Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CONDOMINIO IN MILANO VIALE UNGHERIA 46/48**

contro:

RG. 1761/2018
Giudice delle Esecuzioni: **Dott. ssa Silvia Vaghi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001
Appartamento con cantina – Viale Ungheria n. 48, Milano (MI)

Esperto alla stima: Cristina Marchesi
Email: cristinamarchesiarchitetto@gmail.com
Pec: marchesi.14694@oamilano.it

INDICE SINTETICO <u>LOTTO 001</u>: Beni in Viale Ungheria n. 48- Milano (MI)

Dati Catastali
Corpo: A
categoria: abitazione [A3]
Dati Catastali: Fg 535, particella 192, sub 62

Possesso
Corpo A: occupato dall'esecutato

Creditori iscritti diversi dal procedente
Corpo: A
Creditore iscritto: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

Comproprietari non esecutati
Corpo: A
Comproprietari non esecutati: nessuno

Continuità delle trascrizioni
Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: si

Prezzo al netto delle decurtazioni
Corpo: A
Prezzo da libero € 107.000,00
Prezzo da occupato: non ricorre il caso

Beni in Milano (MI)
Appartamento con cantina – Viale Ungheria n. 48

Oggetto della presente stima valutativa sono i beni immobili come individuati nella Certificazione Notarile depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 cod. proc. civ., certificazione facente stato al 28.10.2018 redatta dal dott. Antonio Teti notaio in Milano. Ogni indicazione e/o documentazione, anche se allegata alla presente relazione di stima valutativa, non può modificare quanto risultante dalla suddetta documentazione ipotecaria e catastale, sulla base della quale l'intera procedura è stata e viene attuata, e la presente perizia viene redatta. L'aggiudicatario acquisterà pertanto i beni già appartenenti al debitore esecutato, così come descritti nella suddetta documentazione ipotecaria e catastale, con tutte le iscrizioni e trascrizioni ivi menzionate. Le risultanze della documentazione ipo-catastale sono riferite espressamente al momento del pignoramento, e soltanto in tali limiti l'aggiudicatario-acquirente ha diritto a procedere alla trascrizione dei propri diritti con efficacia e valore anche verso i terzi.

****

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo A

Trattasi di appartamento posto al piano sesto del fabbricato (scala C) composto da ingresso, locale giorno collegato al cucinino, camera, bagno e disimpegno con annesso un locale cantina al piano sotterraneo.

Quota e tipologia del diritto

proprietà per 1/1

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di:

prietà per 1/1

Comproprietari non esecutati:
nessuno

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:
intestazione:

proprietà per 1/1

Descrizione:
Comune di Milano
Abitazione di tipo economico: Fg. 535, Mapp. 192, Sub. 62, Cat A/3, classe 2, Zona cens. 3- consistenza 4,5 vani – sup. catastale totale 66, escluse aree scoperte 65 mq - rendita € 429,95- VIALE UNGHERIA n. 48 piano: 6-S1;
Derivante da:
- variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- variazione nel classamento del 19/10/1961 protocollo n. 668129 in atti dal 06/09/2002 variazione di classamento (n. 8745.1/1961);
- variazione del 21/02/1995 in atti dal 14/07/2000 var dest. (n. 7002/1995)
- variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario;
- Impianto meccanografico del 18/04/1989

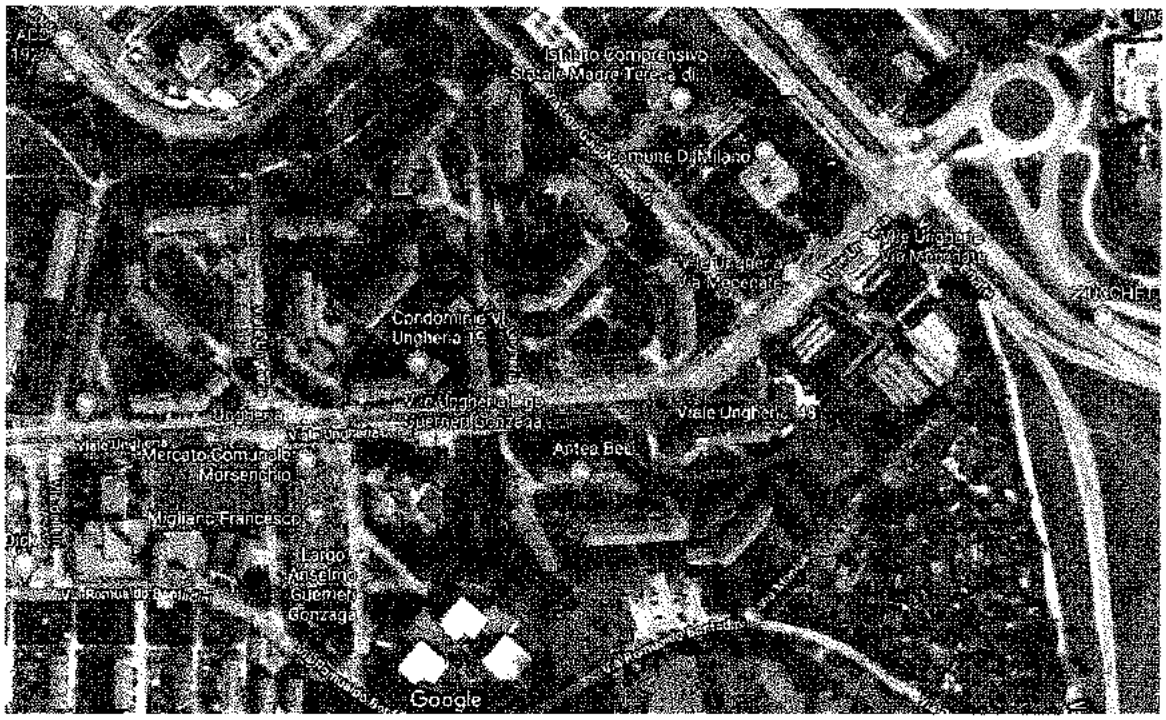
Coerenze dell'unità come da rogito:
pianerottolo e vano ascensore comuni, appartamento int. n. 60, cortile comune su due lati e appartamento int. n. 62.
Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza.

Coerenze della cantina come da rogito:
corridoio comune, locale immondezzaio, cortile comune e altra cantina.
Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza.

Informazioni in merito alla conformità catastale:
Alla data del sopralluogo (14/05/2019) l'immobile in oggetto è risultato solo parzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 21/02/1995 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta).
Le difformità consistono in:
- chiusura del vano porta tra il disimpegno di ingresso e la cucina;
- demolizione di tavolato tra il soggiorno e la cucina.

Si riporta la presenza di ribassamenti nei disimpegni di ingresso e notte realizzati tramite la semplice posa di assi di legno removibili.
(All. N.3: scheda catastale in atti al NCEU del 21/02/1995, visura catastale ed estratto di mappa estratti dalla scrivente)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:
Caratteristiche zona: Il fabbricato, di cui è parte il bene in oggetto, è ubicato periferica sud-est di Milano, quartiere Forlanini-Mecenate, in Viale Ungheria n. 48. (zona 4).
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con sufficiente possibilità di parcheggio; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziale
Principali collegamenti pubblici: la zona è mediamente dotata di tutti i servizi e collegata con il sistema di trasporto pubblico grazie alle linee di autobus N. 66, 45, 88 e 175 e alla linea di tram N. 27; si segnalano nelle vicinanze l'aeroporto di Linate e la tangenziale est.
Servizi offerti dalla zona: sufficiente presenza nelle vicinanze di negozi per la distribuzione al dettaglio in tutti i principali settori merceologici, negozi, luoghi di culto e spazi verdi.



3. STATO DI POSSESSO:

La scrivente, in data 14/05/2019, si recava sul posto alla presenza del Custode nominato, Avv. Elena Ferrazzi, e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Si dà atto che il custode ha rilevato in tale occasione la presenza nell'immobile del Sig esecutato; il Sig ha dichiarato di vivere nell'immobile con il figlio.
Si rimanda alla relazione del custode sul punto.

- ✓ Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 08/05/2019, non risultano in essere contratti di locazione/comodato, per l'immobile in oggetto, a nome del debitore quale dante causa.

(ispezione agenzia entrate e risposta degli uffici competenti, all. N.5)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dal certificato notarile in atti facente stato alla data del 28/10/2018, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutato e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1, per nominativo e per immobile, alla data del 11/10/2019 con estrazione di note, si riporta quanto segue:

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, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:
Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- ✓ Iscrizione a Milano 1: **in data 11/07/2007 ai nn. 52479/13441** relativa ad **Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario** costituita con atto a firma del Notaio dott. Sergio Luppi di Milano (MI) in data 29/06/2007, Rep nn. 61282/8362 a favore a A I .P.A. con sede in ontro l'esecutato, per quota 1/1, gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura.
  Importo capitale: € 160.000,00
  Importo complessivo: € 320.000,00
  Tasso interesse annuo 5,86%
  Durata: anni 30

4.2.2 Pignoramenti:

- ✓ Pignoramento: - Atto di Pignoramento Immobiliare del 24/07/2018 rep. 27712, **trascritto a Milano 1 in data 19/10/2018 ai nn. 79714/54857** promosso da CONDOMINIO IN MILANO VIALE UNGHERIA 46/48, c.f. 95608720157, contro l'esecutato, per quota 1/1, gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura.

