

---

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:

**UNICREDIT**

contro:

[REDACTED]

e

[REDACTED]

N° Gen. Rep. **1655/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 04/10/2018 ore 11:15

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Caterina Trentini**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 001 -  
appartamento**

Esperto alla stima: **Geom. Flavia Balestri**

Codice fiscale: BLSFLV62R60E463H

Studio in: Via Bartolini 18 - 20155 Milano  
tel. 348 2643447

Email: balestri.flavia@gmail.com

Pec: flavia.balestri@geopec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Marochetti 19 - 20139 Milano

**Lotto:** 001 - appartamento

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** Comune di Milano Foglio 561, mapp. 22, sub. 19, z.c. 3, cat. A/3, cl. 3, vani 3,5, mq. 47 rendita 397,67, Via Carlo Marochetti 19, piano 4-9

Coerenze da N in senso orario (appartamento): altra u.i.u., altra u.i.u., pianerottolo condominiale, altra u.i.u., fronte su Via Marochetti

Coerenze da N in senso orario (soffitta): altra u.i.u., corridoio comune, altra u.i.u., fronte su Via Marochetti.

#### Intestatari:

[REDACTED] (cognome) [REDACTED] (nome) nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED] (cognome) [REDACTED] (nome) nata a [REDACTED] il 12 settembre 1974, codice fiscale [REDACTED]

Proprietari ciascuno per 1/2 in regime di separazione dei beni.

**Bene:** Appartamento composto da ingresso-corridoio, camera, cucina, bagno e ripostiglio, al quarto piano scala sinistra di edificio in condominio, avente caratteristiche di edilizia civile di buon livello.

**Accessori:** soffitta in sottotetto al piano nono (ultimo).

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Marochetti 19 - 20139 Milano

**Lotto:** 001 - appartamento

**Corpo:** A (appartamento con soffitta)



**Possesso:** Occupato da famiglia composta da marito, moglie e due figli, di cui uno minore. Gli occupanti non hanno alcun titolo sul bene e hanno riferito di essere conoscenti dei proprietari.

**Nota:** è stata inoltrata richiesta all'Agenzia delle Entrate per conoscere l'eventuale esistenza di contratti di locazione relativi all'immobile, cui l'Agenzia ha dato riscontro specificando che non sussiste alcun contratto relativamente al bene in oggetto ed a nome dei debitori eseguiti

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Marochetti 19 - 20139 Milano

**Lotto:** 001 - appartamento

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI (esiste servo scala all'ingresso e ascensori)

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Marochetti 19 - 20139 Milano

**Lotto:** 001

**Corpo:** A (appartamento)

**Creditori Iscritti:** Unicredit SpA

### 5. Comproprietari

**Bene:** Via Marochetti 19 - 20139 Milano

**Lotto:** 001 - appartamento

**Corpo:** A

**Comproprietari:** nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Marochetti 19 - 20139 Milano

**Lotto:** 001

**Corpo:** A



Misure Penali: NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Marochetti 19 - 20139 Milano

**Lotto:** 001 -

**Corpo:** A (appartamento)

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Marochetti 19 - 20139 Milano

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 82.000,00



**Lotto:** 001

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo:** A.

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Milano CAP: 20139**

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Appartamento composto da ingresso-corridoio, camera, cucina, bagno e ripostiglio, al quarto piano scala sinistra di edificio in condominio, avente caratteristiche di edilizia civile di buon livello. Una sola esposizione (a S-E)  
Soffitta al piano nono sottotetto.

**Caratteristiche zona:** zona periferica ben servita da mezzi pubblici (superficie e metropolitana), limitrofa all'accesso in tangenziale Est Milano



**Area urbanistica:** zona identificata a PGT come tessuto urbano consolidato

**Servizi presenti nella zona:** la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

**Servizi offerti dalla zona:** presenza di servizi ed attività commerciali (farmacie, bar ristoranti), uffici postali (buona), istituti scolastici vari livelli (buona), luoghi di culto (buona).

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale/commerciali

**Attrazioni paesaggistiche:** nessuna.

**Attrazioni storiche:** nessuna.

**Principali collegamenti pubblici:** zona servita da mezzi pubblici Atm che collegano il quartiere con il centro di Milano. Stazione ferroviaria di Rogoredo nelle immediate vicinanze.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da famiglia composta da marito, moglie e due figli, di cui uno minore. Gli occupanti non hanno alcun titolo sul bene e hanno riferito di essere conoscenti dei proprietari.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

##### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

##### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

##### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

#### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria iscritta a favore di Credito Italiano SpA con sede in Genova il 30 dicembre 1997 RG 48629 RP 11172. Contro ~~\_\_\_\_\_~~ e ~~\_\_\_\_\_~~. Debitore non datore di ipoteca ~~\_\_\_\_\_~~

- Ipoteca volontaria iscritta a favore di Banca Per La Casa SpA con sede in Milano in data 28 dicembre 2006 RG 106804 RP 23291 a garanzia di mutuo assistito da garanzia ipotecaria per complessivi euro 150.000,00.

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Atto di pignoramento immobiliare a favore di Unicredit SpA con sede in Roma, contro ~~\_\_\_\_\_~~ e ~~\_\_\_\_\_~~.

Nota di trascrizione RG 49259 RP 33588 Presentazione n. 53 del 07/07/2017



4.2.3 Altre trascrizioni:

- nessuna

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti Aggiornamento

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 1.650,00 € (prev. Anno 2017/18)

**Spese condominiali scadute ed insolute:** 801,85

**Millesimi di proprietà:** 11,24 millesimi

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno (allegato regolamento cond.)

