente Regolamento (Permessi di Costruire ed eventuali Denunce di Inizio Attività e relativi elaborati di progetto allegati – Certificazione di Agibilità – Certificazione di Conformità degli impianti – Certificazione energetica – Documentazione Catastale – Polizza Globale Fabbricati – Polizza Postuma Decennale);
- 12.10.1./2 - il libro di 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 Supercondominio, unitamente al relativo blocchetto degli assegni;

FIN-EDIL

S.r.l.

VIA Matteotti, 162 – 20010 – Bareggio (MI)

12.10.1./4 - i capitolati ed i contratti riguardanti eventuali opere di straordinaria manutenzione;

12.10.1./5 – il registro dei verbali dell'Assemblea;

12.10.1./6 - l'elenco dei Supercondòmini, con le loro generalità, residenza e domicilio;

12.10.2. L'Amministratore ha l'obbligo di tenere, a disposizione di ogni Supercondòmino 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 Supercondòmino, di rilasciare copia dei documenti di cui ai precedenti Artt. 12.10.1./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 ai Supercondòmini 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 Supercondòmini, senza espressa autorizzazione scritta di questi ultimi e previo pagamento delle competenze per il lavoro svolto.

13.0.0. RICORSI ED IMPUGNAZIONE DELIBERE – FORO COMPETENTE.

13.1.0. Le deliberazioni prese dall'Assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie per tutti i Supercondòmini. Qualora però si tratti di deliberazioni contrarie alla legge od al Regolamento di Supercondominio, ogni Supercondòmino dissenziente può ricorrere all'autorità giudiziaria competente, entro trenta giorni decorrenti, per i presenti all'Assemblea, dalla data della 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.

14.0.0. DISSENSO DALLE LITI.

14.1.0. Qualora l'Assemblea dei Supercondòmini deliberi di promuovere una lite o di resistere a una domanda, il Supercondòmino dissenziente può separare la propria 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 Supercondòmino ha avuto la

FIN-EDIL

S.r.l.

VIA Matteotti, 162 – 20010 – Bareggio (MI)

notizia della deliberazione (art. 1132 del Codice Civile).

15.0.0. RICHIAMO NORMATIVO

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

16.0.0. DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI.

16.1.0. Art. 7 – Compromessi di acquisto – Regolamento di condominio, nomina amministratore e diritto di modifica delle parti Comuni.

16.1.1. La Promissaria Acquirente si impegna ad accettare integralmente il Regolamento di Condominio, disciplinante l'uso delle parti comuni dell'intero complesso e delle singole unità immobiliari che la Promettente Venditrice compilerà e depositerà in atti del Notaio designato in occasione della stipulazione del primo atto di compravendita di enti di compendio del complesso condominiale. Tale regolamento sarà redatto in base ai criteri indicati dal C.C. , agli usi ed alle consuetudini nonché in base alle caratteristiche specifiche del complesso ed alla destinazione delle sue parti e spazi prevista dalla Promettente Venditrice. Copia di tale regolamento potrà essere richiesta direttamente all'amministratore.

16.1.2. La Promissaria Acquirente prende atto che le compete una quota di comproprietà delle parti Comuni dell'intero complesso quali saranno stabilite dal Regolamento di Condominio di cui al comma precedente nonché, correlativamente, una quota di partecipazione delle spese generali di Condominio (inerenti alla manutenzione e alla conduzione delle parti comuni e delle eventuali pertinenze a verde con accessori, degli impianti ecc.) il tutto secondo la ripartizione in millesimi che sarà determinata dalla Promettente Venditrice e che la Promissaria Acquirente dichiara sin d'ora di accettare.

16.1.3. Le parti comuni del complesso condominiale, nonché le servitù attive e passive ed i diritti d'uso ad esse relative, saranno determinate dalla Promettente Venditrice a suo giudizio, 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 salve le maggiori precisazioni che saranno eventualmente contenute nei successivi atti di compravendita delle singole unità immobiliari del complesso. La promissoria Acquirente dichiara di aver prima d'ora preso visione delle parti comuni esterne al singolo fabbricato, con l'avvertenza che dette parti comuni potranno subire tutte le varianti che la Promettente Venditrice e la Direzione Tecnica riterranno di apportare a loro insindacabile giudizio.

FIN-EDIL

S.r.l.

VIA Matteotti, 162 – 20010 – Bareggio (MI)

16.1.4. Le parti comuni del complesso saranno pure stabilite ad insindacabile giudizio dalla Promettente Venditrice, la quale si riserva fin d'ora la facoltà, una volta definita la consistenza del condominio di precisarli nel primo atto di trasferimento della proprietà.

16.1.5. La parte Promettente Venditrice nominerà il primo amministratore per anni 1 (uno) per poter attivare immediatamente i servizi comuni; dopo tale periodo l'amministratore decade e dovrà essere nominato dai vari condomini.

16.2.0. Avviamento gestione Condominiale e Supercondominiale.

16.3.1. I Condomini/Supercondomini accettano sin da ora che per questioni pratiche ed economiche la prima gestione dell'Edificio A – dell'Edificio B e del Supercondominio Edificio A – Edificio B siano effettuate congiuntamente.

Per le annualità successive gli aventi diritto potranno, utilizzando le norme in vigore e le conseguenti procedure, decidere per la separazione in singoli soggetti, con conseguente divisione delle contabilità, dell'amministrazione, delle assemblee ecc.

16.4.0. Disposizioni finali.

16.4.1. Il presente regolamento è stato approvato dal Consiglio di amministrazione della Fin-Edil srl. Il presente regolamento ed i suoi allegati, inoltre, saranno allegati al primo degli atti notarili di assegnazione per divenire parte integrante e sostanziale dell'atto stesso e di tutti quelli che verranno stipulati successivamente, ancorché a questi non materialmente allegati.

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 norme del Codice Civile e le altre Leggi dello Stato.

.....
.....