(Duplo Nota di Trascrizione del Pignoramento, all. N.1)

Altre trascrizioni:
nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Effettuato dalla scrivente in data 11/10/2019. Non si rilevano ulteriori formalità rispetto al certificato notarile in atti.

Misure Penali

Nessuna risultante dai RR.II

(ispezione Agenzia Territorio Milano 1 mediante servizio di consultazione telematica per nominativo e per immobile + sintetico e note estratte dalla scrivente, all. N.4)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Situazione Condominiale, Spese Scadute, Eventuali Problematiche:

Fabbricato facente parte del Condominio del Supercondominio di Viale Ungheria n. 46/48.

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail all'amministratore del condominio, , e all'amministratore del Supercondominio, la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, relativa ai soli ultimi due anni di esercizio, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi delle unità, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso, eventuali interventi di manutenzione straordinaria, eventuali problematiche strutturali, eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente.

Si riporta, come da riscontri con documentazione allegata ricevuti sempre a mezzo mail in data 03/10/2019 dall'amministratore del supercondominio ed in data 10/10/2019 dall'amministratore del Condominio, alla cui lettura si rimanda, quanto segue:

Spese scadute:

CONDOMINIO UNGHERIA 46/48

- Consuntivo Gestione Ordinaria 2018/2019 Euro 712,25 (come desunti dagli allegati ricevuti al netto delle spese legali);
- Rate insolute Gestione anticipata 2019/2020: Euro 340,06 (come indicate dall'amministratore);
- Consuntivo Gestione Straordinaria facciata e balconi 2018/2019 Euro 2.224,21 come desunti dagli allegati ricevuti al netto delle spese legali);
  Tot. Euro 3.276,52
- **millesimi proprietà**: 14,9900 (come desunti dagli allegati ricevuti)

Spese di gestione:

Spese medie annue per il Condominio: Euro 700,00/1.000,00 circa (come riferite dall'amministratore)

L'amministratore null'altro ha riferito in relazione a quanto richiesto.

SUPERCONDOMINIO UNGHERIA 46/48 (supercondominio e riscaldamento)

- Gestione 2018/2019: Totale spese € 1.183,31
- Gestione 2019/2020: Spese Ordinarie € 1.349,05
- Spese straordinarie Riqualificazione C.T. € 179,13
  Tot. Euro 2.711,49
- **millesimi proprietà:** 2,9 su 993,50 - millesimi riscaldamento per l'addebito dei "consumi involontari" 47 su 16863,60.

Spese di gestione:

Spese medie annue per il Supercondominio: Euro 1.530,00 (come indicate dall'amministratore)

Si allegano infine il Regolamento di Condominio e l'ultimo verbale di Assemblea per il Supercondominio alla cui lettura si rimanda.

(corrispondenza mail con allegati + Regolamento di Condominio e Verbale assemblea ricevuti dagli amministratori, all. N.5)

Attestazione Prestazione Energetica:
L'immobile oggetto della presente con impianto di riscaldamento centralizzato è risultato, a seguito di consultazione al CEER, sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica.

Avvertenze ulteriori:
5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri
Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento), ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati, se dovuti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:
Dal certificato notarile in atti facente stato alla data del 28/10/2018, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutato e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1, per nominativo e per immobile, alla data del 11/10/2019 con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:
- ✓ Al Sig. : la piena proprietà del bene in oggetto è pervenuta dalla per compravendita con atto del 29/06/2007 N. rep. 61281/8361 a rogito Notaio Sergio Luppi di Milano, **trascritto a Milano 1 in data 11/07/2007 ai nn. 52478/28951**

  Si rimanda al suddetto atto per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(copia conforme atto reperita in Conservatoria + nota di trascrizione estratta dalla scrivente, all. N.2)

6.2. Precedenti proprietari (al ventennio):
- ✓ Alla Sig. ra la piena proprietà del bene in oggetto pervenne dall'Istituto Autonomo Per le Case Popolari in forza di scrittura privata autenticata dal Notaio dott. Luciano Santopietro di Milano in data 14/10/1988 rep. n. 42554, **trascritta a Milano 1 in data 11/11/1988 ai nn. 46475/31339**

(nota di trascrizione del titolo estratto dalla scrivente, all. N.2)

7. PRATICHE EDILIZIE:
Il fabbricato, di cui è parte l'immobile oggetto della presente, è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967, come da titoli rinvenuti dagli Uffici preposti, a seguito di Istanza Accesso atti Edilizi presentata al Comune Settore Edilizia Privata per la visione degli atti di fabbrica con tipi grafici e per eventuali successive pratiche edilizie:

- Licenza per Opere edilizie N. 3133 atti N. 162825/36812/1959 rilasciata dal Comune di Milano in data 20/08/1959 all'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Milano per le seguenti opere: "*Costruzione fabbricato di sette piani fuori terra ad uso di abitazione*" per lo stabile di via Bonfadini n.105/25 (fabbr.25);
- Licenza in variante per Opere edilizie N. 1528 atti N. 41463/9940/1961 rilasciata dal Comune di Milano in data 05/05/1961 all'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Milano per le seguenti opere: "*variante di facciata e sistemazioni interne a modifica delle opere autorizzate il 20.8.1959....*"
- Licenza di Occupazione N. 635, Atti 41463/9940/1961 rilasciata dal Comune di Milano in data 15/11/1965, viste le suddette licenze, all'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Milano riguardante lo stabile di via Bonfadini n.105/25 (fabbr.25).

Successivamente, per l'unità di cui alla presente relazione, come appreso presso l'Ufficio Condono di Milano, a seguito di ulteriore indagine effettuata dalla scrivente, parrebbe essere stata presentata (seppur non citata nell'atto di provenienza) e successivamente rilasciata, la seguente pratica:

- ✓ Concessione in Sanatoria N. 1205 rilasciata nel 2009, a seguito di Pratica PG. 2547/95 presentata dalla Sig. ra (precedente proprietaria) per ampliamento di 5 mq della s.u. con formazione di veranda in balcone.
- ❖ Con riserva di produrre copia ed immediata integrazione non appena la visione della suddetta pratica verrà messa a disposizione della scrivente dagli uffici preposti.
- ➢ Successivamente, per l'unità di cui alla presente relazione, non sono state rinvenute, dagli uffici preposti, ulteriori pratiche edilizie per le modifiche riscontrate (Punto 7.1), come da lettera ricevuta dal Comune ed allegata alla presente (all. N.3- Pratiche edilizie)

(Istanza Accesso atti; Licenza per Opere edilizie N. 3133 atti N. 162825/36812/1959 del 20/08/1959; Licenza in variante per Opere edilizie N. 1528 atti N. 41463/9940/1961 del 05/05/1961 + stralcio tipi grafici significativi; Licenza di Occupazione N. 635, Atti 41463/9940/1961 del 15/11/1965; Lettera per nulla figura del 23/09/2019 ricevuta dagli uffici preposti - all. N.3- Pratiche edilizie)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale
Identificativo corpo: A
Abitazione di tipo economico [A3]

Alla data del sopralluogo (14/05/2019) l'immobile in oggetto è risultato solo parzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 21/02/1995 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta) ed ai tipi grafici allegati ai titoli edilizi (fatta salva la Concessione in Sanatoria del 2009 per la formazione di veranda- vedasi punto 7).
Le difformità consistono in:

- chiusura del vano porta tra il disimpegno di ingresso e la cucina;
- demolizione di tavolato tra il soggiorno e la cucina.

Pertanto, per regolarizzare le difformità riscontrate, il futuro eventuale acquirente dovrà (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio professionista di fiducia) presentare una pratica edilizia onerosa a sanatoria per le opere interne eseguite in difformità con contestuale aggiornamento catastale.
Tali documentazioni, comprese di oblazione, aggiornamento catastale e parcelle professionali di tecnici abilitati, hanno un costo indicativo tra i 2.000,00 ed i 4.000,00 Euro.
Si ritiene pertanto riportare un costo medio indicativo di Euro 3.000,00 circa (fatte salve eventuali future diverse determinazioni degli organi preposti)

****

Il fabbricato, di cui è parte l'immobile in oggetto, secondo il vigente PGT del Comune di Milano risulta azzonato in ADR- Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile (Titolo II – Capo II) – Tessuti urbani a impianto aperto (Art. 15.3)

8 Descrizione - calcolo della consistenza

Il bene oggetto della presente è parte di un fabbricato condominiale ubicato in Viale Ungheria n. 48, zona periferica sud-est di Milano, quartiere Forlanini-Mecenate, facente a sua volta parte di un complesso immobiliare recintato con accesso da Viale Ungheria edificato dall'Istituto Autonomo Case Popolari nei primi anni '60.