**Attestazione Prestazione Energetica:** da consultazione CENED, è emersa l'esistenza di certificazione energetica per l'unità immobiliare, la cui copia non è scaricabile perché presentata con metodo cartaceo

**Indice di prestazione energetica:** non verificabile

**Note Indice di prestazione energetica:** non verificabile

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** no

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [redacted] (cognome) [redacted]  
[redacted] (nome) nato a [redacted] ([redacted]) il [redacted] codice fiscale [redacted]  
[redacted],

e

[redacted] (cognome) [redacted] (nome) nata a  
[redacted] ([redacted]) il [redacted] codice fiscale [redacted]  
[redacted].

in virtù di atto di compravendita a firma dottor Riccardo GENGHINI, notaio in Cinisello Balsamo, in data 04/12/2006, Rep. 35919, Racc. 8110, trascritto il 28 dicembre 2006 al n. 63050.1/2006

6.1 PRECEDENTI PROPRIETARI

- [redacted] Nata il [redacted] a [redacted] Codice fiscale [redacted], alla quale è pervenuto per acquisto da [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a [redacted] il [redacted] con atto di compravendita notaio Ulderico Brambilla in data 29/01/1998 rep. 82830 trascritto il 27/02/1998 RG 7437 RP 5188



- ~~\_\_\_\_\_~~ nato ~~\_\_\_\_\_~~ il ~~\_\_\_\_\_~~ e ~~\_\_\_\_\_~~ nata a ~~\_\_\_\_\_~~, in regime di separazione dei beni, per la quota di ½ cadauno, per titoli anteriori al ventennio

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

È stata inoltrata al Comune di Milano la richiesta di accesso agli atti di fabbrica. A tutt'oggi il comune non ha dato riscontro e pertanto la pratica edilizia non è stata visionata.

**La sottoscritta ha inoltrato un sollecito, e si riserva di produrre una successiva comunicazione al Giudice se e quando il Comune chiamerà per la visione della pratica.**

### 7.1 Conformità edilizia: SI

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Non possibile allo stato attuale esprimersi nel merito ved. Punto 7.

Rispetto alla planimetria catastale depositata il 21/04/1964, si sono riscontrate difformità consistenti in:

**spostamento della parete divisoria interna tra il corridoio e i locali bagno e cucina, creando così un più ampio disimpegno.**

Si tratta di tipologia di modifica sanabile mediante presentazione di pratica CILA in sanatoria e versamento di sanzione comunale € 1.000,00, oltre a spese tecniche per la redazione della pratica.

### 7.2 Conformità urbanistica:

Non possibile allo stato attuale esprimersi nel merito ved. Punto 7.

#### Via Marochetti 19 - 20139 Milano

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio approvato
Immobile soggetto a convenzione:	non verificato – accesso atti non consentito ad oggi
Se sì, di che tipo?	Vedi sopra
Estremi delle convenzioni:	vedi sopra
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se sì, quali?	/



### Note sulla conformità:

La planimetria catastale disponibile è quella presentata in data 21/04/1964.  
Pertanto il fabbricato è stato edificato ante 1967

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]**

Appartamento al quarto piano, composto da corridio-ingresso, camera, cucina, bagno, ripostiglio.  
Soffitta al piano nono.

Coerenze da N in senso orario (appartamento): altra u.i.u., altra u.i.u., pianerottolo condominiale, altra u.i.u., fronte su Via Marochetti

Coerenze da N in senso orario (soffitta): altra u.i.u., corridoio comune, altra u.i.u., fronte su Via Marochetti.

Superficie complessiva di circa mq 45,00  
E' posto al piano: quarto

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967  
ha un'altezza utile interna di m. 2,89  
L'intero fabbricato è composto da n. 10 piani complessivi fuori terra ed un piano interrato

Stato di manutenzione generale: buono  
Condizioni generali dell'immobile: Fabbricato costituito in condominio edificato nel 1967, con due scale interne.  
Struttura portante in c.a., tamponamenti in laterizio, rifinitura di edilizia residenziale civile di buon livello.  
L'edificio è dotato di servizio di portineria.

**Nota: una parete del locale ingresso, presenta una evidente screpolatura, derivante da possibile pregressa infiltrazione. La parete dovrà essere risanata.**

### Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	tipologia: <b>non specificato</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b> ascensore: <b>SI</b>



Solai	tipologia: <b>c.a. e laterizi</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>porta di ingresso da porticato esterno</b> materiale: <b>alluminio anod.</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b> riferito a condominio
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>anta</b> (prevalente) materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in laterizio</b> coibentazione: <b>assente</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>assente</b> rivestimento: <b>intonaco</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>marmette e pavim. ceramica</b> condizioni: <b>mediocre</b>
Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola di tipo semi blindato a tre punti di chiusura</b> materiale: <b>legno</b> accessori: /
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>discrete</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>discrete</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: gradini in <b>marmo</b> a lastra unica e pavimento pianerottoli in marmo a palladiana condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**



Antenna collettiva	tipologia: <b>rettilinea</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non fornita documentazione</b>
Antincendio	accessibilità VV.FF.: <b>buona</b>
Ascensore	tipologia: <b>oleopneumatico</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non fornita documentazione</b>
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non fornita documentazione</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non fornita documentazione</b>
Fognatura	tipologia: <b>separate</b> (presunta) rete di smaltimento: <b>tubi in PVC</b> (presunti) recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità : <b>buona</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non fornita documentazione</b>
Gas	tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> alimentazione: <b>metano</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubazioni non visibili</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non fornita documentazione</b>
Termico	tipologia: <b>centralizzato</b> rete di distribuzione: <b>canali coibentati e caloriferi</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non fornita documentazione</b>

Acqua calda sanitaria con caldaia prodotta da boiler elettrico (non fornita documentazione né certificazione)

Ascensori montacarichi e carri ponte:  
L'immobile condominiale dispone di ascensore o montacarichi.

