



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Pomezia 10/B - Milano (Milano) - 20127

**Lotto:** Unico

**Corpo:** Laboratorio

**Categoria:** Laboratori per arti e mestieri [C3]

**Dati Catastali:** foglio 232, particella 254, subalterno 710

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Pomezia 10/B - Milano (Milano) - 20127

**Lotto:** Unico

**Corpo:** Laboratorio

**Possesso:** Occupato con titolo

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

**Bene:** Via Pomezia 10/B - Milano (Milano) - 20127

**Lotto:** Unico

**Corpo:** Laboratorio

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Pomezia 10/B - Milano (Milano) - 20127

**Lotto:** Unico

**Corpo:** Laboratorio

**Creditori Iscritti:** Condominio Via Pomezia 10/B Milano

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Pomezia 10/B - Milano (Milano) - 20127

**Lotto:** Unico

**Corpo:** Laboratorio

**Comproprietari:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Pomezia 10/B - Milano (Milano) - 20127

**Lotto:** Unico

**Corpo:** Laboratorio



Misure Penali: NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Pomezia 10/B - Milano (Milano) - 20127

**Lotto:** Unico

**Corpo:** Laboratorio

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Pomezia 10/B - Milano (Milano) - 20127

**Lotto:** Unico

**Prezzo da libero:** € 53.985,00

**Prezzo da occupato:** € 45.887,00



**Beni in Milano (Milano)**  
**Località/Frazione**  
**Via Pomezia 10/B**

**Lotto: Unico**

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

Identificativo corpo: Laboratorio.

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Milano (Milano) CAP: 20127, Via Pomezia 10/B

### Quota e tipologia del diritto

1/1 - Piena proprietà

Cod. Fiscale esiden Stato Civile:

### Eventuali comproprietari:

Nessuno

### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 232, particella 254, subalterno 710, indirizzo Via Pomezia 10, piano 51, comune Milano, categoria C3, classe 8, consistenza 98, superficie 117, rendita € 339,11

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/12/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 11/01/2007 Repertorio n.: 124115 Rogante: PAOLINI LUCIO Sede: MILANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n.1207.1/2007)

Millesimi di proprietà di parti comuni: Millesimi di proprietà 19,38

Confini: da Nord in senso orario: Altra unità immobiliare, cortile interno, parti comuni, altra unità immobiliare, Via Pomezia.

### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per regolarizzare la planimetria catastale risulta necessario conformarsi a quella che verrà depositata presso il Comune di Milano a seguito di permesso di costruire in sanatoria con opere.

Regolarizzabili mediante: Nuovo docfa

Descrizione delle opere da sanare: Conformazione planimetria comunale con catastale

Nuovo docfa: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

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

Localizzata verso la parte nord-est da Milano, la zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di perizia è prevalentemente a carattere residenziale, si trova in prossimità di centri di particolare importanza (Stazione Centrale, Piazzale Loreto, Corso Buenos Aires), di attrazioni paesaggistiche (Parco Trotter) e offre una gamma di servizi completa de uffici locali, negozi, scuole e ristoranti.



**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Supermercato (Buona), Ristoranti - Bar (Buona), Scuola Elementare (Buona), Diversi Negozi (Buona), Posta (Normale), Cinema (Normale), Chiesa (Buona), Centro divertimento per bambini (Buona), Liceo Civico (Buona), Ospedale privato (Buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Piazzale Loreto, Corso Buenos Aires, Stazione Centrale, Politecnico di Milano.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco Trotter.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Metro 1 Pasteur 500 mts, Metro 1 Loreto 700mts, Bus 91 650 mts, Bus 90 550 mts, Bus 174 400 mts, Tram 1 140 mts, Bus 56 500 mts, SP11 300 mts, Bus 55 700 mts, Stazione Centrale 1.4 km

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato con contratto di locazione stipulato in data 30/03/2007 per l'importo di euro 1.050,00 con scadenza mensile.

Il canone di locazione è registrato a Milano il 30/03/2007 ai nn.5371

Tipologia contratto: (6+6), prima scadenza possibile 31/03/2019

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/09/2018

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

### 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:

- Decreto di sequestro preventivo a favore di , Erario dello Stato contro Derivante da: Atto giudiziario ; A rogito di Tribunale di Milano sez. GIP in data 09/06/2014 ai nn. 6146/2013 registrato a Milano in data 19/06/2014 ai nn. 53 iscritto/trascritto a Milano in data 19/06/2014 ai nn. 30801/22737;

##### 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 attiva; A favore di , Banca Popolare di Milano Società Cooperativa A.R.L. contr Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Importo





**06/04/2005.** In forza di atto di compravendita a rogito di Giuseppe Gasparrini, in data 15/01/1992, ai nn. 7261/2301; registrato a Milano, in data 21/01/1992, ai nn. 2620/IV; trascritto a Milano, in data 21/01/1992, ai nn. 5075/4066.

**Titolare/Proprietario** *Lucio Paolini* /2005 al 23/03/2006. In forza di Trasformazione di società a rogito di Paolini Lucio, in data 24/03/2005, ai nn. 123329; registrato a Milano, in data 06/04/2005, ai nn. 122; trascritto a Milano, in data 06/04/2005, ai nn. 22760/12924.

**Titolare/Proprietario** *Lucio Paolini* /23/03/2006 al 10/01/2007. In forza di atto di compravendita a rogito di Lucio Paolini, in data 23/03/2006, ai nn. 123329; registrato a Milano, in data 23/03/2006, ai nn. 97; trascritto a Milano, in data 10/01/2007, ai nn. 22760/12924.

**Titolare/Proprietario** *Lucio Paolini* /attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di Paolini Lucio, in data 27/12/2006, ai nn. 124115/13365; trascritto a Milano, in data 10/01/2007, ai nn. 2368/1207.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 911 del 17/08/2004

Intestazione

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: CAMBIO D' USO

Oggetto: Cambio d'uso

Presentazione in data 31/07/1986 al n. di prot. 307435.400/1986

Rilascio in data 17/08/2004 al n. di prot. 307435.400/1986

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot.

NOTE: CAMBIO D' USO DA ABITAZIONE AD UFFICIO AL PIANO TERRENO PER MQ. 85,00. AUMENTO DI SUPERFICIE AD USO UFFICI/LABORATORI AL PIANO SEMINTERRATO PER MQ. 242,00. AUMENTO DI SUPERFICIE AD USO DEPOSITO AL PIANO SEMINTERRATO PER MQ. 40,00.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Laboratori per arti e mestieri [C3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalla ricerca effettuata presso il Comune di Milano risultano esclusivamente gli atti di fabbrica ed il Condono edilizio, ove il laboratorio risulta molto più ampio e privo di bagno con antibagno. Inoltre il Regolamento di Igiene prevede per i laboratori la presenza di un antibagno/spogliatoio suddiviso dal bagno con una porta e di dimensioni minime pari a Mq.5; il suddetto locale non risulta presente allo stato dei luoghi nelle dimensioni necessarie e non risulta dotato di porta. Il bagno e antibagno devono inoltre essere provvisti di piletta a pavimento, non presente. Si precisa altresì che la scala di accesso al magazzino indicata nel Condono è diversa per numero di scalini da quella realmente realizzata.

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria con opere.



Descrizione delle opere da sanare: Per sanare si rende obbligatorio identificare la reale conformazione del laboratorio con annesso magazzino e modificare bagno e antibagno come da Articoli 3.11.5-3.11.6 del Capitolo 11 del Regolamento di Igiene di Milano e da Regolamento Edilizio.

Pratica di sanatoria con opere compresa sanzione amministrativa: € 5.000,00

Realizzazione di bagno e antibagno a norma: € 5.000,00

Oneri Totali: € 10.000,00

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Laboratori per arti e mestieri [C3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Pubblicazione: BURL Serie012 avvisi e concorsi n.47 del 21/11/2
Norme tecniche di attuazione:	Tessuto Urbano Consolidato (TUC) : Tessuto di recente Formazione TRF Ambiti Contraddistinti da un Disegno Urbanistico Riconoscibile A.D.R 15.2
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.35
Rapporto di copertura:	minore 60%

### Note sulla conformità:

Nessuna.





Descrizione: **Laboratori per arti e mestieri [C3]** di cui al punto **Laboratorio**

L'unità immobiliare è situata al piano seminterrato di un palazzo anni 70 composto da 7 piani fuori terra. Sono presenti due ingressi: Uno dall'ingresso principale del condominio di via Pomezia 10 passando per il cortile interno, l'altro dal passo carrabile che conduce ai box condominiali. L'ingresso principale è condiviso da tre condomini diversi.

L'unità immobiliare consta di due ambienti ubicati su livelli diversi e collegati mediante un passaggio di altezza media pari a 1,40 oltre il quale è presente una scala interna di tipo metallico. L'ambiente principale, di altezza pari a metri 3,20, è direttamente collegato ad un locale bagno con antibagno, mentre il locale secondario destinato a magazzino presenta altezze che variano da metri 2,70 a metri 1,70. Il locale principale presenta un pavimento in parquet e muri perimetrali intonacati e tinteggiati di colore bianco, il bagno e antibagno hanno pavimento in resina e pareti verniciate. Il magazzino ha un pavimento in battuta di cemento e pareti intonacate con presenza di gravi fenomeni di infiltrazioni.

Si precisa, sulla base degli arredi presenti in essa, che l'immobile risulta destinato ad uso abitativo sebbene lo stesso sia un laboratorio.

**1. Quota e tipologia del diritto**1/1 **Piena proprietà**

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie utile lorda complessiva da rilievo mq 105.

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1961-1976

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di circa m. 3.20 e H media:2,20

L'intero fabbricato è composto da n. 8 piani complessivi di cui fuori terra n. 7 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'edificio nel suo complesso versa in uno stato generale di buona manutenzione sia nelle parti comuni che nelle facciate. Per quanto attiene l'unità immobiliare, essa si trova in sufficienti condizioni di manutenzione e di conservazione; la stessa risulta dotata di impianti elettrico, gas, citofono, riscaldamento centralizzato e condizionamento (presente ma non funzionante). I serramenti esterni presenti nell'appartamento risultano in alluminio con vetro unico, mentre le porta interne sono in legno. Il magazzino presenta gravi fenomeni di infiltrazioni e pertanto si considera in condizioni insufficienti.