L'immobile oggetto della presente relazione, identificato con il n. di interno 61, è ubicato al piano sesto ed ultimo del fabbricato, scala C; il fabbricato, dotato di ascensore, ha copertura piana ed è costituito da sette piani fuori terra compreso il piano terra, oltre ad un piano interrato adibito a cantine.

Il complesso condominiale, completamente recintato e dotato di accesso pedonale e carraio, è caratterizzato dalla presenza di una portineria centrale, spazi condominiali quali aree a verde con aiuole piantumate, alberi di alto fusto e passaggi pedonali; complessivamente si presenta in condizioni di manutenzione e di conservazione nella norma.

La microzona, caratterizzata da gruppi di edifici di edilizia economica/popolare dello stesso stile ed epoca, è mediamente dotata di tutti i servizi e collegata con il sistema di trasporto pubblico grazie alle linee di autobus N. 66, 45, 88 e 175 e alla linea di tram N. 27; si segnalano nelle vicinanze l'aeroporto di Linate e la tangenziale est.

L'unità è posta al piano sesto del fabbricato, con accesso da vano scala comune dotato di ascensore, con singola esposizione, a nord su spazi condominiali ed oltre Viale Ungheria; è risultata composta, al momento del sopralluogo, da un disimpegno di ingresso, un locale giorno collegato alla cucina, un piccolo disimpegno, una camera, un bagno finestrato (attrezzato con lavabo, vaso, bidet, vasca ed attacchi lavatrice), un balcone in loggia chiuso con serramenti ed un balcone in aggetto. Altezza interna netta mt. 2,87 circa; altezza interna netta ingresso, ribassato con semplici assi in legno, mt. 2,23 circa; altezza interna netta disimpegno, ribassato con semplici assi in legno, mt. 2,18 circa

Al piano interrato, con accesso dall'interno del fabbricato, è ubicata la cantina pertinenziale; il vano ha pavimenti in battuto di cemento, pareti e plafone finiti a cemento e porta in legno. Altezza interna netta mt. 2,30 circa.

Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico all. N.6.

Caratteristiche descrittive:
Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in stato di conservazione e manutenzione sufficiente, seppur necessitante di manutenzione e ammodernamento di alcune finiture, ormai datate, e dell'impianto elettrico.

N.B. si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: mobili-lavabo, box-doccia, macchine aria condizionata, porte, placchette imp. elettrico ecc) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportati.

pavimenti:	in piastrelle tipo cotto
	ubicazione: locale giorno, disimpegni e camera
	condizioni: nella norma
	in piastrelle di ceramica
	ubicazione: cucinino e bagno
	condizioni: sufficienti ma datate
pareti e soffitti:	intonacati e tinteggiati
	condizioni: sufficienti
Rivestimenti:	piastrelle di ceramica
	ubicazione: bagno e cucinino
	condizioni: sufficienti ma datate
infissi esterni:	finestre in PVC con vetri doppi
	condizioni: nella norma
infissi interni:	porte interne di tipo a battente in legno
	condizioni: sufficienti
porta di primo	

ingresso:	di tipo blindato pannellata in legno sui due lati condizioni: sufficiente
impianti:	- Impianto elettrico sottotraccia a semplice vista da normalizzare; certificazioni non rinvenute, si consiglia verifica; - Impianto di riscaldamento centralizzato ed Impianto di produzione di ACS autonomo tramite caldaia a gas ubicata nel cucinino Certificazioni non rinvenute, si consiglia verifica anche per posizionamento ed esalazioni fumi diffusori: caloriferi condizioni: sufficienti -Impianto condizionamento: presente predisposizione di tipo a split
fabbricato:	facciate intonacate e tinteggiate di colore verde; i balconi hanno parapetti in parte in muratura ed in parte a bacchette in ferro a disegno semplice; condizioni: sufficienti
parti comuni:	scala condominiale a rampe parallele con gradini e pianerottoli rivestiti in marmo e parapetti a bacchette in ferro a disegno semplice condizioni: nella norma
portone ingresso:	ad anta doppia a battente in alluminio ottonato e vetro condizioni: nella norma
imp. ascensore	presente
servoscala	assente
imp. Video-citofonico	presente

***

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Parametro mq	Sup. reale lorda circa	Coeff.	Sup. commerciale lorda circa
unità P.6	sup. lorda di pavimento	56,30	100%	56,30
veranda	sup. lorda di pavimento	6,80	60%	4,08
balcone	sup. lorda di pavimento	6,00	33%	1,98
cantina	sup. lorda di pavimento	5,20	25%	1,30
TOTALE		**74,30**		**63,66**
			arrotondati	**64,00**

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 %, ininfluente ai fini della stima.)
Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura

9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1 Criterio di stima:

La sottoscritta esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto:

- dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, del piano e dell'esposizione, della regolarità o meno edilizia e catastale, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.
  Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.
Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona per tipologie consimili, portale aste tribunale di Milano per immobili nella zona; borsinoimmobiliare.it, compravendite recenti nel medesimo fabbricato;
- Osservatori del mercato:
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio – 1° semestre 2019 piazza di Milano- zona: Periferica/FORLANINI, MECENATE, ORTOMERCATO, SANTA GIULIA.

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta e della particolarità di una vendita giudiziaria, (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione edilizia/catastale e le eventuali spese condominiali insolute relative ai soli ultimi due anni di esercizio aggiornate rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento) a carico dell'acquirente, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

9.3 VALUTAZIONE LOTTO UNICO:

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Sup. commerciale lordo circa	Valore unitario Euro/mq	Valore Complessivo
A/3 sub. 62	64,00	€ 1.900,00	€ 121.600,00
			€ 121.600,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

VALORE LOTTO UNICO	€ 121.600,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	-€ 6.080,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.000,00
Spese condominiali insolute- importi relativi all'anno in corso e all'anno precedente (come riferite dagli amministratori)	-€ 5.988,00

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

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 106.532,00
arrotondato	**€ 107.000,00**

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

****

NOTE

La presente relazione costituisce una stima di un plausibile valore commerciale dei beni assoggettati ad esecuzione, come risultanti dalla documentazione ipotecaria e catastale redatta dal notaio Antonio Teti ai sensi dell'art. 567 cod. proc. civ., e tenendo conto della documentazione così come rilasciata dagli uffici pubblici interpellati a richiesta del perito e non costituisce né potrebbe in alcun modo costituire una certificazione e/o garanzia di valore.

Si allegano in proposito le richieste e le risposte dei vari uffici pubblici interpellati, in modo da consentire agli interessati le loro più opportune valutazioni.

Il perito valutatore ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.) l'aggiudicatario acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfetario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione forfetaria ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Con osservanza

Milano, 14/10/2019

l'Esperto nominato
arch. Cristina Marchesi

Si allegano i seguenti documenti:

Allegati N.1
Duplo Nota di trascrizione del pignoramento;
Allegati N.2
Copia conforme Atto di provenienza reperita in conservatoria, note di trascrizione dei titoli estratte dalla scrivente;
Allegati N.3
Scheda catastale, visura catastale ed estratto di mappa
Allegati N.3 – Pratiche edilizie
Istanza Accesso atti; Licenza per Opere edilizie N. 3133 atti N. 162825/36812/1959 del 20/08/1959; Licenza in variante per Opere edilizie N. 1528 atti N. 41463/9940/1961 del 05/05/1961 + stralcio tipi grafici significativi; Licenza di Occupazione N. 635, Atti 41463/9940/1961 del 15/11/1965; Lettera per nulla figura del 23/09/2019 ricevuta dagli uffici preposti
Allegati N.4
Ispezione Agenzia Territorio Milano 1 per nominativo e per immobile mediante servizio di consultazione telematica + sintetico e Note estratte dalla scrivente.
Allegati N.5
Ispezione Agenzia delle Entrate e risposta uffici competenti;
Comunicazioni mail + sollecito per richiesta Pendenze condominiali + Richiesta pendenze per Supercondominio; Risposte pendenze con allegati + Regolamento di Condominio e verbale di assemblea supercondominio
Allegati N.6
Fotografie esterne ed interne.