Scarichi:  
Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

la superficie convenzionale comprende la SLP (superficie lorda di pavimento) dell'unità abitativa e lo 0,30 della superficie della soffitta



1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 1655/2017

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	43,00	1,00	43,00
soffitta	sup lorda di pavimento	8,00	2,40	2,40
			51,00	45,40

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare Ag. Territorio)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del Territorio**

Periodo: 2/2017

Zona: Milano (zona P.le Corvetto)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni di tipo economico in stato normale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 2.200 civili, 1.600 economiche)

Valore di mercato max (€/mq): 2.850 civili, 1700 economiche)

**Valori relativi a rilevazione prezzi immobili Camera di Commercio secondo semestre 2016**

per appartamenti vecchi/da ristrutturare 2050/2550

**Valori medi relativi a comparazione immobili simili** in vendita in zona 1200/1700

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

Stima comparativa

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Milano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:



della zona di Milano.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo economico [A3]

stima comparativa per tipologia di immobile e zona

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	45,40	€ 2.000,00	€ 90.800,00
				€ 90.800,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene

€ 86.260,00

Spese di regolarizzazione edilizia (oneri comunali, spese tecniche, sanzione)

€ 3.000,00

Spese per risanamento parete ingresso

€ 500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 82.760,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 82.000,00

Data generazione:  
24/09/2018



Espresso alla stima  
Geom. Flavia Balestri



Allegati:

- 01 – elaborato fotografico
- 02 – planimetria catastale
- 03 – planimetria modifiche
- 04 - risposta amm millesimi e estratto conto
- 05 – regolamento condominio
- 06 – ispezione ipotecaria
- 07 – titolo di provenienza
- 08 – richiesta ad Age Entrate
- 09 – riscontro ad Age Entrate
- 10 – richiesta Comune Milano e sollecito
- 11 – documenti APE
- 12 – parete ingresso da risanare



Da "Operativo PEC" <amministrazione@pec.studiocorvetto.it>  
A "flavia.balestri@geopec.it" <flavia.balestri@geopec.it>  
Data mercoledì 25 luglio 2018 - 11:27

**R: POSTA CERTIFICATA: Tribunale di Milano RGE 1655/2017 Unicredit/** [REDACTED]

---

Come da sua richiesta allego regolamento di condominio e scoperto alla data odierna.

La spesa media dell'unità è di euro 1650,00 circa, millesimi proprietà 11,24 .

Non sono stati deliberati lavori straordinari.

Cordiali saluti

Franco Gualà

---

**Da:** Per conto di: flavia.balestri@geopec.it [mailto:posta-certificata@pec.aruba.it]  
**Inviato:** mercoledì 25 luglio 2018 11:03  
**A:** amministrazione@pec.studiocorvetto.it  
**Oggetto:** POSTA CERTIFICATA: Tribunale di Milano RGE 1655/2017 [REDACTED]  
Suriyage

### Messaggio di posta certificata

---

Il giorno 25/07/2018 alle ore 11:02:41 (+0200) il messaggio  
"Tribunale di Milano RGE 1655/2017 [REDACTED]" è stato inviato da  
"flavia.balestri@geopec.it"  
indirizzato a:  
[amministrazione@pec.studiocorvetto.it](mailto:amministrazione@pec.studiocorvetto.it)  
Il messaggio originale è incluso in allegato.  
Identificativo messaggio: [opec288.20180725110241.13772.549.2.63@pec.aruba.it](mailto:opec288.20180725110241.13772.549.2.63@pec.aruba.it)

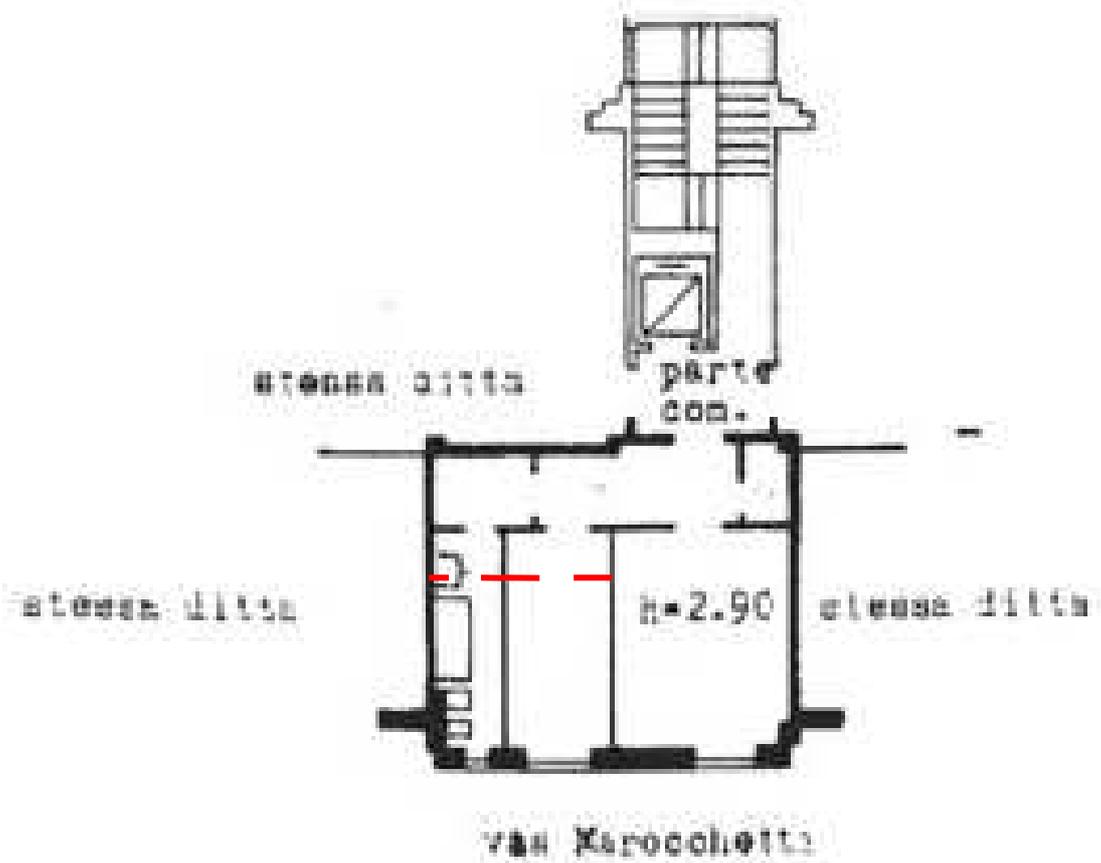
---

### Allegato(i)

Acquisizione\_2018\_07\_25\_11\_44\_31\_158.pdf (2732 Kb)