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>vasistas</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>inferriate</b> materiale protezione: <b>ferro</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Finestre in alluminio verniciato colore nero, senza presenza di doppio vetro.
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle resina</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Pavimentazione bagno
Pavim. Interna	materiale: <b>parquet laminato</b> condizioni: <b>buone</b>



Pavim. Interna	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: Pavimentazione magazzino
Plafoni	materiale: <b>intonaco</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> - Note: Gravi problemi di filtrazione nel magazzino
Plafoni	materiale: <b>intonaco</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Semiblindata
Rivestimento	ubicazione: <b>Facciata esterna</b> materiale: <b>klinker</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>Interno</b> materiale: <b>intonaco plastico</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>vernici silicate</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	posizione: <b>interna</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: Scala a una rampa di tipo metalico.
<b>Impianti:</b>	
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>buone</b>
Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> - Note: Non funziona
Elettrico	tipologia: <b>con cavi a vista</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da normalizzare</b>
Termico	tipologia: <b>centralizzato</b> alimentazione: <b>Gas naturale</b> diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> condizioni: <b>buone</b>

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il computo della superficie commerciale si fa riferimento alla norma UNI 1075 e ai criteri adottati dalla Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare. Si precisa che il magazzino viene computato con un coefficiente pari al 50% come previsto dai criteri dell'OMI al capitolo 10.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Laboratorio	sup lorda di pavimento	66,00	1,00	66,00
Magazzino	sup lorda di pavimento	39,00	0,50	19,50
		<b>105,00</b>		<b>85,50</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Laboratorio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2016

Zona: D.36

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Laboratorio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1200

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: Con cavi a vista, da mettere a norma, Dichiarazione di conformità non prodotta dalla proprietà.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: Generatore a combustione

Stato impianto: Buono

Potenza nominale: 406 kW

Epoca di realizzazione/adeguamento: 1998

Impianto a norma.



Esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note Non è stata prodotta alcuna dichiarazione. Si specifica che l'impianto non funziona.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Note ascensori montacarichi: Dato relativo al laboratorio con magazzino.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1 Criterio di stima:**

Metodo di stima sintetico-comparativo basato sulla comparazione diretta di un bene rispetto ad altri simili (per costruzione, ubicazione, destinazione d'uso, stato di conservazione, etc.), che siano correntemente offerti sullo stesso mercato o piazza concorrenziali. Nello specifico si utilizza quale fonte primaria i dati riportati dall'Agenzia delle Entrate - 1° semestre 2016 -opportunamente aggiustati con determinati coefficienti correttivi scelti in base alle caratteristiche del bene da valutare.

### **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:  
Osservatorio del mercato immobiliare di Milano, 1° semestre 2016, zona periferica

Agenzie immobiliari: Abat Immobiliare Sas; Immobiliare Pacini;  
Immobiliare.it;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):  
Zona Periferica/MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO.  
Cod. D36



Laboratorio di stato conservativo normale; da 900,00 a 1.200,00 (€/mq)

**8.3 Valutazione corpi:****Laboratorio. Laboratori per arti e mestieri [C3]**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Laboratorio	66,00	€ 900,00	€ 59.400,00
Magazzino	19,50	€ 900,00	€ 17.550,00
Valore corpo			€ 76.950,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 76.950,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 76.950,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Laboratorio	Laboratori per arti e mestieri [C3]	85,50	€ 76.950,00	€ 76.950,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.5% )	€ 69.255,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 4.770,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 10.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Regolarizzazione comunale	€ 5.000,00
Regolarizzazione catastale	€ 500,00
Bagno e antibagno a norma	€ 5.000,00
Giudizio di comoda divisibilità: Il bene non è divisibile.	

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€53.985,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	<b>€40.488,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€53.985,00</b>



**Allegati**

- All.1 - Documentazione fotografica
- All.2 - Visura catastale
- All.3 - Planimetria catastale
- All.4 - Atti di fabbrica
- All.5 – Condoni edilizio
- All.6 – Visure ipocatastali
- All.7 – Contratto di locazione
- All.8 – Certificato di residenza
- All.9 - Spese condominiali
- All.10 – Attestato di prestazione energetica
- All.11 – regolamento condominiale

Data generazione:  
25-11-2016

L'Esperto alla stima  
**Laura Maria Vignati**



## **ALLEGATO 1**

### **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

- 2 -  
R.G.E. 1980/2014

**FOTO 1**



Fronte strada

Il Giudice: Dr.ssa Rita Bottiglieri  
C.T.U.: Arch. Laura Maria Vignati  
ALBO ARCHITETTI n°12483 - CTU n°11191  
Via Solferino 18 - Milano - Tel. 0278624350  
E-mail: lmignati@fastwebnet.it



**FOTO 2**



Ingresso principale su via Pomezia 10

**FOTO 3**



Cortile interno

**FOTO 4**



Ingresso condominio (via Pomezia 10/B)

FOTO 5



Scala d'ingresso condominiale

**FOTO 6**



Scala condominiale

**FOTO 7**



Corridoio condominiale

**FOTO 8**



Laboratorio (vista dall'ingresso)

**FOTO 9**



Laboratorio



**FOTO 10**



Laboratorio

FOTO 11



Laboratorio

FOTO 12



Bagno

**FOTO 13**



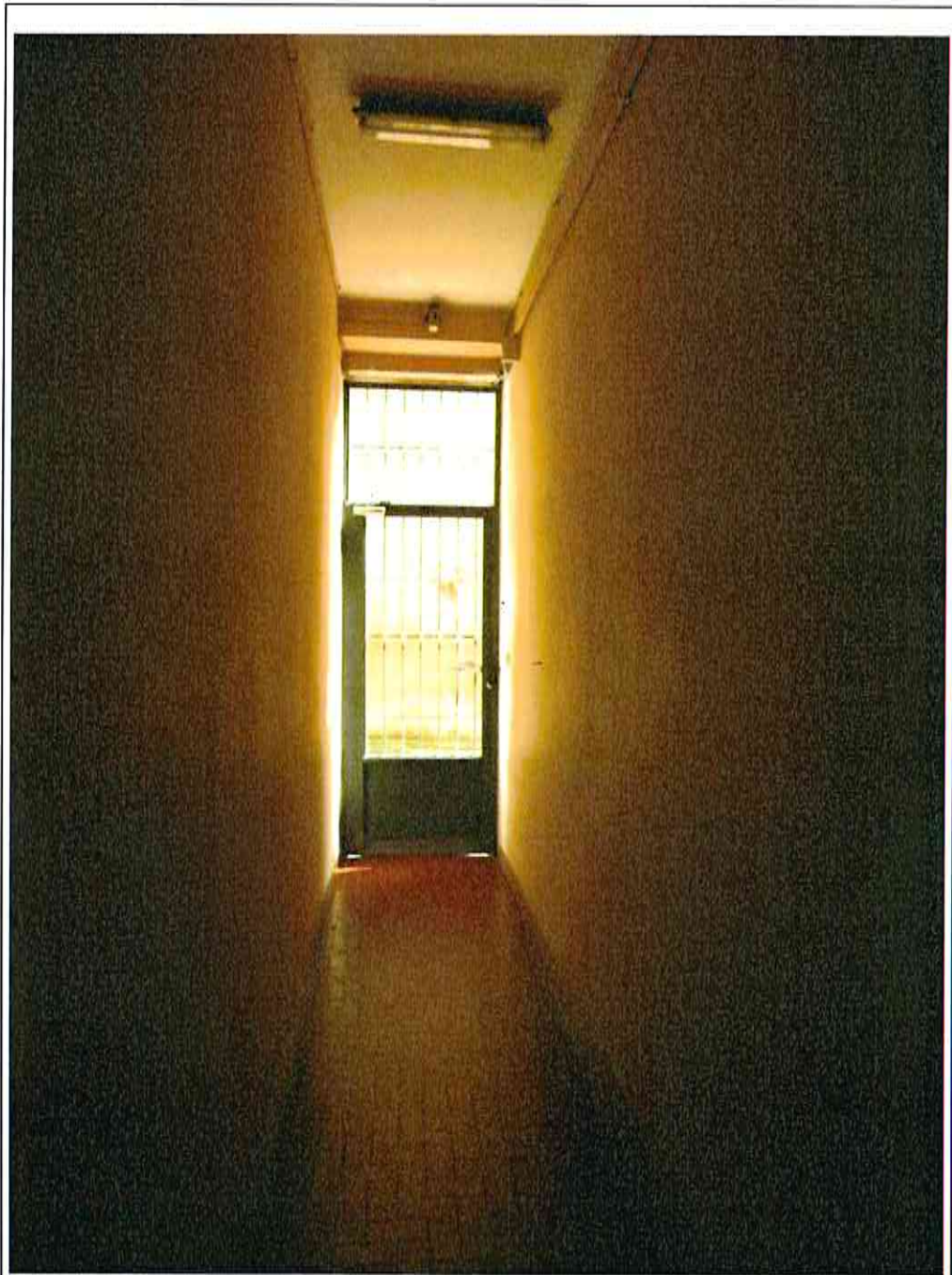
Ingresso magazzino

**FOTO 14**



Magazzino

**FOTO 15**



Ingresso su passo carrabile (vista interna)

**FOTO 16**



Ingresso su passo carrabile (vista esterna)

FOTO 17



Ingresso su passo carrabile (vista esterna)



**FOTO 18**

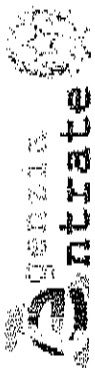


Passo carrabile

FOTO 19



Ingresso su via Pomezia 12



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/06/2016

Data: 29/06/2016 - Ora: 11.28.01 Fine

Visura n.: MI0338072 Pag: 1

**Dati della richiesta** Comune di MILANO ( Codice: F205)  
**Catasto Fabbricati** Provincia di MILANO  
 Foglio: 232 Particella: 254 Sub.: 710

**Unità immobiliare**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		232	254	710	2		C/3	8	98 m²	Totale: 117 m²	Euro 339,11	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo: VIA PRIVATA POMEZIA n. 10 piano: SI.												
Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)												

**INTESTATO**

N. \_\_\_\_\_ DATA ANAGRAFICI \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ CUNICHE FISCALI \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ DIRITTI E ONERI REALI \_\_\_\_\_  
 (1) Proprietà per 1/1

\_\_\_\_\_ (1) Proprietà per 1/1

\_\_\_\_\_ Repertorio n.: 124115 Rogante: PAOLINI LUCIO Sede: MILANO

**Mappali Terreni Correlati**

Codice Comune F205 - Sezione - Foglio 232 - Particella 254

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 104285

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

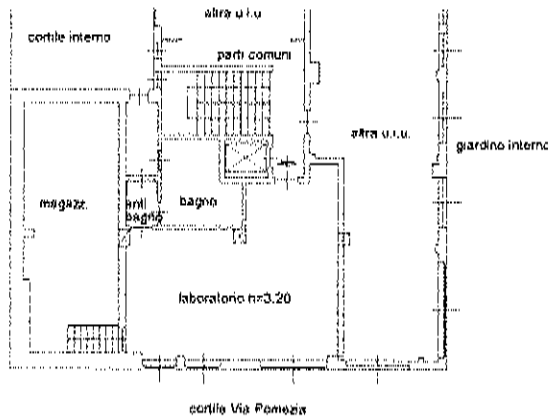
Richiedente: VIGNATI

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Milano

Dichiarazione protocollata n. M10567387 del 29/07/2005	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Milano	
Via Pomezia	civ. 10
Identificativi Catastrali:	Compilata da:
Sezione:	Bartolucci Gianluca
Foglio: 212	Iscritte all'albo:
Particella: 254	Architetti
Subalterno: 710	Prov. Milano
	N. 6474