Attestazione dell'invio della perizia alle parti

ALLEGATI A RELAZIONE PERITALE
RG. 1761/2018

IMMOBILE IN VIALE UNGHERIA N. 48, MILANO

ALLEGATI "1"

Agenzia Entrate

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

Nota di trascrizione

Registro generale n. 79714
Registro particolare n. 54857
Presentazione n. 24 *del* 19/10/2018

Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione

Totale	€ 299,00	*Imposta di bollo*	€ 59,00
Imposta ipotecaria	€ 200,00	*Sanzioni amministrative*	
Tassa ipotecaria	€ 40,00		

Eseguita la formalità.
Somma pagata € 299,00 (Duecentonovantanove/00)
Ricevuta/Prospetto di cassa n. 81866
Protocollo di richiesta MI 1582214/1 del 2018

19 OTT 018

Il Conservatore
Conservatore GIARDINO FRANCESCO

Sezione A - Generalità

IL GERENTE
Nicola Lazzara

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 24/07/2018
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO
Sede MILANO (MI)
Numero di repertorio 27713
Codice fiscale 80151430156

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A
Richiedente AVV. A
Indirizzo

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* 575 *Particella* 192 *Subalterno* 62
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO

ECONOMICO Consistenza 4,5 vani
Indirizzo VIALE UNGHERIA N. civico 48
Piano 6-S1

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di
Denominazione o ragione sociale CONDOMINIO IN MILANO VIALE UNGHERIA 46/48
Sede MILANO (MI)
Codice fiscale 95608720157
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di
Cognome Nome
Nato il a
Sesso Codice fiscale
Relativamente 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

A GARANZIA DEL CREDITO DI EURO 4.154,80 OLTRE INTERESSI, IMPOSTE SPESE DI NOTIFICA, SUCCESSIVE ED OCCORRENDE.

Agenzia Entrate

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

Altra certificazione

Certificato n.ro MI 1584903 anno 2018
Pag. 1 - Fine

CERTIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART. 561 C.P.C.

Nota di Trascrizione Registro particolare 54857 del 19/10/2018
(Verbale di pignoramento di immobili)

Ai sensi dell'art. 561 c.p.c., per il periodo 19/10/1998 - 19/10/2018, menzione negativa.

CONSERVATORE
GIARDINO FRANCESCO

IL GERENTE
Nicola Mazzone

ALLEGATI "2"

REPERTORIO N.61281 RACCOLTA N.8361

VENDITA IMMOBILIARE

Tra i sottoscritti:

nata a il

residente a N codice fiscale

vedova;

nato a il

residente a in via , codice fiscale

premesso

che con scrittura privata registrata all'Agenzia delle Entrate di Milano 4 in data 14 marzo 2007 al n. 2900 Serie 3, versati euro 221,72= (duecentoventuno virgola settantadue) di cui euro 50= (cinquanta) per imposta proporzionale di registro, la Signora promesso in vendita al Signor ne ha promesso di acquistare, l'appartamento e la cantina infra descritti in Comune di Milano, viale Ungheria n. 48,

ciò premesso

si conviene e si stipula quanto segue:

la Signora ; al Signor che accetta, quanto segue:

in Comune di MILANO, nel complesso edilizio denominato "Quartiere Taliedo" e più precisamente nel Fabbricato 25 del Lotto 5 avente accesso da viale Ungheria n. 48:

appartamento int. n. 61 sito al piano sesto della scala C, composto di ingresso, due locali, cucina, bagno e disimpegno ed annesso vano di cantina int. n. 61 al piano sotterraneo, il tutto censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune come segue:

foglio 535 - mappale 192 subalterno 62 - viale Ungheria n. 48 piani 6/S1 - zona censuaria 3 - categoria A3 - classe 2 - consistenza vani 4,5 - rendita catastale euro 429,95.

Confini dell'appartamento: pianerottolo e vano ascensore comuni, appartamento int. n. 60, cortile comune su due lati e appartamento int. n. 62.

Confini della cantina: corridoio comune, locale immondezzaio, cortile comune e altra cantina.

Quanto in contratto è meglio raffigurato nella planimetria, che si allega al presente atto sotto la **lettera "A"**.

Segue e compete a quanto in contratto la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni dell'intero Fabbricato 25 in ragione di 14,99/1000 (quattordici virgola novantanove millesimi), nonchè sulla quota di 193,45/1000 (centonovantatre virgola quarantacinque millesimi) spettanti al Fabbricato 25 sull'intero Lotto 5.

PREZZO:

La vendita viene fatta ed accettata per il complessivo prezzo di euro 150.000,00= (centocinquantamila virgola zero).

Le parti, consapevoli delle responsabilità penali derivanti

TR MA

37

11 LUG 2007

52478

28951

dalle dichiarazioni false o reticenti, attestano che detto prezzo viene così regolato:

* quanto ad euro 10.000= (diecimila) sono stati versati prima d'ora dalla parte acquirente alla parte venditrice a mezzo di n. 2 (due) assegni bancari entrambi tratti su conto corrente in essere con la "Banca Intesa S.p.A." e precisamente:
* assegno [illegible] € 2.000= (duemila);
* assegno [illegible] € 8.000= (ottomila).
* quanto ad euro 140.000 (centoquarantamila) vengono versati a mezzo di tre assegni circolari rispettivamente [illegible] euro 50.000 [illegible] euro 50.000 e n. [illegible] euro 40.000 tutti emessi dalla "Banca [illegible]

Stante il pagamento come sopra effettuato, la parte venditrice rilascia alla parte acquirente ampia e finale quietanza di saldo con rinuncia ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale.

La vendita segue inoltre sotto l'osservanza dei seguenti

PATTI E CONDIZIONI

Quanto in contratto è acquistato a corpo e non a misura, nel suo attuale stato di fatto, con ogni inerente diritto, accessioni e pertinenze mobiliari, fissi ed infissi, servitù attive e passive se e come esistenti, così come ora competono e fanno carico alla parte venditrice in forza dei suoi titoli di proprietà e del possesso.

Proprietà, possesso e godimento di quanto qui venduto passano da oggi a favore della parte acquirente con tutti gli utili e gli oneri relativi.

La parte venditrice garantisce che quanto qui venduto è di sua piena ed esclusiva proprietà ed è libero da pesi, vincoli, rapporti di affittanza, diritti di prelazione, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli.

La parte venditrice dichiara e garantisce di essere in regola con il pagamento delle spese condominiali e che non esistono spese condominiali straordinarie deliberate.

La parte acquirente dichiara di conoscere ed accettare il vigente Regolamento di Condominio.

Spese e tasse del presente atto sono a carico della parte acquirente.

PROVENIENZA:

Titolo di provenienza per la parte venditrice è costituito dall'atto di cessione in autentica Dr. Luciano Santopietro, Notaio in Milano, in data 14 ottobre 1988 al n. 42554 di rep., registrato a Milano, Atti Privati, in data 28 ottobre 1988 al n. 27472 Serie 2V, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 11 novembre 1988 ai nn. 46475/31339.

DICHIARAZIONI URBANISTICHE

La venditrice "Signora [illegible] a:

* che quanto in contratto fa parte di fabbricato edificato in

base alla licenza edilizia n. 3133 rilasciata dal Sindaco del Comune di Milano in data 20 agosto 1959 Atti n. 162825/36812/59;

- che successivamente non sono state compiute nell'unità immobiliare in oggetto opere che avrebbero richiesto provvedimenti autorizzativi;
- che non risultano emessi provvedimenti sanzionatori.

Essa presta, in ogni caso, la più ampia garanzia in ordine alla regolarità edilizia di quanto compravenduto, assumendo sin d'ora a proprio carico ogni onere e/o spesa connessi ad eventuali difformità dalla normativa urbanistica.

DICHIARAZIONI FISCALI

Ai fini della registrazione del presente atto le parti dichiarano che la base imponibile, determinata nel rispetto del valore catastale ai sensi dell'art. 1 - comma 497 della legge n. 266 del 23 dicembre 2005, è di euro 50.000= (cinquantamila).

BENEFICI FISCALI

Le parti danno atto che quanto in contratto è destinato ad uso civile abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al D.M. 2 agosto 1969 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 216 del 27 agosto 1969.

La parte acquirente chiede l'applicazione delle disposizioni agevolative previste nella Nota II-bis all'art. I della Tariffa - Parte Prima allegata al Testo Unico dell'Imposta di Registro approvato con D.P.R. n. 131/86 (imposta di registro con aliquota del tre per cento) e a tal fine dichiara:

a) di essere residente nel Comune di Milano;

b) di non essere titolare esclusiva dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel Comune di Milano;

c) di non essere titolare, neppure per quote, su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata con le agevolazioni di cui alla Legge 29 dicembre 1995 n. 549 ovvero di cui alle Leggi 22 aprile 1982 n. 168, 5 aprile 1985 n. 118 e 31 dicembre 1991 n. 415, ai Decreti Legge 21 gennaio 1992 n. 14, 20 marzo 1992 n. 237, 20 maggio 1992 n. 293, 24 luglio 1992 n. 345, 24 settembre 1992 n. 388, 24 novembre 1992 n. 455 e alle Leggi 24 marzo 1993 n. 75 e 19 luglio 1993 n. 243.

La parte acquirente dichiara di essere edotta circa le sanzioni previste dalla vigente normativa in caso di cessione di quanto acquistato con la suddetta agevolazione prima del decorso del termine di cinque anni dalla data odierna.