Un.Imm.	Nominativo	Data Scad.	Descrizione	Importo bolletta	Residuo scoperto	Totale scoperto
041	[REDACTED]	01/09/2017	1^rata acc.gest.17/18	310,51	-1,14	
		01/12/2017	2^rata 17/18+cong.16/17	441,07	-0,03	
		01/03/2018	3^ rata gest. 2017/2018	401,51	401,51	
		01/06/2018	4^ rata gest. 2017/2018	401,51	401,51	801,85
Totale generale						801,85





— Parete del corridoio spostata a formare un più ampio disimpegno



Screpolatura parete locale ingresso – da risanare

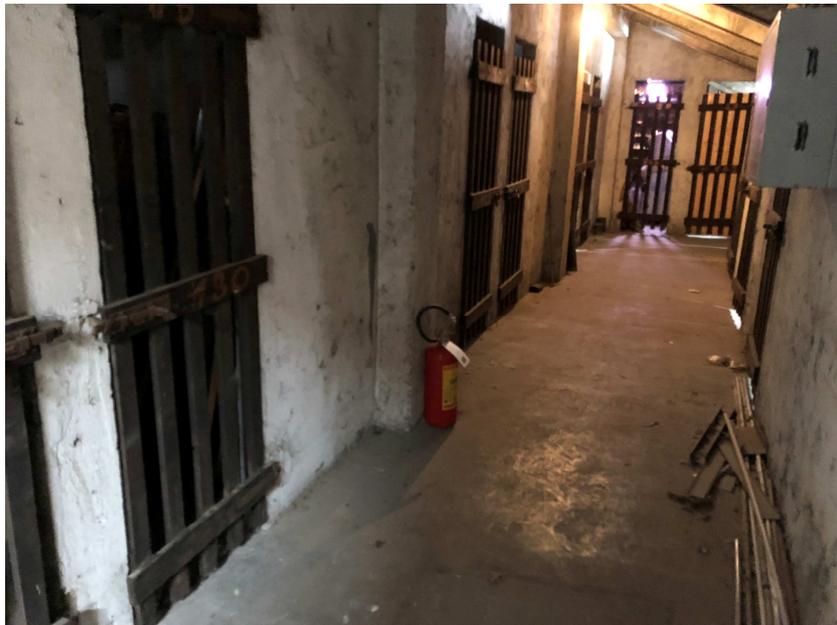
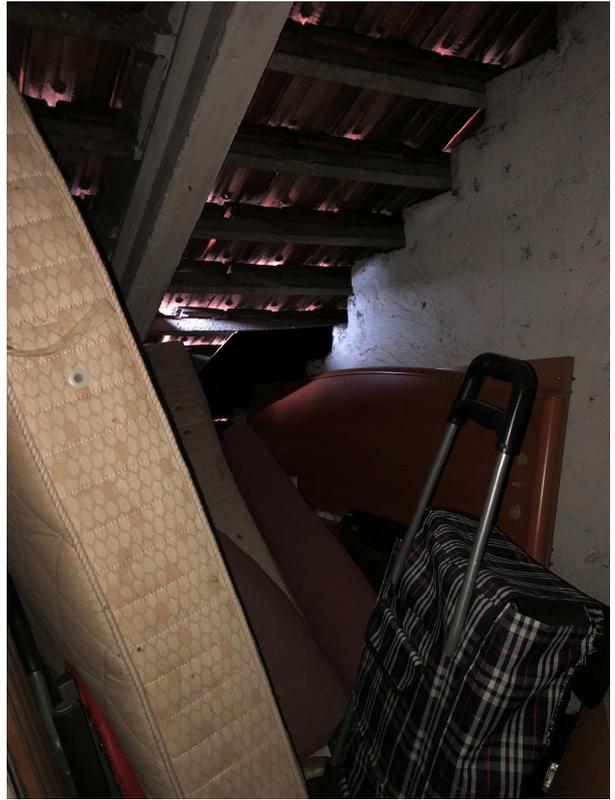
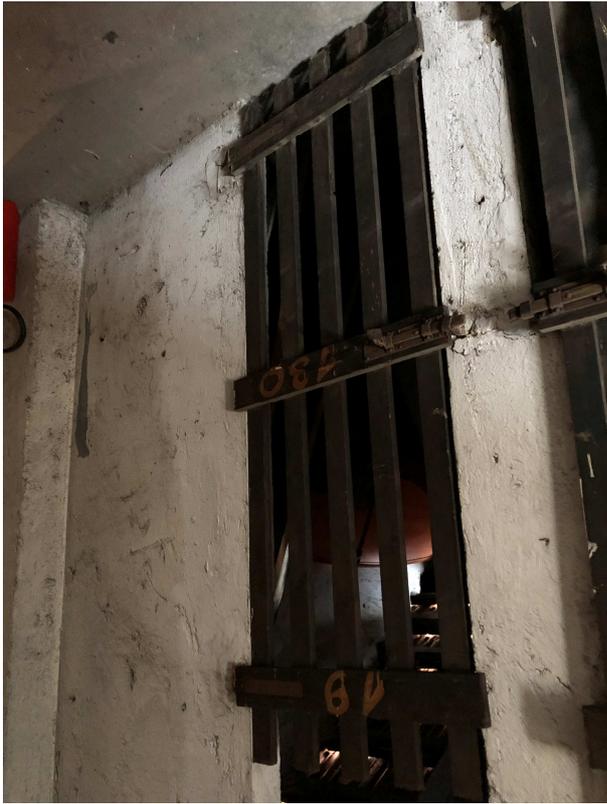












REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Per la comproprietà divisa ed indivisa delle case in Milano: via Avezzana, Boncompagni, Marochetti.