Scheda n. 1      Scala 1:200



PIANO SEMINTERRATO H=3.20



Piano dei Fabbricati - Simazione al 28/06/2016 - Comune di MILANO (F205) - < Foglio: 212 - Particella: 254 - Subalterno: 710 >  
 PRIMA POMEZIA n. 10 piano: SE



(Riservato al protocollo Ufficio Presentazione Progetti)  
RIPARTIZIONE EDILIZIA PRIVATA  
ACCETTAZIONE PROGETTI  
27 GIU. 1958  
23715

RIPARTIZIONE EDILIZIA PRIVATA

Ufficio Presentazione Progetti

(RISERVATO AL PROTOCOLLO GENERALE)  
COMUNE DI MILANO  
PROTOCOLLO GENERALE  
28 GIU. 1958  
N° 128579

Visto:

a) Per l'Ufficio Toponomastica

b) Per la modalità di presentazione e la verifica delle firme

c) Per l'esame sommario preliminare nei riguardi tecnici

UFFICIO TECNICO  
Divisione 2<sup>a</sup> Edilizia Privata  
Toponomastica

Ufficio Tecnico Div. IV  
RIPARTIZIONE EDILIZIA PRIVATA

L'INGEGNERE

UFFICIO TECNICO - DIVISIONE 2<sup>a</sup>  
NON FONTE S. LO. D. L. N. 10/10  
URBANISTICA  
ALLA DIV. I<sup>a</sup> e IV<sup>a</sup>

COMMISSIONE ESAMI PROGETTI  
Seduta del 6.8.1958

UFFICIO TECNICO

mp/

Il progetto si uniforma al Piano Regolatore.  
Visti i rapporti in atti, previo voto della  
Commissione Edilizia, nulla osta alla concessione della licen-  
za di costruzione alle condizioni indicate in atti dalla Di-  
visione II<sup>a</sup>.

ALL'ISPETTORATO EDILIZIA PRIVATA PER LA COMMISSIONE EDILIZIA-

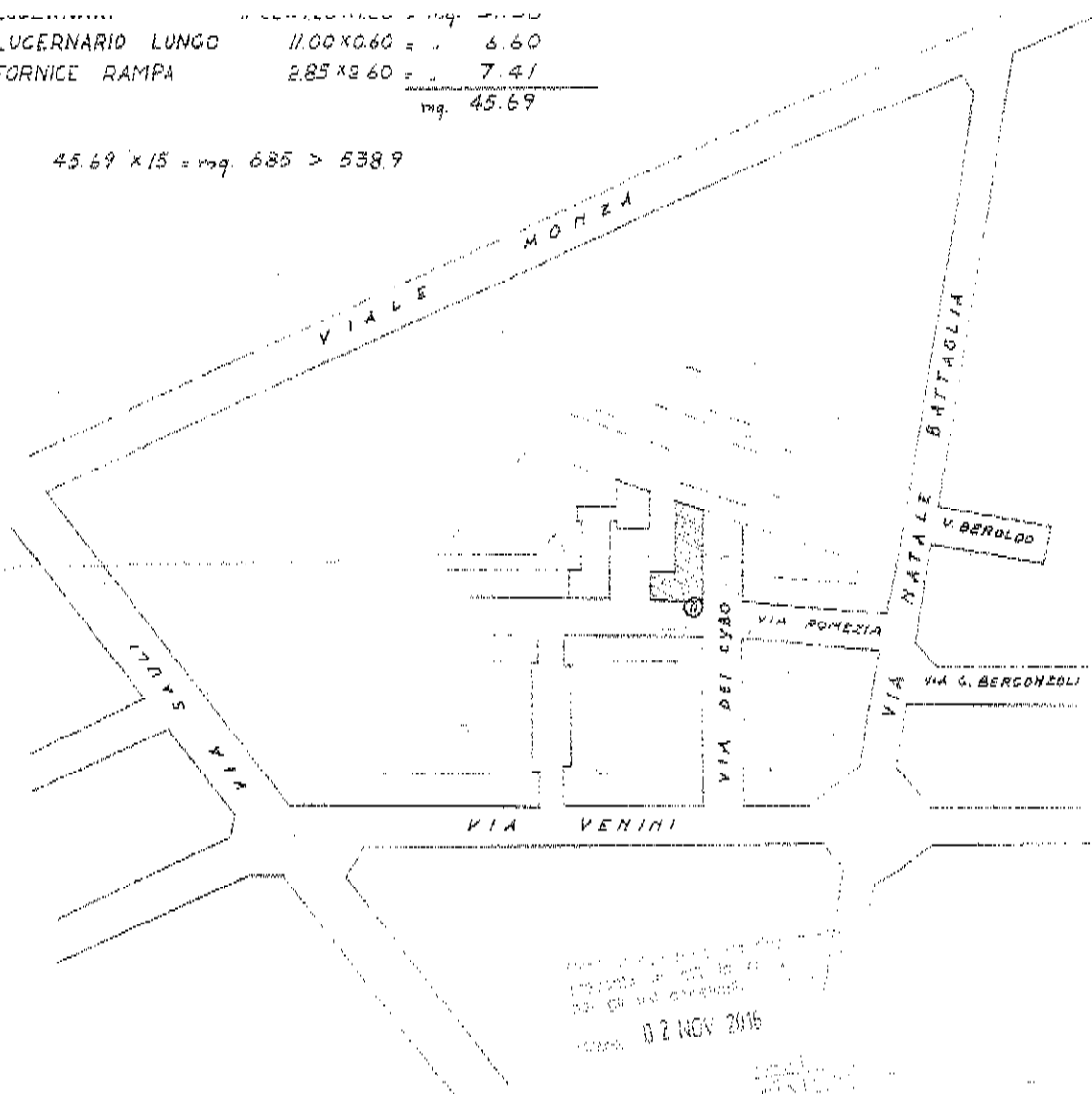
L'INGEGNERE CAPO DIRETTORE

701  
41

Stampa  
MILANO  
per il  
MILANO  
9 2 NOV 1958

LUCERNARIO LUNGO 11,00 X 0,60 = 6,60  
 FORNICE RAMPA 2,85 X 0,60 = 7,41  
 mq. 45,69

45,69 x 15 = mq. 685 > 538,9



11 NOV 2016  
 11

*ve*

**PLANIMETRIA GENERALE SCALA 1:2000**

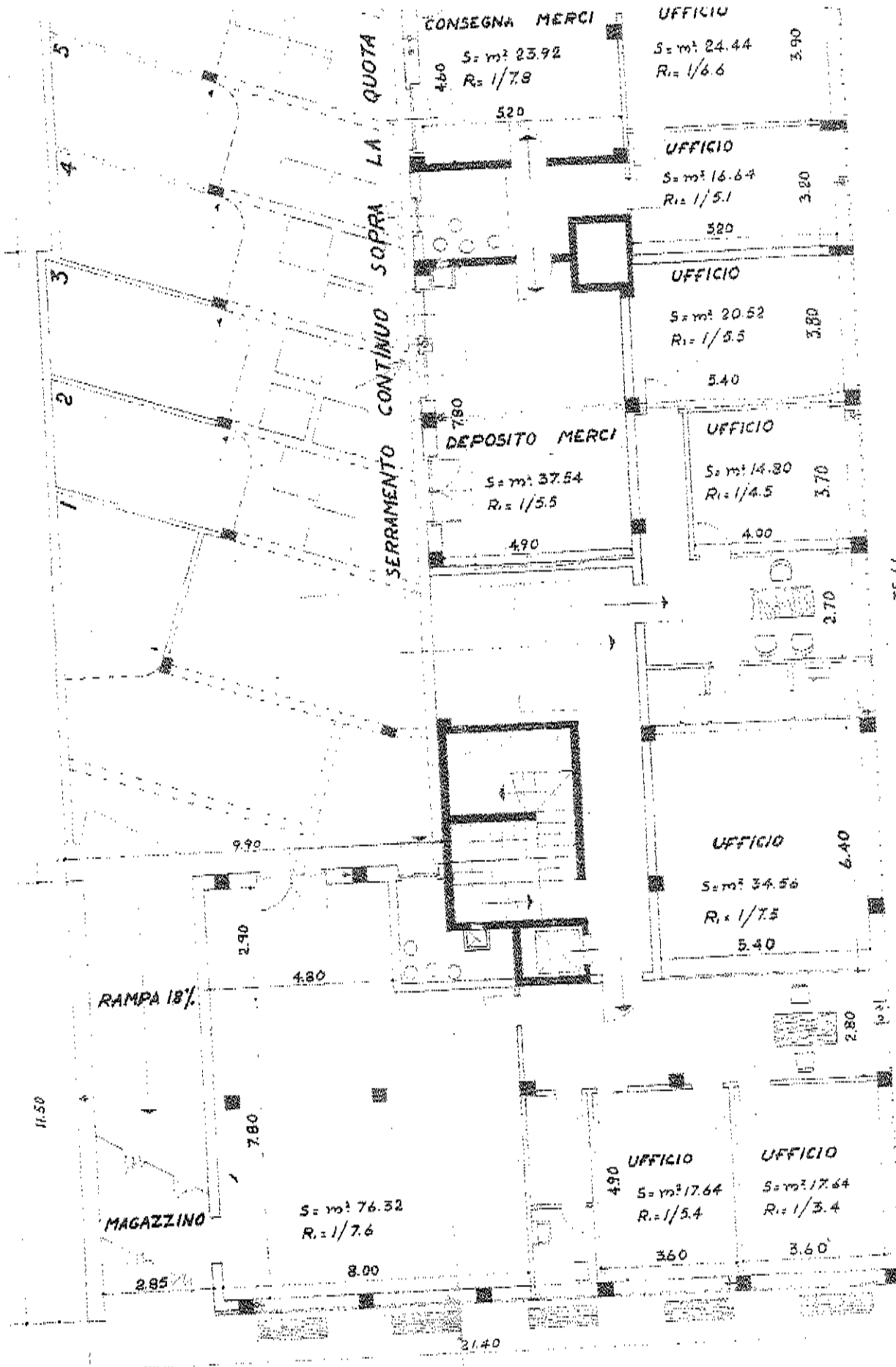
IL DIRETTORE DEI LAVORI

IL PROPRIETARIO DEL TERRENO

L'ESECUTORE DELLE OPERE

STABILE IN VIA DEI CYBO 11/A
PIANTE E PLANIMETRIA GENERALE
37-16
16-5-58

39.77



39.77

PIANTA PIANO SEMINTERRATO





**COMUNE DI MILANO**

**DIREZIONE CENTRALE PIANIFICAZIONE URBANA E ATTUAZIONE P. R.  
SETTORE SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA  
Ufficio Condono (168.153.161.167)**

ATTI: 307435.400/1986

**CONCESSIONE IN SANATORIA PER OPERE EDILIZIE**

In **V. POMEZIA, 10 /B**

**IL DIRETTORE DI SETTORE**

Vista la domanda di condono presentata in data **31/07/1986** atti p.n.