DICHIARAZIONI RELATIVE A MEDIAZIONI IMMOBILIARI

Le parti, infine, consapevoli delle responsabilità penali derivanti dalle dichiarazioni false o reticenti, attestano di essersi avvalse dell'attività del mediatore immobiliare

socio unico con sede in Milano,

[illegible] numero di codice fiscale e di iscrizione al Registro Imprese di Milan [illegible] iscritta al Ruolo Societario degli Agenti di Affari in mediazione di Milano [illegible] per la quale ha operato il legale rappresentante

[illegible] agente immobiliare iscritto all'Albo degli Agenti di Affari in mediazione di Milano al [illegible] e in particolare:

* la parte venditrice attesta di avere versato allo stesso, a titolo di provvigione della mediazione, la somma di euro 5.000 (cinquemila) comprensiva di I.V.A. a mezzo di assegno bancario [illegible]tto su conto corrente in essere con la "UNICREDIT BANCA S.p.A.";
* la parte acquirente attesta di avere versato allo stesso, a titolo di provvigione della mediazione, la somma di euro 5.000 (cinquemila) comprensiva di I.V.A. a mezzo di un assegno circolare n. [illegible] emesso da "Monte dei Paschi di Siena S.p.a.".

F.TO:

F.TO:

REPERTORIO N. 61281 RACCOLTA N. 8361

Autentica di firme

Certifico io sottoscritto Dott. SERGIO LUPPI, Notaio in Milano, iscritto al Collegio Notarile di Milano, che i sottoindicati Signori:

- [illegible]te a [illegible] [illegible], residente a [illegible]
- [illegible]

della cui identità personale io Notaio sono certo, hanno apposto la loro firma in mia presenza sia in calce che a margine della scrittura privata che precede e sulla planimetria allegata alle ore sedici e minuti venti.

Io Notaio attesto inoltre che detti Signori, consapevoli delle responsabilità penali derivanti dalle dichiarazioni false o reticenti, hanno reso alla mia presenza le dichiarazioni sostitutive di atto notorio di cui sopra.

Milano, via Canova n. 35/37, addì ventinove giugno duemilasette.

F.TO: SERGIO LUPPI (L.S.)

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

CATASTO EDILIZIO URBANO (R.D.L. 13-4-1939, n. 652)

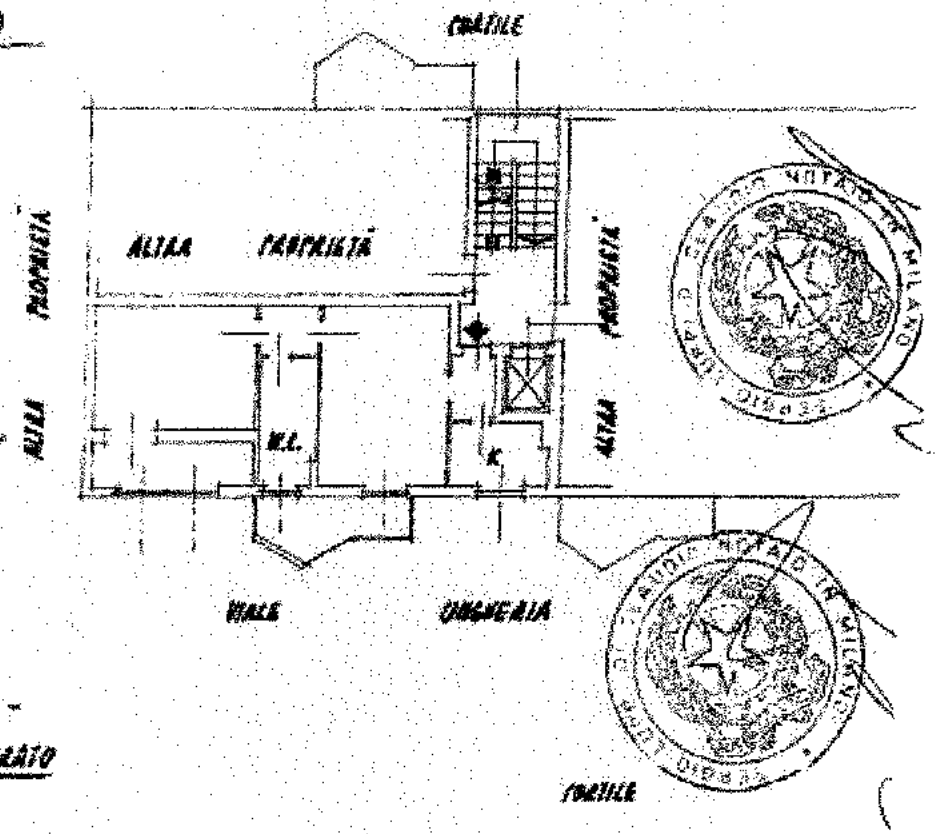
MOD. BN
UPE 500

Planimetria di u.i.u. in Comune di MILANO, viale UNGHERIA civ. 48

ALLEGATO "A" AL N. 9281/8361
DI REPERTORIO

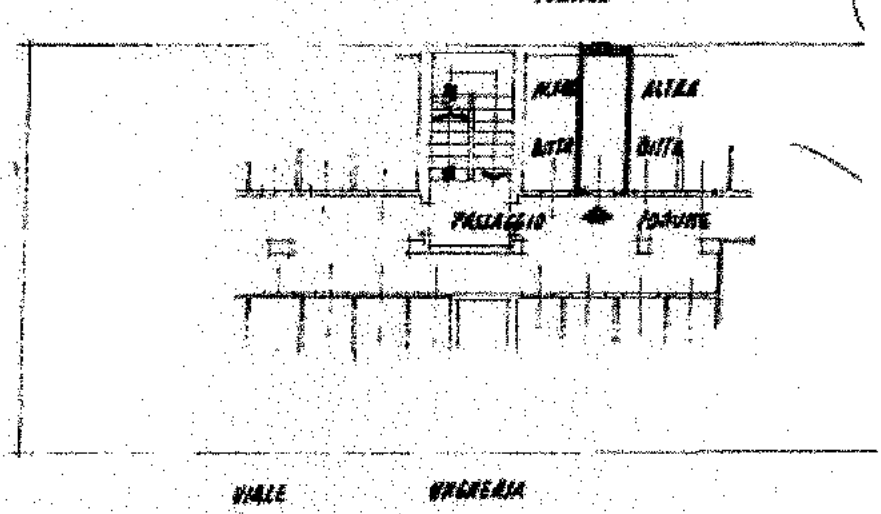
PIANO SESTO

scala 1:200



PIANO SEMINTERRATO

scala 1:200



ORIENTAMENTO

00854497

SCALA DI 1

Catastale di N.C. ☐
Tipo di variazione ☒

Compilata dal GEOM. L
(Nome, cognome e qualifica)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Prot. n. 31021995 - Data 01/05/2003 - Mod. n. 6CDM1A/76 - Richiesta 19130882 -
Formato di acq.: A4(2)(2x297) - Fatt. di scala 1:200 - Data 01/05/2003
Ufficio provinciale di MILANO - 2673

Agenzia Entrate

Rilascio di Copia

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

Protocollo n. MI 209115 del 2019
Pag. 1 - Segue

La presente copia consta di 6 pagine ed e' conforme al documento conservato da questo ufficio
TRASCRIZIONE del 2007 - Reg. Particolare 28951(documento non informatizzato).
Si rilascia in carta semplice per gli usi consentiti dalla legge a richiesta di: MARCHESI CRISTINA
Elementi per la liquidazione
- Numero di pagine complessive: 6

Agevolazioni concesse ART 18 DPR 30/05/2002 N 115 N. 115

Totale per tributo in EURO

Tassa ipotecaria	10,00
Imposta di bollo	-

Il presente prospetto di liquidazione non costituisce quietanza.

CONSERVATORE
(GIARDINO FRANCESCO)

IL DELEGATO
Nicola Mazzone

- 4 APR. 2019

Ispezione telematica

n. T 259517 del 11/10/2019
Inizio ispezione 11/10/2019 17:35:43
Richiedente MRCCST
Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione
Registro generale n. 52478
Registro particolare n. 28951 *Presentazione n.* 37 *del* 11/07/2007

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA
Data 29/06/2007 *Numero di repertorio* 61281/8361
Notaio LUPPI SERGIO *Codice fiscale* LPP SRG 60A21 B049 V
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

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* 535 *Particella* 192 *Subalterno* 62
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO *Consistenza* 4,5 vani
Indirizzo VIALE UNGHERIA *N. civico* 48
Piano 6/S1

Ispezione telematica

n. T 259517 del 11/10/2019
Inizio ispezione 11/10/2019 17:35:43
Richiedente MRCCST
Tassa versata € 1,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 52478
Registro particolare n. 28951 *Presentazione n.* 37 *del* 11/07/2007

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 *In qualità di* -
Cognome *Nome*
Nato il *a* *(...)*
Sesso M *Codice fiscale* -
Relativamente all'unità negozia... *per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 *In qualità di* -
Cognome *Nome*
Nato il ()
Sesso F *Codice fiscale*
Relativamente 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

SI PRECISA CHE I CONFINI DI QUANTO VENDUTO SONO I SEGUENTE: CONFINI DELL'APPARTAMENTO: PIANEROTTOLO E VANO ASCENSORE COMUNI, APPARTAMENTO INT. N. 60, CORTILE COMUNE SU DUE LATI E APPARTAMENTO INT. N. 62. CONFINI DELLA CANTINA: CORRIDOIO COMUNE, LOCALE IMMONDEZZAIO, CORTILE COMUNE E ALTRA CANTINA.