- - -

CAPITOLO I°

DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 - Ciascun comproprietario si obbliga, così in via reale per lo stabile acquistato, come in via personale, tanto in proprio quanto per i propri eredi ed aventi causa ed inquilini, in via fra tutti quanti solidale ed indivisibile, ad osservare il presente regolamento e tutti quegli altri regolamenti e disposizioni che nell'interesse comune venissero in seguito ad essere deliberati dalla assemblea dei proprietari stessi, fermi i diritti acquisiti da ciascun proprietario in base ai contratti di acquisto.

Articolo 2 - Sono di proprietà comune pro indivisa (a termini dell'art. 1117 del Codice Civile) nelle proporzioni dei millesimi attribuiti a ciascun Condomino:

- a) il suolo su cui sorge l'edificio o quello su cui sorgono, nel caso esistano, corpi staccati quali box, negozi, ecc.
- b) le fondazioni, i tetti ed i lastrici solari
- c) le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli androni, i portici, i cortili, ed in genere tutte le parti dell'edificio necessario all'uso comune
- d) i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, per il riscaldamento centrale e per gli altri servizi in comune
- e) le opere e le installazioni di qualunque genere che servano all'uso e al godimento comune come l'ascensore, gli eventuali pozzi e cisterne, le fognature, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento fino al punto di diramazione degli impianti ai locali esclusi va dei singoli Condomini.

Articolo 3 - Il diritto di ciascun Condomino sulle cose indicate di proprietà comune è proporzionale al valore del piano o porzione di piano che gli appartiene ed è espresso in millesimi.

Articolo 4 - E' vietato :

- a) ogni godimento che possa arrecare pericolo o danno allo stabile ed agli abitanti di esso e che per effetto di rumori, esalazioni o simili eventi e per ragioni di indole morale, contrasti col decoro e col carattere civile proprio della casa che si vuole destinare ad uso di abitazione civile.

I Condomini non potranno pertanto destinare i locali di loro spettanza ad uso diverso dall'abitazione o da ufficio professionale privato, di gabinetto medico o dentistico

- b) adibire i locali ed i box ad uffici pubblici, gabinetti per cura di malattie infettive e contagiose, ambulatori e sanatori, agenzie di pegno o di qualunque altra specie, scuole di musica, di canto e ballo ed in genere a qualsiasi altro uso che possa turbare la tranquillità dei Condomini, sia contrario all'igiene, al decoro, ed alla morale.

Su questo argomento ci si richiama inoltre a tutte le disposizioni ed ai regolamenti di Polizia e di Igiene del Comune di Milano.

- c) lasciare i bambini incustoditi per le scale, nei cortili e nell'androne del caseggiato
- d) tenere in qualsiasi locale ed in qualunque spazio sia di proprietà esclusiva (anche se in affitto), sia di proprietà comune, animali di qualsiasi specie
- e) di occupare anche temporaneamente, i locali e gli spazi sia di uso che di proprietà comune, con oggetti e materiali, mobili di qualsiasi specie, e rigere costruzioni di qualsiasi specie, anche se a carattere provvisorio sia nei locali e spazi di uso comune, che sui poggiali; formarvi truogoli o tenere vasi di grande capacità, depositarvi materiali od altro che impedisca la libera visuale ed in genere eseguire opere che possano compromettere la stabilità o alterare l'estetica del fabbricato o comunque arrecare danni
- f) apporre targhette, dischi indicativi od altro all'ingresso, sulle scale e nei ripiani, ad eccezione di un quadro indicatore generale all'ingresso e di una targhetta sulla porta di ogni singolo appartamento.

Articolo 5 - Ogni volta che sia richiesto dal proprietario di ogni singolo appartamento, questo sarà visitato da un tecnico delegato dall'assemblea dei Condomini o dall'Amministratore allo scopo di accertare danni prodotti da cause di forza maggiore, danni da riparsi a spese dell'Amministrazione. Gli eventuali danni che fossero provocati dai singoli proprietari, saranno riparati a spese degli stessi.

Articolo 6 - Tutti i reclami devono essere rivolti all'Amministratore con lettera raccomandata.

## CAPITOLO II°

### VARIANTI AL CASEGGIATO

Articolo 7 - Fermo restando il divieto assoluto a chiunque di eseguire varianti all'immobile che possano alterare l'estetica, la simmetria o la stabilità, per eventuali variazioni, all'interno delle singole unità immobiliari, si dovrà ottenere l'approvazione dell'assemblea dei Condomini che delibererà, sentito il parere del tecnico da essa designato.

Solo l'assemblea dei Condomini potrà deliberare varianti al caseggiato e far eseguire i lavori necessari per mantenere lo stabile in buona conservazione e quelle altre eventuali che risultassero di utilità comune, ivi compresi i re stauri alle facciate, le riparazioni e le coloriture delle persiane e dei te lai delle finestre.

Nessuna sopraelevazione potrà essere intrapresa dal proprietario dell'ultimo piano o dei lastrici solari nemmeno in via precaria.

### CAPITOLO III°

#### AMMINISTRAZIONE

Articolo 8 - L'Amministrazione del Condominio è affidata ad un Amministratore no minato dall'assemblea dei Condomini e può essere persona anche estranea al Condominio.

L'amministratore, nei limiti di legge, ha la rappresentanza giuridica del con dominio, ne cura gli interessi e viene nominato di anno in anno, con decorren za immediata, in sede di assemblea ordinaria di bilancio oppure in sede di as semblea straordinaria qualora se ne presenti la necessità (art. 1129 C.C.).