Vista la documentazione alla stessa allegata;

Visto l'art. 31 della Legge 28.02.85, n. 47

Visto /

Visto il disposto dell'art. 35 - lett. e)- della Legge 47/85, in relazione alla quale l'opera oggetto di condono risulta accatastata.

**N. 50030 DEL 29.01.87 FG. 232 M. 254 - N. 50032 DEL 29.01.87 FG. 232 M. 254**

Fatti salvi i diritti di terzi,

Ai sensi del 9° comma dell'art. 35 della Legge 25.02.1985, n. 47.

**RILASCIA CONCESSIONE IN SANATORIA**

Per le seguenti opere:

CAMBIO D'USO DA ABITAZIONE AD UFFICIO AL PIANO TERRENO PER MQ. 86,00. AUMENTO DI SUPERFICIE AD USO UFFICI/LABORATORI AL PIANO SEMINTERRATO PER MQ. 242,00. AUMENTO DI SUPERFICIE AD USO DEPOSITO AL PIANO SEMINTERRATO PER MQ. 40,00.

Come da tipi che si allegano in copia con i numeri della presente Concessione in sanatoria e di cui fanno parte integrante.

Non sono muti e quindi quanto essere eseguite prima del 1967

IL DIRETTORE DEL SETTORE  
Arch. GianCarlo BIANCHI JANETTI

**RELAZIONE DI CONSEGNA**

Esatte €. 139,78 per bolli e diritti di segreteria, marche erariali e rimborso spese.

28 LUG. 2019  
Ufficio di registrazione del Comune di Milano  
Ufficio di registrazione del Comune di Milano  
Ufficio di registrazione del Comune di Milano

**L'INCARICATO**

.....  
.....

Il sottoscritto, nella sua qualità di

.....

.....  
dichiara di aver ritirata copia della presente e n. 2 tipi.

Milano, 28/04/05



n. 911 del 17/08/2004

**COMUNE DI MILANO**  
DIREZIONE CENTRALE PIANIFICAZIONE URBANA E ATTUAZIONE P.R.  
SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA  
UFFICIO CONDONO

Atti:307435.400/1986

MILANO. \_\_\_\_\_

**CERTIFICAZIONE DI ABITABILITÀ - AGIBILITÀ  
PER CONCESSIONI IN SANATORIA**

(Legge 28/02/1985 n. 47)

**IL DIRETTORE DEL SETTORE**

Vista la concessione in sanatoria n. **911** rilasciata il **17/08/2004** riguardante l'unità immobiliare ubicata in:

V. POMEZIA, 10 /B

Visto che, ai sensi dell'art. 52, l'opera oggetto di condono risulta regolarmente accatastata,

Vista l'allegata dichiarazione resa dall'intestatario della concessione in sanatoria;

Ai sensi del 14 comma dell'art. 35, Legge 47/85 del 25/02/1985,

**RILASCIATA CERTIFICAZIONE DI ABITABILITÀ / AGIBILITÀ**

a: \_\_\_\_\_

**IL DIRETTORE DEL SETTORE**  
**Arch. GianCarlo BIANCHI JANETTI**

20 LUG 2004  
10

Esatte € 36,49 a titolo di diritti di segreteria marche erariali e rimborso spese

L'INCARICATO

FIRMA DLCHI RITIRO

DATA RITIRO

.....  
*[Signature]*

22/4/05..

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(L. DECRETO-LEGGI 11 APRILE 1949, N. 612)

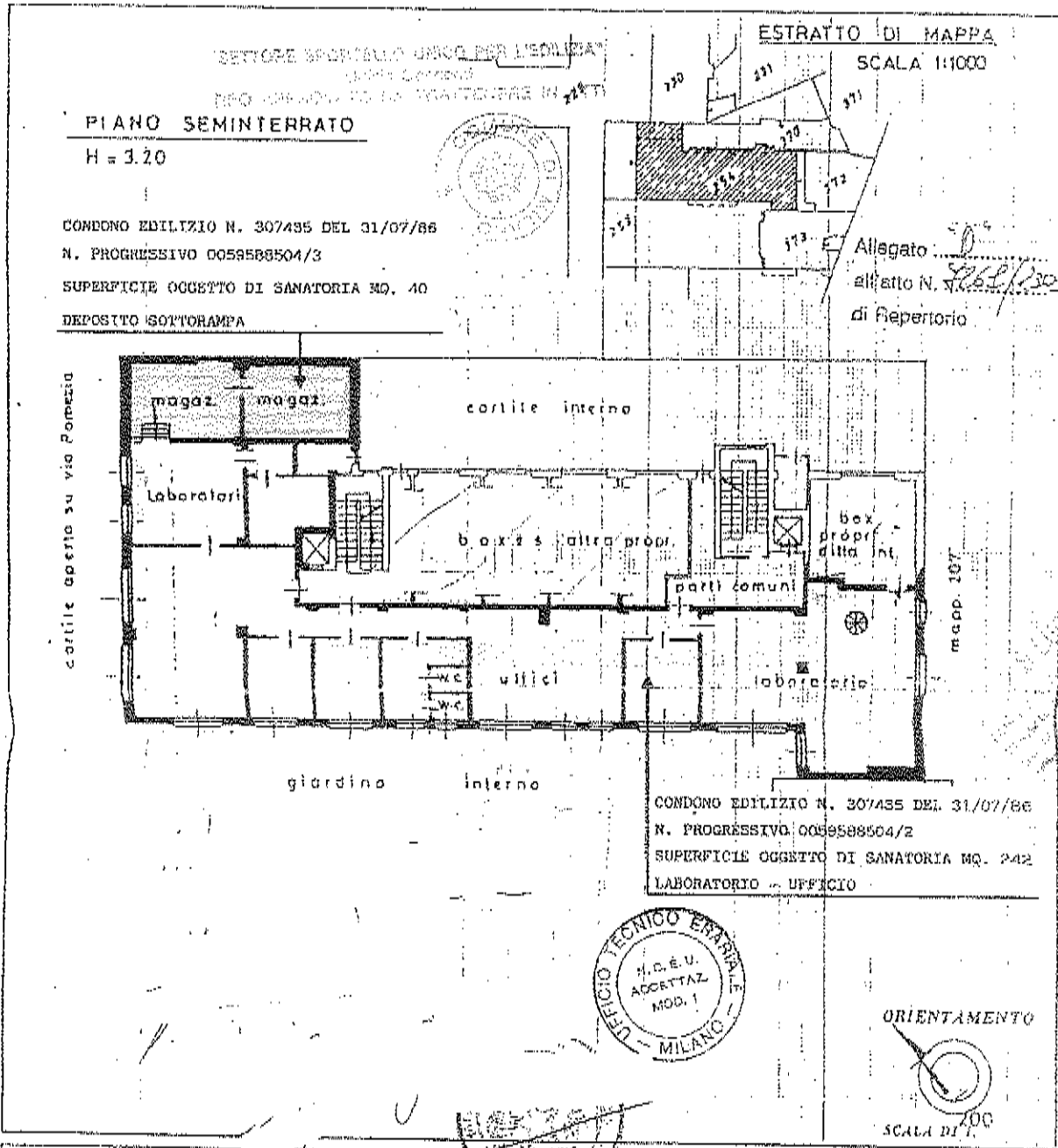
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di

MILANO

POMEZIA 10/B

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esenziale di MILANO



PIANO SEMINTERRATO

H = 3.20

CONDONO EDILIZIO N. 307435 DEL 31/07/86

N. PROGRESSIVO 0059588504/3

SUPERFICIE OGGETTO DI SANATORIA MQ. 40

DEPOSITO SOTTORAMPA

ESTRATTO DI MAPPA

SCALA 1:1000

Allegato all'atto N. 231/1987 di Repertorio

CONDONO EDILIZIO N. 307435 DEL 31/07/86

N. PROGRESSIVO 0059588504/2

SUPERFICIE OGGETTO DI SANATORIA MQ. 242

LABORATORIO - UFFICIO



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

GEOM. Compilata dal

DATA 29/07/1987

PROT. 50032 87

PARTITA  
FOGLIO 232  
MAPP. 254  
SUB.

Inscritto all'Albo dei GEOM. della Provincia di MILANO 23/7/1987

Firma

006610 28281

---

**Ispezione ordinaria a pagamento**  
per immobileProtocollo di richiesta MI 476105 del 2016  
Ricevuta di cassa n. 53756  
Ispezione n. MI 476109/3 del 2016  
Inizio ispezione 29/06/2016 10:50:49

Richiedente VIGNATI

---

**Dati della richiesta**Immobile : Comune di MILANO (MI)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 232 - Particella 254 - Subalterno 710

---

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 02/05/1995 al 28/06/2016

---

**Elenco immobili**

Comune di MILANO (MI) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 232 Particella 254 Subalterno 710

---

**Elenco sintetico delle formalità**

1. TRASCRIZIONE del 23/03/2006 - Registro Particolare 12543 Registro Generale 22713  
Pubblico ufficiale PAOLINI LUCIO Repertorio 123329 del 21/03/2006  
ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'  
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 10/01/2007 - Registro Particolare 1207 Registro Generale 2368  
Pubblico ufficiale PAOLINI LUCIO Repertorio 124115/13365 del 27/12/2006  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 18/01/2007 - Registro Particolare 1268 Registro Generale 4575  
Pubblico ufficiale TOFONI MASSIMO Repertorio 64154/12083 del 15/01/2007  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico
4. ANNOTAZIONE del 06/04/2007 - Registro Particolare 4991 Registro Generale 25358  
Pubblico ufficiale PAOLINI LUCIO Repertorio 124114 del 27/12/2006  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalità di riferimento: iscrizione n. 5094 del 2005
5. TRASCRIZIONE del 19/06/2014 - Registro Particolare 22737 Registro Generale 30801  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE - SEZIONE G.I.P. Repertorio 6146/2013 del 09/06/2014

Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 1

Data 29/06/2016 Ora 10:50:56  
Pag. 2 - Fine

---

**Ispezione ordinaria a pagamento**  
per immobile

Protocollo di richiesta MI 476105 del 2016  
Ricevuta di cassa n. 53756  
Ispezione n. MI 476109/3 del 2016  
Inizio ispezione 29/06/2016 10:50:49