Ispezione telematica

n. T 260797 del 11/10/2019
Inizio ispezione 11/10/2019 17:39:22
Richiedente MRCCST
Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 46475
Registro particolare n. 31339 *Data di presentazione* 11/11/1988

La formalita' e' stata validata dall'ufficio

Prof. LUCIANO SANTOPIETRO
NOTAIO
20129 MILANO - Via S. Carlo
Tel. (02) 878.058 - 878.[illegible]

segue

SPETTABILE CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI
DI MILANO - 1° UFFICIO
NOTA DI TRASCRIZIONE

Il sottoscritto dott. Luciano Santopietro, Notaio alla residenza di Milano, presenta l'originale privata scrittura del 14 ottobre 1988 repertorio n. 42554, registrata a Milano, atti privati in data 28 ottobre 1988 al n.ro 24472 Serie 2V portante atto di cessione in proprietà di alloggio e rispettivo vano accessorio, ai sensi della Legge Regionale n. 31 del 20 aprile 1985, e chiede che sia trascritto

a carico

1) [illegible] con sede in [illegible]
[illegible] codice fiscale: [illegible]

A favore

1) [illegible] nata a [illegible] ov[illegible] residente a Milano [illegible]

con il citato atto [illegible]

[illegible] a mezzo dei rappresentanti, esclusa ogni loro responsabilità, autorizzati dalla deliberazione del Consiglio di Amministrazione di esso Istituto, presa in data 10 dicembre 1985, che in estratto dal 24 gennaio 1986 rep. 115946 Dr. A. Zaraga, Notaio in Milano, è allegato sotto la lettera "A" all'atto 28 marzo 1986 rep. 31386/2471 di esso Notaio Santopietro, qui registrato il 14 aprile 1986 al n. 22377 Serie 2, trascritto nella Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1° Ufficio il 24 aprile 1986 nn. 20206/15350, ha trasferito in proprietà alla predetta, a favore della quale si chiede la trascrizione, l'alloggio e rispettivo vano accessorio in calce descritto, con i competenti millesimi di comproprietà degli enti e parti comuni dell'intero stabile, s' sensi di legge.

La cessione è stata fatta per il prezzo di lire 20.529.600 (ventimilionicinquecentoventinovemilaseicento) determinato dall'Ufficio Tecnico Erariale con le variazioni previste dalla Legge Regionale n. 31/85, che l'Istituto cedente a mezzo dei suoi legali rappresentanti ha riconosciuto di aver ricevuto dalla parte ACQUIRENTE, alla quale ha rilasciato ampia e finale quietanza di pieno saldo con rinuncia ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale.

E' stato convenuto che per un periodo di tempo di anni dieci a decorrere dal giorno 30 giugno 1987

046475

131339

00294259

l'alloggio ceduto non potrà essere alienato dalla parte acquirente a nessun titolo nè su di esso potrà costituirsi alcun diritto reale di godimento.
Decorso il termine dei dieci anni suddetti, qualora la Parte acquirente intenda alienare l'alloggio dovrà darne comunicazione all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Milano, il quale potrà esercitare il diritto di prelazione all'acquisto ai sensi e secondo le modalità previste dall'art. n. 28 della legge 513/77.
A norma dell'ottavo comma dell'articolo 28 della legge 513/77, la parte acquirente avrà tuttavia la facoltà di locare l'alloggio in caso di trasferimento della residenza, di accrescimento del nucleo familiare o per altri gravi motivi, previa autorizzazione del Presidente dell'Istituto.
La domanda di autorizzazione alla locazione dovrà essere inviata all'Istituto venditore corredata dai documenti che comprovino i motivi per i quali viene chiesta l'autorizzazione alla locazione.
Ogni pattuizione stipulata in violazione alle disposizioni contenute nel presente articolo è nulla ai sensi dell'articolo 28 della legge 513 del giorno 8 agosto 1977.
Ai sensi della legge 19 maggio 1975 n. 151 (Riforma del Diritto di Famiglia)
la signora :

DESCRIZIONE DELL'ALLOGGIO TRASFERITO

In Milano Viale Ungheria n.48:

- alloggio n.61 posto al piano sesto, composto da due locali effettivi più accessori e cantina.

Il comparto è così coerenziato, considerato a corpo con l'area annessa:

a nord: Viale Ungheria;
a est: proprietà terzi al mappale 193 del foglio 535 e a margine del foglio 538 di Milano;
a sud: proprietà terzi a margine del foglio 538 di Milano e ai mappali 199 e 184 foglio 535 di Milano;
a ovest: proprietà terzi al mappale 217 e viale Ungheria.
L'area su cui insiste il fabbricato in cui è ubicato l'alloggio è distinta in Catasto Edilizio Urbano di Milano al foglio 535 mappale 192. L'area di comproprietà è distinta al sopraddetto Catasto al mappale 191 del foglio 535.
L'alloggio ceduto è indicato in tratteggio sul tipo allegato sotto la lettera "A" al trascrivendo atto, ed è distinto in Catasto Edilizio Urbano alla Partita 26097/A scheda 140, foglio 535 (cinquecentotren

tacinque), mappale 192 (centonovantadue), subalterno 62 (sessantadue), Viale Ungheria 48, Piano 6/S1, Z.C.3, Cat.A/3, classe 2, vani 4,5, **Rendita Catastale Lire 1476.**

L'alloggio è così coerenziato:
a nord: Viale Ungheria;
a est: proprietà di terzi;
a sud: alloggio di terzi, vano scala;
a ovest: vano scala, alloggio di terzi.

Il vano accessorio posto al piano seminterrato è così coerenziato:
a nord: ente comune;
a est: ente comune;
a sud: area comune;
a ovest: cantina di terzi.

All'alloggio competono 14,99/1000 sulle parti comuni del fabbricato, e al fabbricato competono 193,45/1000 sulle parti comuni del comparto condominiale come meglio descritto nel trascrivendo atto.
Il tutto come meglio indicato nel citato atto che si unisce.

00294260

Intav.
R
C.
C.

ALLEGATI "3"

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Data: 18/04/2019 - Ora: 17.13.25 Segue

Visura n.: T255364 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/04/2019

Dati della richiesta	**Comune di MILANO (Codice: F205)**
	Provincia di MILANO
Catasto Fabbricati	**Foglio: 535 Particella: 192 Sub.: 62**

INTESTATO

1		(1) Proprietà per 1/1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		535	192	62	3		A/3	2	4,5 vani	Totale: 66 m² Totale escluse aree scoperte*: 65 m²	Euro 429,95	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	VIALE UNGHERIA n. 48 piano: 6-S1;				
Notifica	MI0071530/2005	Partita	-	Mod.58	-

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F205 - Sezione - - Foglio 535 - Particella 192

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/09/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		535	192	62	3		A/3	3	4,5 vani		Euro 429,95	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/10/1961 protocollo n. 668129 in atti dal 06/09/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8745.1/1961)

Indirizzo	VIALE UNGHERIA n. 48 piano: 6-S1;				
Notifica	MI0071530/2005	Partita	-	Mod.58	-

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/04/2019

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/02/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		535	192	62								VARIAZIONE del 21/02/1995 in atti dal 14/07/2000 VAR DEST. (n. 7002/1995)
Indirizzo	VIALE UNGHERIA n. 48;											
Notifica	-				Partita	1619512		Mod.58	-			

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		535	192	62	3		A/3	2	4,5 vani		Euro 429,95 L. 832.500	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo	VIALE UNGHERIA n. 48 piano: 6-S1 interno: 6 scala: C;											
Notifica	-				Partita	26097		Mod.58	-			

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		535	192	62	3		A/3	2	4,5 vani		L. 1.476	Impianto meccanografico del 18/04/1989
Indirizzo	VIALE UNGHERIA n. 48 piano: 6-S1 interno: 6 scala: C;											
Notifica	-				Partita	26097		Mod.58	-			

Situazione degli intestati dal 29/06/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	F		(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/06/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12/07/2007 Repertorio n.: 61281 Rogante: LUPPI SERGIO Sede: MILANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 28951.1/2007)		

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/04/2019

Situazione degli intestati relativa ad atto del 14/10/1988 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		C	(1) Proprieta' fino al 29/06/2007
DATI DERIVANTI DA	SCRITTURA PRIVATA [illegible]/1988 Voltura in atti dal 31/05/1995 Repertorio n.: 42514 Rogante: SANTOPIETRO LUCIAN Sede: MILANO Registrazione: Sede: MILANO Volume: 2 n: 27472 del 28/10/1988 ATTO DI ASSEGNAZIONE DI ALL. (n. 13471.1/1988)		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