L'amministratore è coadiuvato da un consiglio composto da cinque membri scel ti tra i partecipanti al condominio. Detto consiglio, rinnovato di anno in anno in sede di assemblea ordinaria di bilancio, elegge nel proprio seno un presidente e rappresenta l'organo consultivo dell'amministratore, ne contro la l'operato riferendone in assemblea.

In caso di rinuncia volontaria al mandato, l'amministratore sarà tenuto a cu rare l'ordinaria amministrazione sino alla nomina del nuovo amministratore da parte dei condomini.

L'amministratore dimissionario o revocato ha l'obbligo di rendere conto della sua gestione e di consegnare al successore documenti e quant'altro inere nt t è alla gestione.

Tale consegna dovrà essere effettuata al più tardi entro cinque (5) giorni dalla nomina del nuovo amministratore e ciò indipendentemente da ogni even tuale contestazione in corso nel condominio.

Articolo 9 - All'Amministratore competono tutti i poteri, le attribuzioni e le responsabilità a lui conferite dalla legge (artt. 1130 e 1131 C.C.).

In particolar modo egli provvederà :

- a) alla convocazione dell'assemblea
- b) ad eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei Condomini ed a curare la osservanza del regolamento di Condominio
- c) ad effettuare le notifiche ed i depositi stabiliti dalla legge
- d) a riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manuten zione delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi co muni
- e) all'assunzione e licenziamento del portiere, previa delibera dell'assem blea ed alla di lui iscrizione per le assicurazioni e previdenze socia li prescritte dalla legge

- f) a derimere eventuali controversie fra i Condomini
- g) a disciplinare l'uso e il godimento dei locali e della cosa di proprietà indivisa, nonché il funzionamento dei servizi comuni
- h) agli atti che abbiano per scopo la tutela dei diritti comuni
- i) all'assicurazione della parte indivisa del fabbricato contro i danni ed i rischi dell'incendio ed all'assicurazione contro i rischi della responsabilità civile.

Articolo 10 - Per l'esplicazione del suo mandato, all'amministratore è deferita facoltà di ispezionare o far ispezionare da incaricati di sua fiducia muniti di mandato, in qualunque tempo, i locali di proprietà divisa ed indivisa, gli impianti dell'acqua, le condutture di scolo e la rete delle fognature per accertarsi dello stato degli impianti e della proprietà comune e per provvedere ai lavori necessari nell'interesse della comunione e dei singoli Condomini, salvo il diritto alla rivalsa dei danni.

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

Qualora l'importo dei lavori urgenti superasse l'importo di £. 60.000 (sessantamila) l'Amministratore dovrà riunire l'assemblea dei Condomini prima dell'inizio dei lavori stessi.

Articolo 11 - Ogni Condominio è tenuto a fornire all'Amministratore i mezzi necessari per fronteggiare le spese di ordinaria amministrazione in conformità al disposto dell'art. 26 del presente regolamento.

Le somme versate all'Amministratore per detto titolo saranno iscritte al nome del Condomino, ma non frutteranno interessi a favore di quest'ultimo.

I Condomini i cui enti immobiliari sono gravati di mutuo verso il Credito Fondiario della Cassa di Risparmio delle Province Lombarde o di altro Istituto di Credito, si obbligano per sè, successori ed aventi causa a corrispondere in tempo utile ed in ogni modo dieci giorni prima delle singole scadenze, nella forma che sarà indicata dalla Società venditrice, all'Amministratore del Condominio quanto dovuto per interessi, accessori ed ammortamento della quota di mutuo a loro carico, in modo che la Società venditrice stessa possa così fronteggiare gli impegni assunti con l'Istituto Creditore.

Nel caso di frazionamento del mutuo si addivverrà agli eventuali conguagli sia per il capitale che per interessi, ammortamento ed accessori.

Articolo 12 - Ogni Condomino è tenuto inoltre a fornire all'Amministratore quelle somme che questi fosse a richiedergli in via anticipata per la esecuzione dei valori deliberati dall'assemblea.

Gli anticipi che a questo titolo l'Amministratore è autorizzato a richiedere ai Condomini, non potranno però in alcun caso superare complessivamente la metà dell'importo delle spese preventivate.

Articolo 13 - L'Amministratore dovrà tenere un'accurata contabilità dalla quale risultino tutte le spese e gli introiti, nonché le operazioni individuali di ogni singolo Condomino.

Egli dovrà inoltre conservare e custodire per la durata di cinque anni, tutti i documenti relativi alla gestione del Condominio, con speciale riguardo ai libri contabili, alla corrispondenza e documenti giustificativi delle spese fatte.

Il libro verbali dovrà essere conservato per l'intera durata del Condominio. L'Amministratore dovrà tenere un elenco dei proprietari con le loro generalità e l'indicazione del domicilio e della residenza, qualora non abbiano la dimora abituale nell'edificio, con annotati gli estremi del titolo di acquisto.

Infine l'Amministratore dovrà tenere un tipo planimetrico del piano dell'immobile e un inventario delle cose mobili di proprietà comuni.

Articolo 14 - L'esercizio finanziario si chiuderà al 30 aprile di ciascun anno e l'amministratore compilerà il rendiconto della gestione annuale che sottoporrà all'approvazione dell'assemblea dei condomini entro e non oltre il mese di giugno.

In base alle risultanze del rendiconto approvato, l'amministratore farà riparto delle spese fra i condomini per ognuno dei quali compilerà un conto individuale da cui dovranno risultare altresì i versamenti fatti durante l'ultima gestione.

Detto conto dovrà essere trasmesso agli interessati entro venti giorni dalla avvenuta approvazione del rendiconto ed il saldo di esso dovrà essere inviato entro altri venti giorni. Sui ritardati pagamenti sarà dovuto l'interesse di mora del 6 %.