Richiedente VIGNATI

---

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico

6. TRASCRIZIONE del 01/08/2014 - Registro Particolare 30137 Registro Generale 41093  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 43546 del 23/06/2014  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

---

**Ispezione ordinaria a pagamento**      Protocollo di richiesta n. MI 476105 del 2016  
Ispezione n. MI 476109/5 del 2016  
Inizio ispezione 29/06/2016 10:50:49  
Tassa versata € 4,00

Richiedente VIGNATI

---

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 2368  
Registro particolare n. 1207      Presentazione n. 80      del 10/01/2007

---

**Sezione A - Generalità**

*Dati relativi al titolo*

Descrizione      SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA  
Data              27/12/2006      Numero di repertorio 124115/13365  
Notaio            PAOLINI LUCIO      Codice fiscale      PLN LCU 41D18 L500 C  
Sede              MILANO              (MI)

*Dati relativi alla convenzione*

Specie            ATTO TRA VIVI  
Descrizione      112 COMPRAVENDITA  
Voltura catastale automatica      SI

*Altri dati*

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B a sezione C

*Dati riepilogativi*

Unità negoziali 1      Soggetti a favore 1      Soggetti contro 1

---

**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1  
Comune            F205 - MILANO              (MI)  
Catasto            FABBRICATI  
Sezione urbana      -      Foglio      232      Particella      254      Subalterno      710  
Natura              C3 - LABORATORI PER ARTI E MESTIERI      Consistenza      98 metri quadri  
Indirizzo            VIA PRIVATA POMEZIA              N. civico 10  
Piano                S1

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. MI 476105 del 2016

Ispezione n. MI 476109/5 del 2016

Inizio ispezione 29/06/2016 10:50:49

Tassa versata € 4,00

Richiedente VIGNATI

Nota di trascrizione

Registro generale n. 2368

Registro particolare n. 1207

Presentazione n. 80 del 10/01/2007

## Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -  
Coanor

Sesso M Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziate n. 1

Per la quota di 1/1

Per il diritto di PROPRIETA'

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale

Sede MILANO (MI)

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziate n. 1

Per la quota di 1/1

Per il diritto di PROPRIETA'

## Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

\* SI PRECISA CHE L'UNITA' IMMOBILIARE RISULTA CENSITA A SEGUITO DI SCHEDA DI VARIAZIONE PER DIVISIONE E DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI N. 101105 DEL 20 LUGLIO 2005 PROTOCOLLO N. MI0547307. \* AI SENSI DELLA LEGGE 19 MAGGIO 1975 N.151, I DICHIARATO DI ESSE.



**Ispezione ordinaria a pagamento**

Protocollo di richiesta n. MI 476105 del 2016

Ispezione n. MI 476131/4 del 2016

Inizio ispezione 29/06/2016 10:53:07

Tassa versata € 4,00

Richiedente VIGNATI

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 22760

Registro particolare n. 12924

Presentazione n. 122 del 06/04/2005

**Sezione A - Generalità**

*Dati relativi al titolo*

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO  
 Data 24/03/2005  
 Notaio PAOLINI LUCIO  
 Sede MILANO (MI)

Numero di repertorio 122211  
 Codice fiscale PLN LCU 41D1B L500 C

*Dati relativi alla convenzione*

Specie ATTO TRA VIVI  
 Descrizione 112 COMPRAVENDITA  
 Voltura catastale automatica SI

*Altri dati*

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

*Dati riepilogativi*

Unità negoziali 1      Soggetti a favore 1      Soggetti contro 1

**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1  
 Comune F205 - MILANO (MI)  
 Catasto FABBRICATI  
 Sezione urbana - Foglio 232 Particella 254 Subalterno 708  
 Natura C3 - LABORATORI PER ARTI E MESTIERI Consistenza 265 metri quadri  
 Indirizzo VIA POMEZIA N. civico 10  
 Piano S1

Immobile n. 2  
 Comune F205 - MILANO (MI)  
 Catasto FABBRICATI  
 Sezione urbana - Foglio 232 Particella 254 Subalterno 709  
 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 20 metri quadri

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. MI 476105 del 2016

Ispezione n. MI 476131/4 del 2016

Inizio ispezione 29/06/2016 10:53:07

Tassa versata € 4,00

Richiedente VIGNATI

Nota di trascrizione

Registro generale n. 22760

Registro particolare n. 12924

Presentazione n. 122 del 06/04/2005

Indirizzo VIA POMEZIA  
Piano S1

N. civico 10

## Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 in qualità di  
Denominazione o ragione sociale  
Sede

Codice fisc

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per la quota di 1/1

1

Per il diritto di PROPRIETA'

Contro

Soggetto n. 1 in qualità di  
Denominazione o ragione sociale  
Sede

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per la quota di 1/1

1

Per il diritto di PROPRIETA'

## Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

\* SI PRECISA CHE LE UNITA IMMOBILIARI RISULTANO COSI' CENSITE A SEGUITO DI SCHEDA DI VARIAZIONE PER MIGLIORE IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.54622 DELL'8 MARZO 2005 PROTOCOLLO N. MI0224398, CHE ANNULLA E SOSTITUISCE LA SCHEDA DI VARIAZIONE N.15126 REGISTRATA IL 5 APRILE 2001 (PROTOCOLLO N.372146).

---

**Ispezione ordinaria a pagamento**

Protocollo di richiesta n. MI 476105 del 2016

Ispezione n. MI 476154/6 del 2016

Inizio ispezione 29/06/2016 10:56:38

Richiedente VIGNATI

Tassa versata € 4,00

---

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 5075

Registro particolare n. 4066

Data di presentazione 21/01/1992

---

La formalità e' stata validata dall'ufficio



--- Locali ad uso laboratori, uffici, magazzini e servizi al piano seminterrato.

Le suddette unità immobiliari, già individuate nel N.C.E.U. con il mappale 3632 subb.45-12-37-40, sono state denunciate nella loro attuale consistenza con schede di variazione presentate all'UTE di Milano in data 29.1.1987 protocollo nn.50030-50031-50032, in forza delle quali le unità stesse sono individuate al foglio 232 (duecentotrentadue) con il mappale 254 (duecentocinquantaquattro).

Confini dell'ufficio: cortile interno, proprietà di cui al mappale 207, giardino interno, unità immobiliare interno n.44, pianerottolo, ascensore e vano scale comuni.

Confini della cantina: cantina interno 11, locale centrale termica, giardino interno, passaggio comune.

Confini del box: cortile interno, proprietà di cui al mappale 207, locale laboratorio oggetto della presente vendita, pianerottolo e ascensore comuni.

Confini in corpo dei locali posti al piano seminterrato: al largamento di Via Pomezia, proprietà di cui al mappale 230, cortile interno, pianerottolo, vano scale e ascensore comuni, boxes di proprietà di terzi, altro pianerottolo comune, box oggetto della presente vendita, proprietà di cui al mappale 207, giardino interno e cortile aperto su via Pomezia.

Per una migliore individuazione degli immobili in oggetto si trovano allegate all'atto prodotto sotto le lettere "B", "C"

le "D" fotocopie delle relative planimetrie catastali.

Ai sensi e per gli effetti di quanto dispone la legge 28/2/  
1985

--- dal notaio ammesso ai sensi dell'articolo 26 della legge  
4/1/1968 n. 15, ha attestato ai sensi e per gli effetti  
dell'articolo 4 di tale ultima legge, che la costruzione di  
quanto in oggetto risulta iniziata in data anteriore al primo  
settembre 1967;

--- ha dichiarato e garantito:

- che per le opere eseguite abusivamente è stata presentata  
al sindaco del Comune di Milano domanda di concessione in sa-  
natoria, ai sensi dell'art.31 della citata legge 28.2.1985  
n.47, in data 30.7.1986 prot.n.305235 (da valere altresì qua-  
li estremi della relativa concessione in sanatoria ai sensi e  
per gli effetti dell'art.35 comma 12° della citata legge  
28.2.1985 n.47 ricorrendone i presupposti) ed è stato versato  
l'intero importo dell'oblazione di cui al sesto comma  
dell'art.35 della legge stessa per complessive L.320.000 (ri-  
cavute n.734 di L.70.000 - n.735 di L.54.000 - n.736 di  
L.196.000 del 25.7.1986 - c/c Postali di Milano Succursale  
90);

- che la suddetta domanda di concessione in sanatoria è stata  
corredata della prescritta documentazione;

- che, nei 36 mesi successivi alla data di presentazione, il

00030237

comune non ha richiesto alcuna documentazione integrativa né alcuna somma dovuta a conguaglio;

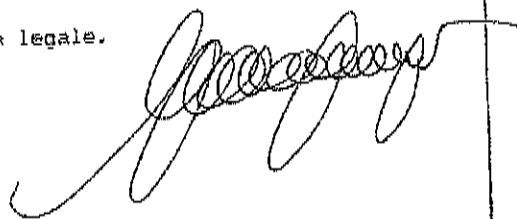
- che le opere oggetto della suddetta domanda di concessione in sanatoria non ricadono tra quelle comprese negli articoli 32 e 33 della citata legge 47/85;

- che detto comune non ha emanato la relativa concessione in sanatoria né ha notificato provvedimenti di diniego;

- che pertanto, si è realizzata la fattispecie di sanatoria per silenzio-assenso, così come previsto dall'articolo 35 comma 12 della legge 47/85.

Copia autentica della suddetta domanda di sanatoria, unitamente alle copie conformi delle ricevute di versamento, si trova allegata all'atto prodotto sotto la lettera "E".

Prezzo pagato LIRE 760.000.000 (settecentosessantamila), con rinuncia all'ipoteca legale.



**Ispezione ordinaria a pagamento**

Protocollo di richiesta n. MI 476105 del 2016

Ispezione n. MI 476154/6 del 2016

Inizio ispezione 29/06/2016 10:56:38

**Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive**

Relative alla formalità: Nota di trascrizione Numero di registro particolare 4066 del 21/01/1992

**Annotazioni**

Non sono presenti annotazioni

**Comunicazioni**

Non sono presenti comunicazioni

**Rettifiche**

Non sono presenti rettifiche

**Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento)**

Trascrizione presentata il 06/04/2005

Registro particolare n. 12923

Registro generale n.