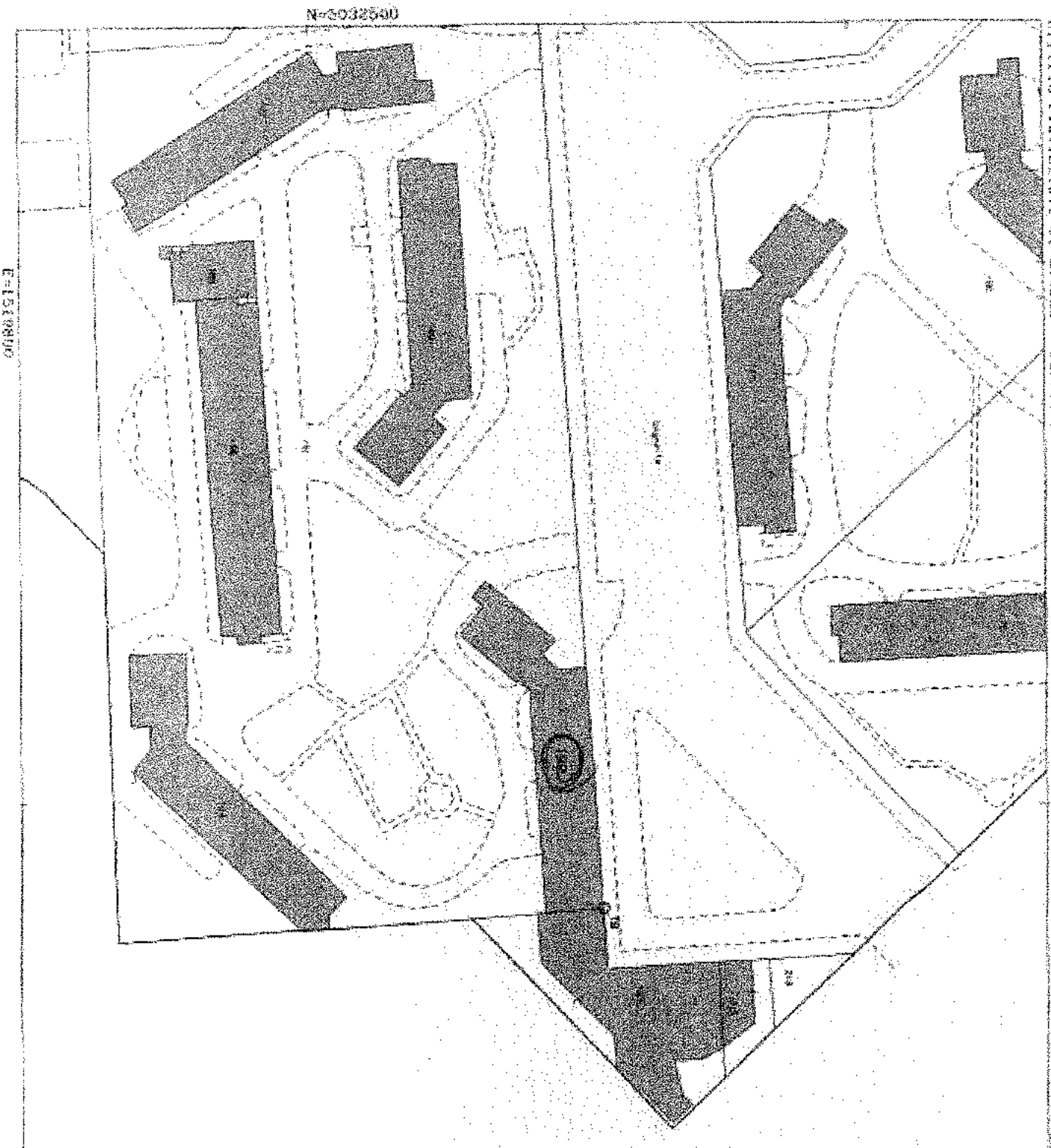
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[illegible] MILANO con sede in [illegible] MILANO	0	(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 14/10/1988
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 18/04/1989		

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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



Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

18-Apr-2019 17:14:30
Prot. n. T255809/2019

MODULARIO
F. rig. Decr. 407

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

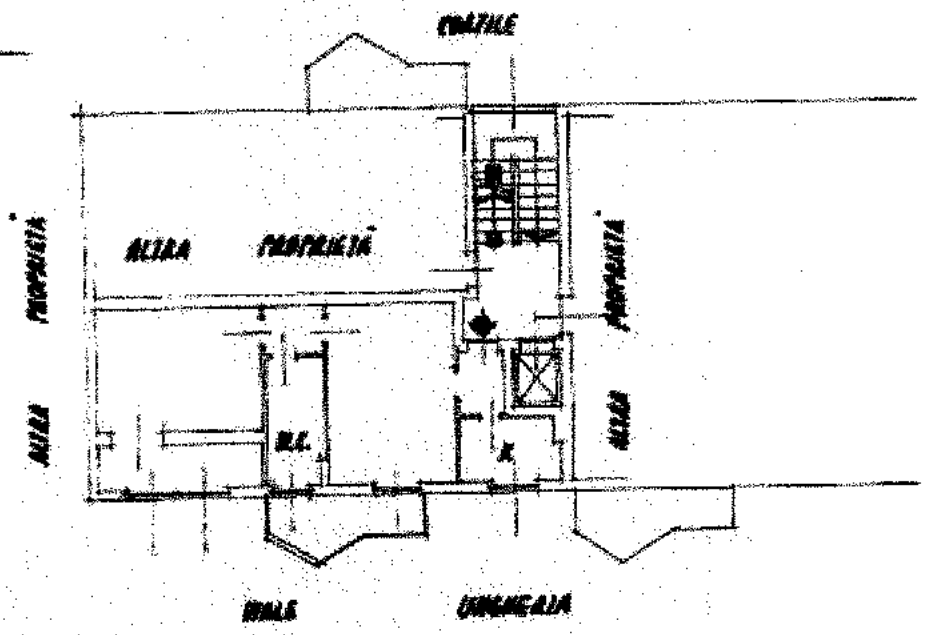
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 8N (CE)
LIRE 500

Planimetria di u.i.u. in Comune di MILANO viale ORTICARIA civ. 48

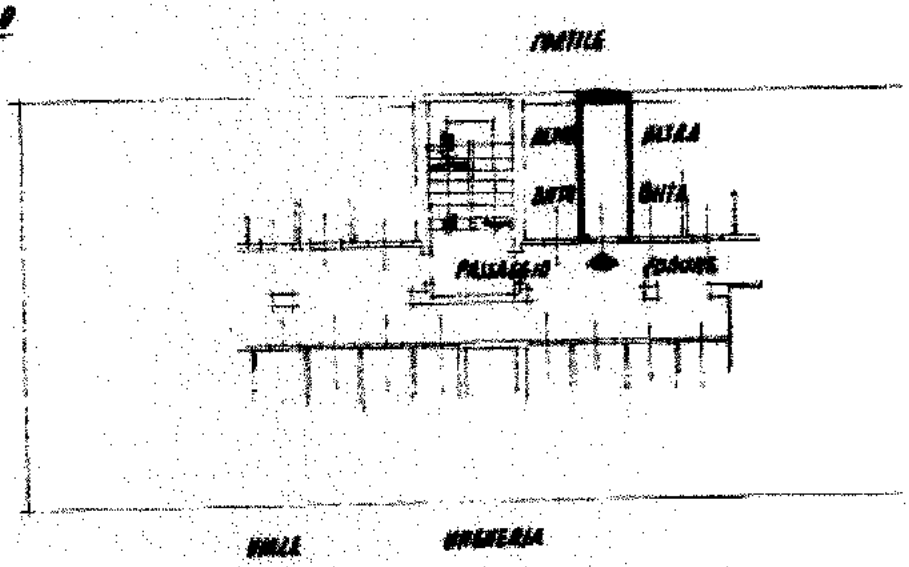
PIANO SESTO

N. 295



PIANO SEMINTERRATO

N. 250



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:

00854497

RISERVATO ALL'UFFICIO

Prima planimetria in atti ☐
Denuncia di variazione ☑
Data presentazione: 21/02/1995 - Data: 01/04/2019 - n. T318395 - Richiedente: MRCCST69D44D612L
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato di stampa richiesto: A4(210x297)

Compilata dal GEOM. (Tecnico, cognome e nome)
MILANO (Provincia o Comune) 1673 n. 8579

ALLEGATI "3"(pratiche edilizie)

6/3

3133

COMUNE DI MILANO - [illegible] URBANISTICA
PIANO REGOLATORE - EDILIZIA PRIVATA
EDILIZIA PRIVATA

Atti 162825/35819-1959

Milano, li 20 Agosto 1959

LICENZA PER OPERE EDILIZIE IN

Via Bonfadini, 105/25;

A norma e per gli effetti delle disposizioni del Regolamento comunale edilizio e con le riserve di cui all'art. 5 di detto Regolamento, [illegible] pregiudizio di ogni [illegible] e diritto acquisito, si concede LICENZA al [illegible] Signor [illegible]

[redacted]

---

di esecuzione delle opere di cui all'istanza sotto i num. [illegible]

alle seguenti condizioni:

1°) dovranno osservarsi tutte le vigenti prescrizioni di edilizia, di igiene, di polizia, di [illegible] dei materiali e di [illegible]

2°) [illegible] Regolamento [illegible] presentare in [illegible] della [illegible] [illegible] della [illegible] [illegible] [illegible] per [illegible] 1.000,=;

3°) [illegible] di opere in [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] presso [illegible] termine di giorni [illegible] del quale [illegible] [illegible]

[illegible] per [illegible] di [illegible] di [illegible] sulla determinazione dell'indennità [illegible] delle opere compiute dall'amministrazione di un lavoro che [illegible] [illegible] alla perizia della [illegible] delle opere [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] il [illegible] di [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]

Gli scritti qui fatti fanno uso di obbligazioni.