Articolo 15 - I reclami relativi all'uso delle cose comuni devono essere diretti per iscritto all'Amministratore. Le norme da lui date, nell'ambito dei suoi poteri, sono obbligatorie per tutti i Condomini, salvo il ricorso all'Assemblea.

Articolo 16 - A titolo di compenso per le sue prestazioni oltre al rimborso delle spese di ordinaria amministrazione, l'Amministratore percepirà un emolumento annuale il cui ammontare sarà stabilito dall'assemblea dei Condomini volta per volta.

Articolo 17 - In caso di vendita o comunque di trasferimento a qualsiasi titolo della proprietà o del godimento gli aventi causa sono tenuti in solido col "dante causa" a rispondere degli eventuali debiti di quest'ultimo verso la amministrazione del Condominio nonché di accettarle e uniformarsi a tutte le norme del presente regolamento.

## CAPITOLO IV°

ASSEMBLEA

Articolo 18 - L'Assemblea dei Condomini, quando è legalmente costituita, rappresenta l'intera comunione.

Essa ha lo scopo di discutere e di deliberare su questione di interesse comune e le sue deliberazioni, prese in conformità alla legge e al presente regolamento, sono obbligatorie anche per gli assenti o dissenzienti, salvo sempre il diritto di opposizione in sede giudiziaria, a termine di legge.

Articolo 19 - L'assemblea viene convocata dall'amministratore, in via ordinaria, una volta all'anno entro la data stabilita dall'art. 14 e, in via straordinaria, ogni qualvolta l'amministratore ne ravvisi la necessità o ne sia richiesta la convocazione da almeno due o più condomini che rappresentino almeno un sesto del valore dell'edificio. In quest'ultimo caso l'assemblea dovrà essere convocata dall'amministratore entro quindici giorni dalla data della richiesta.

Articolo 20 - La convocazione deve essere fatta a mezzo di lettera raccomandata anche a mano, almeno cinque giorni liberi prima della data fissata per l'assemblea.

In detta lettera deve essere indicato l'ordine del giorno sul quale l'assemblea è chiamata a deliberare.

Nell'avviso di convocazione dovrà essere fissato il giorno per la seconda adunanza, nel caso che la prima non fosse valida per la mancanza del numero legale. La seconda assemblea, in ogni caso potrà essere convocata il giorno successivo a quello della prima, ma non oltre dieci giorni.

Articolo 21 - Per le deliberazioni dell'assemblea ogni Condomino ha diritto a tanti voti quanti sono i millesimi di una partecipazione alla proprietà comune pro-indivisa.

Articolo 22 - I singoli Condomini potranno farsi rappresentare alla assemblea da altra persona, che non sia l'Amministratore, con delega scritta in calce allo avviso di convocazione, restando convenuto che tale delega comporta la preventiva ratifica dell'operato del rappresentante.

Qualora la quota del Condominio appartenga a più persone, queste avranno il diritto ad un solo rappresentante in assemblea che sarà designato dagli interessati.

In difetto di che, provvederà, per sorteggio, il Presidente.

I singoli Condomini devono astenersi dal partecipare a deliberazioni che abbiano per oggetto cose o servizi alla cui conservazione o gestione siano interessati per rapporti di fornitura o lavoro essi e Condomini.

Il Condomino che sia Amministratore deve astenersi dalle deliberazioni relative al conto della sua gestione, nonchè a quelle che riguardano provvedimenti da lui adottati.

Articolo 23 - L'Assemblea regolarmente costituita nominerà di volta in volta nel proprio seno un presidente ed un segretario.

Articolo 24 - Di tutte le deliberazioni prese dall'assemblea dovrà essere redatto verbale da trascriversi entro cinque giorni sull'apposito libro verbali. Ogni verbale dovrà essere firmato dal presidente e dal segretario e dovrà rimanere a disposizione dei Condomini presso l'Amministrazione nei successivi quindici giorni trascorsi i quali, in mancanza di reclamo avanti l'autorità giudiziaria, esso si riterrà approvato. Copia di detto verbale dovrà essere spedita a tutti gli interessati non presenti o rappresentati all'assemblea. Copia conforme al verbale dovrà essere rilasciata dall'Amministratore al Condomino che ne faccia richiesta entro cinque giorni dalla richiesta stessa.

Articolo 25 - L'assemblea di prima convocazione è regolarmente costituita quando siano presenti o rappresentati per delega tanti condomini che rappresentino almeno i due terzi dei partecipanti al condominio ed i due terzi dei millesimi di proprietà.

L'assemblea di seconda convocazione è regolarmente costituita quando siano presenti o rappresentati per delega tanti condomini che rappresentino almeno un terzo dei partecipanti al condominio ed un terzo dei millesimi di proprietà.

In prima convocazione sono valide le deliberazioni approvate con l'adesione di un numero di voti che rappresentino la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio.

In seconda convocazione sono valide le deliberazioni approvate con l'adesione di un numero di voti che rappresentino un terzo dei condomini ed almeno un terzo del valore dell'edificio.

Le deliberazioni che concernino :

- a) le modifiche al regolamento di condominio
- b) la nomina e la revoca dell'amministratore
- c) le liti attive e passive relative a materie che esorbitino dalle attribuzioni dell'amministratore
- d) la ricostruzione dell'edificio e le riparazioni straordinarie di notevole entità,

saranno valide quando approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti all'assemblea ed almeno la metà del valore dell'edificio, sia in prima che in seconda convocazione.

Le deliberazioni che abbiano per oggetto :

- a) le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o di maggior rendimento delle cose comuni
- b) la ricostruzione dell'edificio con variazioni, devono essere approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei condomini ed i due terzi del valore dell'edificio, tanto in prima che in seconda convocazione.