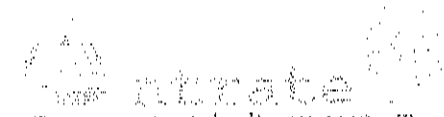
22759

Tipo di atto:

0149

- ATTO DI CONFERMA





<b>Ispezione ordinaria a pagamento</b>	Protocollo di richiesta n. MI 476105 del 2016
	Ispezione n. MI 476154/4 del 2016
	Inizio ispezione 29/06/2016 10:56:38
Richiedente VIGNATI	Tassa versata € 4,00

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 1357	
Registro particolare n. 892	Presentazione n. 118 del 09/01/2001

**Sezione A - Generalità**

*Dati relativi al titolo*

Descrizione	ATTO NOTARILE PUBBLICO	Numero di repertorio	37697
Data	20/12/2000	Codice fiscale	CLF GPP 63E18 F158 Z
Notaio	CALAFIORI GIUSEPPE		
Sede	MILANO (MI)		

*Dati relativi alla convenzione*

Specie	ATTO TRA VIVI
Descrizione	112 COMPRAVENDITA
Volturno catastale automatico	SI

*Altri dati*

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B

*Dati riepilogativi*

Unità negoziali	1	Soggetti a favore	1	Soggetti contro	1
-----------------	---	-------------------	---	-----------------	---

**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1					
Comune	F205 - MILANO	(MI)			
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	-	Foglio	232	Particella	371
Natura	C3 - LABORATORI PER ARTI E	Consistenza	184 metri quadri	Subalterno	703
	MESTIERI				
Indirizzo	VIA PRIVATA POMEZIA			N. civico	12
Piano	1				



Ispezione ordinaria a pagamento	Protocollo di richiesta n. MI 476105 del 2016 Ispezione n. MI 476154/4 del 2016 Inizio ispezione 29/06/2016 10:56:38 Tassa versata € 4,00
Richiedente VIGNATI	

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 1357	
Registro particolare n. 892	Presentazione n. 118 del 09/01/2001

**Sezione C - Soggetti**

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di

negativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
 Per la quota di 1/1

Contro

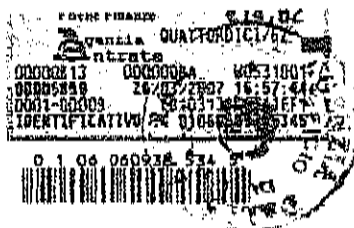
Soggetto n. 1 In qualità di -  
 Cognor No  
 Nato il

negativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
 Per la quota di 1/1

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

*Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare*

IL MATERIALE GODIMENTO DI QUANTO IN CONTRATTO SI TRASFERIRA NELLA PARTE ACQUIRENTE, LIBERO DA PERSONE E/O COSE ED A TUTTI GLI EFFETTI ATTIVI E PASSIVI, ENTRO E NON OLTRE IL 31 GENNAIO 2001, DATA ENTRO LA QUALE LA PARTE VENDITRICE SI OBBLIGA A RILASCIARE L'IMMOBILE OGGETTO DEL TRASCRIVENDO CONTRATTO LIBERO DA PERSONE E/O COSE. LE PARTI ESPRESSAMENTE HANNO CONVENUTO CHE, IN CASO DI RITARDO NEL RILASCIO DELL'IMMOBILE OGGETTO DEL TRASCRIVENDO CONTRATTO, LA PARTE VENDITRICE VERSI ALLA PARTE ACQUIRENTE LA SOMMA DI LIRE 300.000 (TRECENTOMILA) A TITOLO DI PENALE, PER OGNI GIORNO DI RITARDO SUCCESSIVO AL QUINTO, POTENDO LA PARTE ACQUIRENTE COMPENSARE TALE COMPLESSIVA EVENTUALE PENALE CON IL SOPRADETTO SALDO PREZZO.



301439



**CONTRATTO DI LOCAZIONE A PREVALENTE USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE**

*ai sensi della legge 392/78, titolo I capo II e titolo II capo II*

, di seguito denominato locatore  
concede in locazione

il bene denominato conduttore, che accetta, per se e suoi aventi

causa, l'unità immobiliare posta in Milano Via Pomezia n° 10/B, piano T, così come appare dalle planimetrie e dai servizi, ammobiliata come da verbale di consegna già in possesso delle parti.

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

- 1) **Durata:** la durata della locazione è stabilita in anni 6 (sei) con decorrenza il 31/03/2013. Il contratto si rinnoverà di diritto per altri 6 (sei) anni, salvo quanto previsto al successivo punto 2).
- 2) **Disdetta alla prima scadenza:** il locatore ha facoltà di dare disdetta al presente contratto in occasione della prima scadenza contrattuale, inviando al conduttore, con almeno sei mesi di preavviso, lettera raccomandata motivata, come da art. art. 29 della legge 392/1978..
- 3) **Disdetta alla seconda scadenza:** alla seconda scadenza contrattuale ciascuna delle parti ha diritto di rinunciare al rinnovo del contratto comunicando la propria intenzione all'altra parte a mezzo lettera raccomandata, da inviare almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza di tale comunicazione il contratto si intende rinnovato di ulteriori quattro anni alle medesime condizioni.
- 4) **Procedura di rinnovo a nuove condizioni:** alla seconda scadenza contrattuale ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni, comunicando la propria intenzione all'altra parte a mezzo lettera raccomandata da inviare almeno sei mesi prima della scadenza; in mancanza di risposta della parte interpellata (a mezzo lettera raccomandata, entro 60 giorni dalla ricezione della comunicazione di cui sopra) o in mancanza di accordo, il contratto si intenderà terminato alla data di scadenza della locazione.
- 5) **Recesso del conduttore:** il conduttore ha facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone comunicazione mediante lettera raccomandata con almeno 6 (sei) mesi di preavviso come previsto dal settimo comma dell'art. 27 legge 392/1978.
- 6) **Destinazione d'uso:** l'unità immobiliare verrà destinata in parte rilevante ad uso diverso dall'abitazione del conduttore e suoi aventi causa (in particolare verrà adibita ad uso studio professionale) e, in parte minore, non prevalente, ad uso di abitazione; l'oggetto del presente contratto costituisce un tutto inscindibile che, in base al criterio di prevalenza, è disciplinato dalla legge 392/78, capo II. Il conduttore si impegna a non mutare la destinazione d'uso dell'immobile, così come sopra individuata, anche solo temporaneamente.
- 7) **Sublocazione - comodato:** al conduttore non è concessa la possibilità di sublocare, cedere o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.
- 8) **Canone:** il canone annuo di locazione viene consensualmente determinato dalle parti in euro 12.600,00 (Dodicimilaseicento/00), che il conduttore si obbliga a corrispondere in rate mensili anticipate di euro



LE ENTRATE  
 ATTO DI STAMPATO N°  
 2377 SERIE 3  
 DEL 30/03/07  
 IMPOSTE ASSOLTE PER  
 Euro 255,72  
 DI CUI IMPOSTA DI BOLLO  
 IL CAPO AREA 1/21  
 DI GIOVANNI BOA 10

1157252,00  
9647 13,7-2

1.050,00 (Millecinquanta/00), scadenti il giorno 1 di ogni mese, a mezzo bonifico. Non sono comprese nel canone le spese inerenti al servizio di nettezza urbana (Tarsu), del gas e dell'energia elettrica che verranno pagate dal conduttore previa intestazione delle relative utenze.

9) **Aggiornamento del canone:** il canone sarà aggiornato ogni anno, automaticamente e senza bisogno di richiesta del locatore, nella misura del 100% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi e consumo accertato dall'Istat per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi rispetto al mese precedente quello di inizio del presente contratto.

10) **Oneri accessori:** sono interamente a carico del conduttore le spese, in quanto esistenti, relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, nonché alle forniture degli altri servizi comuni, in base a quanto previsto dall'art. 9 legge 392/1978 e quantificate indicativamente in euro 2.100,00 (Duemilacentocinquantotto/00) annui, salvo conguaglio, che il conduttore si obbliga a corrispondere in rate mensili di euro 175,00 (Centosettantacinque/00) con le stesse modalità previste per la corresponsione del canone di locazione.

11) **Mancato o ritardato pagamento:** il pagamento del canone o di quant'altro dovuto, anche per oneri accessori, non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari ad una mensilità del canone) costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 legge 392/1978.

12) **Stato locativo:** il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli e di averla trovata in buono stato locativo e adatta all'uso convenuto e, così, di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della medesima. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'immobile locato nello stato in cui l'ha ricevuto, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno e ad eseguire tutte le opere manutentive che si renderanno necessarie per mantenerlo in buono stato. Si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile e ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. E' in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

13) **Deposito cauzionale:** il conduttore versa al locatore, a titolo di deposito cauzionale, una somma di euro 3.150,00 (Tremilacentocinquantotto/00) pari a 3 mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali, che gli saranno corrisposti al termine del periodo di locazione. Il deposito cauzionale sarà restituito al termine della locazione, decorsi 7 giorni dalla data di riconsegna delle chiavi, e comunque previa verifica da parte del locatore dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

14) **Modifiche e migliorie:** il conduttore si impegna a non apportare alcuna modifica all'immobile ed agli impianti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. Eventuali migliorie e addizioni apportate dal conduttore senza il preventivo consenso scritto del locatore rimarranno acquisite all'unità immobiliare senza che sia dovuto alcun compenso o indennizzo. In caso contrario, la parte conduttrice avrà l'obbligo, a semplice richiesta del locatore, anche nel corso della locazione, della messa in pristino, a proprie spese.

15) **Riparazioni:** le riparazioni di cui agli artt. 1576 c. c. (Mantenimento della cosa in buono stato locativo) e 1609 c. c. (Piccole riparazioni a carico dell'inquilino) sono a carico del conduttore, così come ogni altra spesa ordinaria relativa agli impianti ed ai servizi. Qualora il conduttore non vi provveda tempestivamente, il locatore potrà sostituirsi ad esso, ed il relativo costo dovrà essergli rimborsato entro 30 giorni dall'avvenuta riparazione. Quando l'immobile locato abbisogna di riparazioni che non sono a carico del conduttore, questi è tenuto a darne avviso al locatore. Se si tratta di riparazioni urgenti il conduttore può eseguirle direttamente, salvo rimborso purché ne dia contemporaneamente avviso al locatore.

**16) Esonero di responsabilità:** il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti causatigli da altri condomini o inquilini dello stabile, da dipendenti del locatore o da terzi in genere, nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

**17) Visite:** il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano, motivandola, ragione. Nel caso in cui il locatore intendesse vendere l'immobile locato, il conduttore dovrà consentirne la visita, nelle giornate e agli orari concordemente fissati.

**18) Spese di registrazione:** tutte le spese per la registrazione del presente contratto e per le ricevute conseguenti sono divise in parti uguali fra conduttore e locatore.

**19) Elezione di domicilio:** a tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'Ufficio di Segreteria del Comune di Milano.

**20) Modifiche al contratto:** qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto. Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

**21) Foro competente:** per ogni controversia inerente all'esecuzione del presente contratto, sarà esclusivamente e inderogabilmente competente il Foro di Milano, eccettuate le vertenze per le quali il Foro per territorio è inderogabile.