Articolo 26 - Agli effetti dell'articolo 11 del presente regolamento, l'Amministratore compilerà annualmente un preventivo delle spese occorrenti durante l'anno per la custodia, la pulizia ed illuminazione dell'edificio, nonché per la manutenzione ordinaria delle cose comuni e per il funzionamento dei servizi comuni. L'importo di dette spese preventive sarà ripartito fra i condomini, in proporzione dei millesimi di proprietà o millesimi di gestione.

Il progetto di ripartizione delle spese preventive sarà sottoposto all'esame dell'assemblea e, decorsi venti giorni dall'approvazione da parte di essa, ciascun condomino sarà tenuto a versare la sua parte di contributo in quattro rate anticipate scadenti rispettivamente il 29 giugno, il 29 settembre, il 29 dicembre, il 29 marzo di ciascun anno.

Trascorsi trenta giorni dalle date di scadenza di ogni richiesta di spese preventive e consuntive, l'amministratore è autorizzato ad emettere a carico dei ritardatari tratta con spese con scadenze fino a tre mesi, senza interessi.

Tali tratte, solo in via eccezionale, potranno essere rinnovate una sola volta e scontate entro il periodo massimo di giorni trenta.

Articolo 27 - L'Amministratore terrà conto nel preventivo annuale dell'indennità di licenziamento del custode dovendosi costituire a tal fine il relativo fondo.

#### CAPITOLO V°

##### SPESE COMUNI

Articolo 28 - Le spese comuni, quelle di interesse generale, l'assegno di amministrazione, il salario del portinaio, l'illuminazione dell'andito dell'ingresso, degli spazi comuni e delle scale, le spese di trasporto immondizie, per il servizio di fognatura, per la fornitura dell'acqua ed in genere tutte le spese di riscaldamento saranno ripartite in base ai millesimi di proprietà, gestione, riscaldamento e ascensore come da allegata tabella.

#### CAPITOLO VI°

Articolo 29 - Tutti i Condomini sono obbligati all'osservanza del presente regolamento e delle modificazioni che fossero deliberate dall'assemblea dei proprietari.

Il Condomino che intendesse affittare in tutto od in parte l'appartamento di sua proprietà, dovrà darne avviso all'amministrazione del Condominio, obbligando l'inquilino per contratto alla rigorosa osservanza del presente regolamento di Condominio.

L'Amministratore ha la facoltà di richiamare l'utente all'osservanza del presente regolamento e delle eventuali modificazioni che fossero deliberate all'assemblea dei proprietari.

Qualora questo non ottemperasse al richiamo fattogli, potrà essere deferito all'assemblea dei comproprietari, appositamente convocata, per i provvedimenti consentiti dalla legge e che dovranno deliberarsi a maggioranza di voti con votazione segreta, dopo sentite le giustificazioni dell'utente.

Le prove a carico e a discolta nonchè le deliberazioni dell'assemblea saranno debitamente riassunte a verbale.

## CAPITOLO VII°

### DOMICILIO E GIURISDIZIONE

Articolo 30 - Ad ogni effetto legale o contrattuale del presente regolamento il domicilio di ciascun proprietario si intende eletto nel rispettivo appartamento ritenendosi tale elezione anche efficace nel caso in cui il comproprietario avesse cessato di risiedere nell'appartamento.

Articolo 31 - Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente regolamento si riconosce la competenza esclusiva dell'autorità giudiziaria di Milano.

## CAPITOLO VIII°

### ASSICURAZIONE

Articolo 32 - L'intero edificio deve essere assicurato contro i danni del fuoco, dei fulmini, dello scoppio del gas e degli apparecchi a vapore. L'assemblea scieglierà l'Istituto assicuratore e determinerà il capitale da assicurarsi nella misura che essa riterrà necessaria per coprire il costo della ricostruzione.

L'intero edificio dovrà essere assicurato anche per la responsabilità civile verso terzi per il valore e coi massimali che saranno stabiliti dall'assemblea.

Articolo 33 - L'indennità liquidata in caso di sinistro deve essere reimpiegata, salvo il disposto dell'art. 36, nella ricostruzione.

L'Amministratore "pro-tempore" s'intende delegato dai comproprietari tutti all'espletamento delle varie pratiche presso la compagnia stessa ed alla esazione dell'indennità spettante alle parti indivise dello stabile.

Ove l'indennità riscossa sia inferiore alla somma occorrente per la ricostruzione, tutti i Condomini dovranno concorrere secondo il valore delle rispettive proprietà ad integrare la spesa occorrente al ripristino delle spese comuni che fossero danneggiate.

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

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

Articolo 34 - In caso di demolizione totale o di rovina dell'edificio o di una parte di esso rappresentante i tre quarti del valore della costruzione, esclu

so quello dell'area, ciascuno dei Condomini può richiedere la vendita del suolo e dei materiali di recupero.

Le norme di vendita saranno determinate all'assemblea.

Il riparto del ricavato sarà fatto in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascun Condomino riferita ai millesimi di proprietà prima della rovina e della demolizione.

Articolo 35 - Al di fuori del caso previsto dall'art.33 se la demolizione o rovina riguarda una parte dell'edificio rappresentante un valore inferiore ai tre quarti dello stesso l'assemblea dei Condomini delibera circa la ricostruzione delle parti comuni dell'edificio e ciascuno è tenuto a concorrervi in proporzione dei suoi diritti sulle parti stesse, e i Condomini che non intendono partecipare alla ricostruzione dell'edificio sono tenuti a cedere i loro diritti agli altri Condomini anche sulla parte di loro esclusiva proprietà secondo la stima che ne sarà fatta, salvo che non preferiscano cedere i diritti stessi, ad alcuni soltanto dei Condomini.

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

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

Articolo 36 - Per quanto non espressamente previsto dal presente regolamento si osserveranno le norme sulla comunione in generale di cui al Codice Civile.

f.to MARCO GARDUCCI  
f.to BERNARDI CLAUDIO  
f.to DR. GIOVANNI OLIVARES NOTAIO