**22) Autorizzazione al trattamento dei dati:** il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (D.lgs 196/03).

Milano, li 21/03/2007

Il locatore

Il conduttore,

A norma degli artt. 1341 e 1342 c. c., le parti dichiarano di aver letto e di approvare tutte le clausole contenute nel presente contratto, con particolare riferimento ai seguenti articoli: 1) Durata, 2) Disdetta alla prima scadenza, 5) Recesso del conduttore, 7) Sublocazione-comodato, 9) Aggiornamento del canone, 11) Mancato o ritardato pagamento, 13) Deposito cauzionale, 14) Modifiche e migliorie, 16) Esonero di responsabilità, 19) Elezione di domicilio, 21) Foro competente, 22) Autorizzazione al trattamento dei dati.

Il locatore

Il conduttore

**Laura**

---

**From:** .....  
**Sent:** venerdì 1 luglio 2016 10:28  
**To:** vignati.12483@oamilano.it  
**Cc:**  
**Subject:** Condominio Via Pomezia,10, Milano  
**Importance:** High

Buongiorno Gent.ma Arch. Laura Vignati,

Vi inviamo dati richiesti per l'unità immobiliare di proprietà

- Ammontare medio annuo delle spese condominiali ordinarie è pari ad E 2.100,00
- Spese condominiali gestione ordinaria 2015-2016 (dal 01/04/2015 al 30/04/2016), sulla base del Bilancio Preventivo E 2.112,00
- Spese condominiali gestione ordinaria 2016-2017 ( dal 01/05/2016 al 30/04/2017), sulla base del Bilancio Preventivo E 2.113,00
- Spese condominiali gestione straordinaria 2014-2015 ,Valvole termostatiche, sulla base del Bilancio Preventivo E 546,00
- Società manutentrice dell'impianto di riscaldamento Global Energy di Orzetti tel. 02/2613949
- Millesimi di proprietà 19,38
- Nulla da segnalare per vincoli o oneri di natura condominiale

Preciso che per la gestione ordinaria 2015/2016 , il S un saldo iniziale, oltre le spese indicate, per il debito accumulato pari ad Euro 20.096,54.

Preciso ,inoltre , che la mail è stata inviata in copia conoscenza all' amministratri.

Grazie per la collaborazione.

Distinti saluti



Allegato al N. 53095/1949 Rep.

93

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Richiesta N° 1123

per la casa in Milano

Via Privata dei Cybo 11/B

ART. 1

Forma oggetto del seguente regolamento di condominio il fabbricato sito in Milano, Via Privata dei Cybo 11/B

ART. 2

Ciascun comproprietario si obbliga per sé ed in solido per i suoi eredi, successori ed aventi causa, nonché per gli eventuali conduttori, ad osservare il presente regolamento con le sue eventuali modifiche, che nell'interesse comune venissero, in seguito a deliberazioni legali dell'Assemblea dei proprietari stessi, applicate dalla amministrazione

ART. 3

Ciascun condomino deve notificare all'amministrazione del condominio il proprio domicilio in difetto di che si intenderà domiciliato nei locali di sua proprietà, facenti parte del presente Condominio -

ART. 4

Sono PROPRIETA' COMUNE pro indiviso fra i condomini in modo inalienabile e dovranno quindi restare al servizio di tutte le porzioni di proprietà partico-

9A

2) lari:

a) il terreno sul quale sorge l'edificio, le sue fondazioni e le strutture portanti, nonché l'area adibita a giardino e cortile;

b) il portone d'ingresso; le scale; i suoi ripiani; gli anditi; il locale del cantinato contenente i contatori dell'acqua e della luce, le bocche e le porte ed i locali degli immondezzai, il locale della caldaia, i locali delle macchine degli ascensori, la scala ed i corridoi di accesso alle cantine;

c) gli ascensori e le loro installazioni, la caldaia, gli impianti luce e riscaldamento nelle parti e nei locali comuni e di suo comune;

d) la rete delle fognature; i tubi di scarico delle materie di rifiuto e il loro locale di raccolta; le canne fumarie della caldaia del termosifone; le tubazioni dell'acqua potabile;

e) i locali destinati ad uso portineria ed alloggio del portinaio ed impianti annessi -

f) il terrazzo di copertura -

In generale sono comuni ed indivisibili le parti dell'edificio, le opere le installazioni ed impianti ed i manufatti che sono indispensabili alla conservazione ed all'uso dell'edificio;

ART. 5





3) I locali di cantina ove si trovano i contatori della acqua potabile e della luce elettrica, la caldaia per il riscaldamento, pur essendo di proprietà di tutti i condomini, rimarranno a disposizione dell'amministrazione della casa restando destinati ad uso comune -

Gli enti comuni non potranno essere nemmeno temporaneamente occupati ed ingombrati dai singoli condomini, tanto meno con costruzioni, sia pure di carattere provvisorio -

ART. 6

L'entità delle rispettive quote di comproprietà dei singoli partecipanti alla comunione è espressa in millesimi in tabella predisposta a cura della Società venditrice e consegnata ai singoli Condomini al momento della prima Assemblea del condominio - Consteranno pure in detta tabella i millesimi relativi alle spese per gli ascensori e per il riscaldamento -

ART. 7

Sono di proprietà individuale i singoli appartamenti e loro annessi -

ART. 8

Tutti i condomini devono contribuire alle spese necessarie per conservare e mantenere, anche per

- 4) quanto riguarda la comodità ed il decoro, le cose comuni elencate nell'art.4; alle spese necessarie per le opere di innovazioni riguardanti le dette cose e deliberate dall'Assemblea a norma dell'art. 1120 C.C. e quelle per la assicurazione dell'edificio, nonché per il servizio del portierato, fognatura, illuminazione pulizia locali e spazi comuni, fornitura di acqua di uso comune ed amministrazione in proporzione alle quote di proprietà o determinate secondo l'art.6 -

Ciascun condomino è responsabile a sensi dell'art. 2048 C.C. dei danni subiti dalle cose comuni per fatto di lui o di persona, animali e cose di cui deve rispondere -

#### ART. 9

Le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria e per l'esercizio dell'impianto di riscaldamento centrale e quelle per l'esercizio degli ascensori e per la loro manutenzione ordinaria e straordinaria, sono ripartiti fra tutti i condomini che ne usano secondo quanto stabilito nella tabella citata all'art.6

#### ART. 10

E' fatto espresso divieto:

- a) di destinare gli appartamenti di abitazione ad



97

5) uso di qualsivoglia esercizio insalubre o dal quale derivi rumore molesto o che produca emissione di fumo od emanante esalazioni sgradevoli e nocive, in particolari gabinetti per la cura di malattie particolarmente infettive e contagiose o veneree, agenzie di pegni, pensioni, sale da ballo, o di farne comunque uso contrario all'igiene e alla morale -

b) di battere tappeti, abiti, biancheria, ecc. prima delle ore 9 e dopo le ore 11 -

c) di gettare nei vasi di gabinetto, nei bagni e nei lavandini materie che possano ostruire i tubi rovesciare acqua e spandere immondizie fuori dei luoghi a ciò destinati; gettare oggetti dalle finestre o dai balconi; imbrottare le facciate, l'ingresso, le scale, od altre località -

d) di depositare in portineria e sotto l'andito o in altri luoghi di passaggio biciclette, motociclette od altri veicoli; -

e) di tenere nelle cantine animali di qualsiasi genere -

f) di provocare odori o esalazioni contrastanti con il decoro del caseggiato e col riguardo dovuto ai vicini -

ART. 11

6) L'Assemblea dei condomini potrà deliberare norme alle quali i condomini debbono attenersi a tutela della reciproca tranquillità, del buono stato delle cose, e del decoro dell'edificio -

ART. 12

E' vietato, dopo le ore 24, di suonare, cantare, ballare, salvo il consenso dei condomini vicini, soprastanti e sottostanti -

ART. 13

Il condòmino, che assentandosi, intende lasciare disabitato e chiuso il suo alloggio per oltre tre giorni, è tenuto a consegnare le chiavi della porta d'ingresso a persona reperibile facilmente, dando avviso al portiere, affinché, in caso di necessità, sia possibile accedere ai locali per provvedere alle riparazioni di eventuali guasti ed alla eliminazione di inconvenienti che potessero recare danno agli altri condomini -

ART. 14

In caso di trasferimento di proprietà il condòmino è tenuto a comunicare all'Administratore le generalità dei nuovi proprietari ed a fare conoscere agli stessi il contenuto del regolamento di condominio che dovrà essere espressamente richiamato nell'atto di trasferimento -



## 7) ART. 15

L'intero edificio deve essere assicurato contro i danni del fuoco, del fulmine e dello scoppio del gas ed apparecchi a vapore e rischi di responsabilità civile -

L'Assemblea sceglierà l'istituto assicuratore e determinerà il capitale da assicurare - L'indennità liquidata dovrà essere reimpiegata nella ricostruzione.

## ART. 16

Gli organi di rappresentanza e di amministrazione del condominio sono:

L'Amministratore

Il Consiglio dei Condomini

L'Assemblea -

## ART. 17

L'Amministratore dal 29 settembre 1960 in poi è nominato dall'Assemblea e può essere scelto anche fra estranei al condominio - Egli dura in carica un anno ma può essere anche revocato in qualunque tempo dall'Assemblea -

Egli è retribuito nella misura che sarà determinata annualmente dall'Assemblea dei condomini

## ART. 18

L'Amministratore ha la rappresentanza giuridica del condominio di fronte ai singoli proprietari ed

8) ai terzi, anche in giudizio -

In tale qualità, previa autorizzazione dell'Assemblea, può promuovere azioni sia nei confronti dei condomini sia contro terzi e può essere convenuto in giudizio e ricevere legalmente notificazioni delle ordinanze dell'autorità e degli atti in genere interessanti il condominio -

ART. 19

L'Amministratore è autorizzato a riscuotere le eventuali rendite del condominio - Egli provvede alle spese di custodia, illuminazione dell'edificio nonché alle spese per il funzionamento dei servizi di ascensore, riscaldamento, acqua, fognatura, ed altri eventuali contributi, all'assicurazione dello stabile, alle spese per la manutenzione ordinaria dell'edificio ed a tutte quelle straordinarie deliberate dall'Assemblea -

ART. 20

Per sopperire alle spese suddette, l'Amministratore compila un preventivo ed un progetto di ripartizione fra i condomini in base ai criteri ed alle norme stabilite dal presente regolamento -

ART. 21

In base al progetto di ripartizione spese, approvato dall'Assemblea dei condomini, l'Amministratore



g) ha il diritto di esigere da ciascun condomino la somma risultante a suo carico, secondo le rateazioni stabilite -

Trascorsi venti giorni senza che i singoli condomini abbiano provveduto, l'Amministratore potrà esigere coattivamente le somme dovute ed i relativi interessi anche a mezzo procedimento ingiuntivo, le cui maggiori spese andranno a carico del condomino inadempiente -

ART. 22

L'Amministratore inoltre provvede:

- a) alla esecuzione delle deliberazioni dell'Assemblea e ad assicurare la osservanza dei regolamenti.
- b) alla riscossione dei contributi, delle rendite delle indennità di assicurazione e al pagamento delle spese alle relative scadenze -
- c) a dirimere le eventuali divergenze fra i condomini.
- d) agli atti che abbiano per scopo la conservazione dei diritti comuni -
- e) all'assunzione ed al licenziamento del portiere, sentito il parere del Consiglio dei Condomini, nonchè alla sorveglianza del medesimo -

ART. 23

L'Amministratore dovrà curare la manutenzione ordinaria e straordinaria dello stabile ed ha la sor-

- 10) veglianza sull'andamento dei servizi comuni (portineria, ascensore, riscaldamento, acqua, illuminazione ecc.) - Per l'espletamento di tale mandato ad esso o a persona da lui incaricata spetta il diritto di visite ed ispezione dei locali comuni, nonché, occorrendo, degli appartamenti, previa gli opportuni accordi con i proprietari rispettivi -

#### ART. 24

L'Amministratore stabilirà le norme, gli orari ed i turni per i servizi comuni, in relazione alle disposizioni del presente regolamento, sentito il Consiglio dei condomini -

Le norme da lui date, nell'ambito dei suoi poteri, sono obbligatorie per i condomini, salvo ricorso al Consiglio dei condomini ed all'Assemblea da parte del condomino che si ritenga lesa -

Tutti i reclami riferentisi all'uso delle cose comuni devono essere diretti all'Amministratore -

#### ART. 25

L'Amministratore deve tenere:

- a) il Registro dei verbali
- b) il libro Cassa per l'annotazione delle entrate e delle uscite;
- c) l'elenco dei proprietari con le loro generalità e con l'indicazione del domicilio e residenza degli



- 11) stessi - Se fra i condomini vi fossero persone giuridiche, deve tenere annotazioni dei rispettivi amministratori e loro domicilio;
- d) gli estremi del titolo di acquisto per ogni singolo condomino;
- e) un piano planimetrico dell'immobile;
- f) un inventario delle cose mobili di proprietà comune -

I libri di cui alle lettere a) b) f) devono essere vidimati in ogni pagina da un membro del Consiglio dei Condomini -

ART. 26

L'esercizio finanziario si chiude ogni anno al 30 marzo -

Le somme risultanti a debito dei singoli condomini dovranno essere corrisposte entro quindici giorni dalla comunicazione dell'Amministratore -

Trascorso inutilmente tale termine sarà applicata una sanzione pecuniaria pari all'1% della somma anzidetta per ogni settimana di ritardo nel pagamento con il massimo di L. 50.000.=

Il ricavo dell'applicazione di tale sanzione sarà devoluto a spese ordinarie -

ART. 27

L'Amministratore ha la facoltà di invitare i con-

ACH

12) domini alla esecuzione delle opere a loro carico che fossero necessario - Tali inviti dovranno essere fatti per iscritto -

ART. 28

Trascorsi 10 giorni dall'invito scritto di cui sopra, l'Amministratore avrà diritto di fare eseguire direttamente le opere a carico dei singoli proprietari dagli stessi omesse, a loro maggiori spese.

ART. 29

Per spese rilevanti e per le questioni che esorbitano dalle sue attribuzioni, l'Amministratore è tenuto ad informare senza indugio, a seconda dell'importanza della questione o il Consiglio oppure l'Assemblea che esaminerà le delibere del caso -

ART. 30

Il Consiglio dei condomini è costituito da tre membri eletti dall'Assemblea e dura in carica un anno. Esso è l'organo consultivo dell'Amministratore che lo convocherà almeno una volta ogni sei mesi -

Il consiglio dei condomini deve anche esercitare il controllo amministrativo tecnico e contabile sulla gestione del condominio e riferirne all'Assemblea. Esso sostituisce l'Amministratore in casi di assenza temporanea -

ART. 31

13)

Tutti i condomini si riuniranno in Assemblea ordinaria ogni anno entro 45 giorni dalla chiusura dell'esercizio finanziario -

ART. 32

L'Assemblea è convocata a cura dell'Amministratore e, in mancanza di questo, del Consiglio dei condomini, a mezzo di lettera raccomandata indirizzata singolarmente a ciascun condomino e spedita almeno cinque giorni prima della data fissata per la convocazione - La lettera raccomandata di convocazione dovrà contenere l'ordine del giorno ed alla stessa dovrà essere allegata copia del rendiconto del bilancio preventivo e del progetto di riparto spese con l'indicazione che i libri ed i documenti giustificativi del rendiconto annuale di gestione e del bilancio sono posti a disposizione dei condomini per ogni opportuno controllo presso l'Amministratore - L'avviso dovrà contenere indicazione del luogo, del giorno e dell'ora dell'adunanza e della data di adunanza in seconda convocazione fissata a norma dell'art.1136 C.C. -

ART. 33

I convenuti all'Assemblea generale ordinaria e straordinaria, trascorsi quindici minuti dopo l'ora fissata nomineranno di volta in volta un presidente ed un

106

14)

segretario -

L'Assemblea (che su richiesta di qualunque condomi-  
no, potrà trattare anche argomenti non citati nel-  
l'ordine del giorno redatto dall'Amministratore)  
è validamente costituita quando siano presenti o  
regolarmente rappresentati tanti condomini che rap-  
presentino in proprio o per delega almeno due ter-  
zi dei millesimi dell'edificio comune e almeno la  
metà dei partecipanti al condominio -

Sono valide le deliberazioni adottate con l'adesio-  
ne della maggioranza degli intervenuti con un nume-  
ro di voti che rappresenti almeno la metà del valo-  
re dell'edificio comune

ART. 34

In seconda convocazione l'Assemblea è valida quan-  
do gli intervenuti siano almeno tre condomini che  
rappresentino almeno il quarto del valore dell'edi-  
ficio comune -

La validità della costituzione dell'Assemblea si  
accerta al principio dell'adunanza ed è efficace  
per tutta la durata della stessa -

ART. 35

Ogni comproprietario, ove non voglia o non possa  
intervenire all'Assemblea, ha diritto di farsi rap-  
presentare, preferibilmente da altro condomino -

107

15) Nessuno potrà rappresentare più di tre condomini oltre se stesso -

ART. 36

Ogni comproprietario ha diritto di votare in ragione dei millesimi di proprietà assegnati ai locali posseduti -

ART. 37

Tutte le deliberazioni dell'Assemblea prese in conformità al presente regolamento obbligano anche i comproprietari dissenzienti o non intervenuti (ai quali ultimi dovranno essere notificate), salvo il diritto di opposizione a norma dell'art. 1117 C.C.

ART. 38

Della deliberazione dell'Assemblea si redige processo verbale, il quale deve contenere:

- a) il luogo, la data dell'adunanza e l'ordine del giorno;
- b) il cognome e nome dei condomini intervenuti e rappresentati con la indicazione del valore delle rispettive quote di condominio;
- c) la scelta del presidente e del segretario e la constatazione della regolarità dell'Assemblea;
- d) un sommario resoconto della discussione ed il testo delle deliberazioni prese con l'indicazione della maggioranza ottenuta da ciascuno;

108

- 16) e) qualunque dichiarazione di cui si chiede l'inserzione a verbale -

Il verbale deve essere trascritto in apposito registro entro tre giorni, deve essere sottoscritto dal Presidente e dal segretario e deve rimanere a disposizione dei condomini presso l'Amministratore nei successivi quindici giorni, trascorsi i quali in mancanza di reclamo avanti alla Autorità Giudiziaria, esso si riterrà approvato -

Copia conforme del verbale deve essere rilasciata dall'Amministratore al condomico che ne faccia richiesta, entro cinque giorni dalla richiesta stessa.

#### ART. 39

Quando l'Assemblea dei condomini abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere in giudizio, i condomini dissenzienti, con atto giudiziale notificato all'Amministratore, possono separare le proprie responsabilità in ordine alla conseguenza della lite in caso di soccombenza - Dovranno però a titolo di garanzia, ove trattasi di lite promossa contro il condominio, depositare a mani dell'Amministratore la quota parte della somma necessaria per l'adempimento dell'obbligazione oggetto del giudizio -

Se dall'esito favorevole di una lite promossa dal

(17) condomini derivi vantaggio al dissenziente, questi è obbligato a concorrere con la quota spettantegli nel saldo della lite -

ART. 40

Qualunque controversia nascesse fra i condomini, e fra questi e l' amministratore per la interpretazio-  
ne delle norme di legge e di contratto reggenti  
il condominio ed in genere riferentesi alla costi-  
tuzione, esercizio ed eventuale scioglimento del  
condominio sarà deferita al giudizio inappellabile  
di tre arbitri amichevoli compositori non tenuti ad  
alcuna formalità di procedura, nominati dalle due  
parti contendenti, uno per ciascuno, ed il terzo  
arbitro da eleggersi dai due e, in difetto di ac-  
cordo, dal Presidente del Tribunale competente per  
territorio -

ART. 41

Lo stabile è servito per il riscaldamento da impian-  
to centrale; il concorso nelle spese relative alla  
gestione del servizio ed alla manutenzione ordina-  
ria e straordinaria dell'impianto viene effettua-  
to a norma dell'art.9 -

Il servizio avrà inizio normalmente il 1° novembre  
e termine il 31 marzo - Potrà essere anticipato e  
prorogato a richiesta della maggioranza dei condo-

- 18) mini, calcolata sulla base dei millesimi dei valori rappresentati - Come in ogni altra deliberazione, il voto della maggioranza è vincolante anche per la minoranza dissenziente -

ART. 43

Gli ascensori installati nello stabile devono essere usati con l'osservanza delle norme ed istruzioni per il loro uso -

ART. 44

Per modifiche od innovazioni alle singole proprietà, dovrà essere data dal Condominio preventiva comunicazione all'Amministratore -

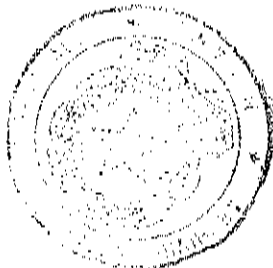
ART. 45

Per quanto non è specificatamente previsto dal presente regolamento saranno applicate le disposizioni di legge in materia -

Copia fotostatica, composta di n. 18 facciate conforme all'allegato C all'atto N. 53095 di rep. e n. 1949 di racc. in data 30.1.1960 registrato a SARONNO il 17.2.1960 al n. 776 che si conserva in questo Archivio Notarile fra gli atti del già Notaio in Saronno Dr. Calvano Celestino.

MILANO,

1960



IL PRIMO DIRIGENTE  
(Liguori Dr. Fulvio)

*Fulvio Liguori*