N.B.- Per l'occupazione della costruzione occorre ottenere prima la relativa licenza e nulla osta dell'art. 104 del Regolamento Comunale d'Igiene.

p.IL SINDACO

[illegible]

N.

G. 1923

COMUNE DI MILANO - RIPARTIZIONE EDILIZIA PRIVATA

Atti [illegible]

Milano, li 2 maggio 1923

LICENZE PER OPERE EDILIZIE IN

VIA [illegible], 105/25

[illegible] Lo [illegible] e [illegible]

A sensi e per gli effetti delle disposizioni del Regolamento comunale edilizio e con la riserva di cui all'art. 5 di detto Regolamento, intanto salvo pregiudizio di ogni terzo e diritto esigibile, è concessa LICENZA a [illegible] [redacted]

di costruire delle opere di cui al disegno, sotto i numeri [illegible] alle seguenti condizioni:

(*) [illegible] [illegible] [illegible] di [illegible], di [illegible], di [illegible] di imposte sul materiale e di [illegible];

(*) entro il termine che verrà fissato dalla Ripartizione Civica Regionale dovrà provvedersi al pagamento della tassa [illegible] in L. [illegible] [illegible] per [illegible] in L. [illegible] e per tassa di [illegible] in L. [illegible]

[illegible] L. [illegible]

[illegible]

[illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]

al tipo costituzionale del autore dalla presente licenza, rimanendo entro la normativa svolgente nella proprietà autoriale.

[illegible]

[illegible]

[illegible]

Tassa di occupazione

LICENZA N. 635

Esente da bollo ai sensi del ordinanza Assessorile 10 giugno 1963 in base all'art.43 della Legge 14/2/1963 n.50 -

ARCHIVIO

COMUNE DI MILANO

Cat.

RIPARTIZIONE EDILIZIA PRIVATA

ATTI { N. 41143 V. G. / N. 9940 N. P. } 1951 V

li 15 novembre 1965

Vist. la licenza di opere edilizie in data 22/2/59 e 5/2/61

(Ann. N. 162523/15312/591 41463/5960/61) riguardanti i lavori

da eseguirsi in Milano al N.105/25 di Via Bonfadini

Rilasciata a

Rammentiamo che, dai rilevamenti d'ufficio, risultano osservate le prescrizioni in materia di costruzioni edilizie.

ARCHIVIO CIVICO
11 DIC. 1995
A EDILIZIA PRIVATA

Il Dirigente

LICENZA DI OCCUPAZIONE

a decorrere dal giorno 7 ottobre 1965 per i seguenti locali del predetto stabile

ARCHIVIO CIVICO
11 DIC. 1995
A EDILIZIA PRIVATA

in destinazione rispettivamente segnata:

Nuovi nel sottosuolo N.1 locale centrale
Nuovi a piano rialzato N.1 locali uso ufficio mensa
" " " " " 1 ambulatorio "
" " " " " 1 gabinetto con bagno "
" " " " " 4 disimpegni "
" " " " " 19 locali uso abitazione
" " " " " 6 cucine
" " " " " 8 gabinetti con bagno
" " " " " 4 disimpegni
" " " " " 1 ripostiglio
Nuovi a primo piano N.27 locali uso abitazione
" " " " " 9 cucine
" " " " " 9 gabinetti con bagno

ARCHIVIO CIVICO
11 DIC. 1995
A EDILIZIA PRIVATA

ARCHIVIO CIVICO
25 GIU. 1998
A EDILIZIA PRIVATA

Nuovi a primo piano N.18 dormitori
" " " " " 1 ripostiglio

Nuovi a secondo piano N.27 locali uso abitazione
" " " " " 9 cucinini
" " " " " 5 gabinetti con bagno
" " " " " 18 dormitori
" " " " " 1 ripostiglio

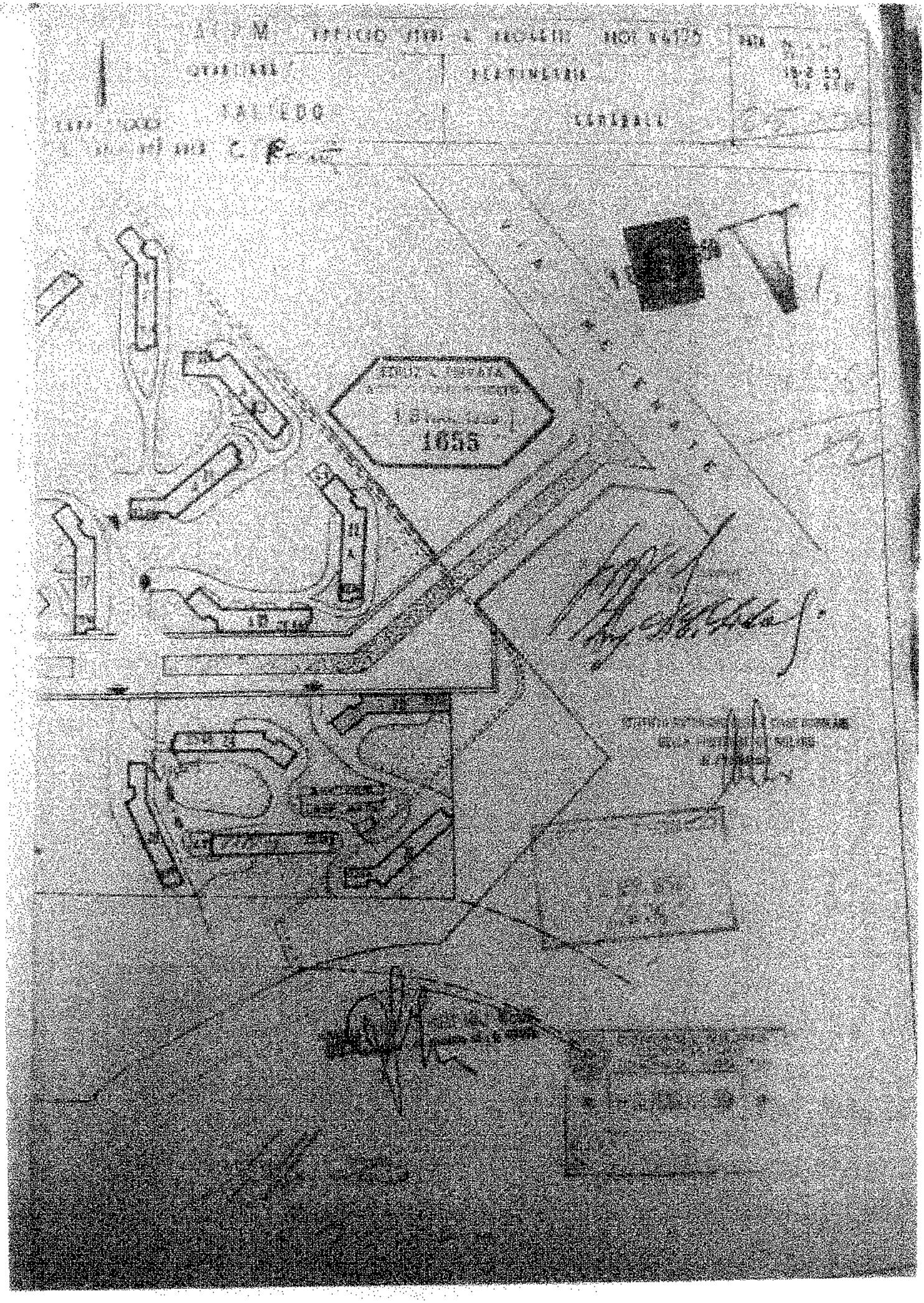
Nuovi a terzo piano N.22 locali uso abitazione
" " " " " 9 cucinini
" " " " " 5 gabinetti con bagno
" " " " " 18 dormitori
" " " " " 1 ripostiglio

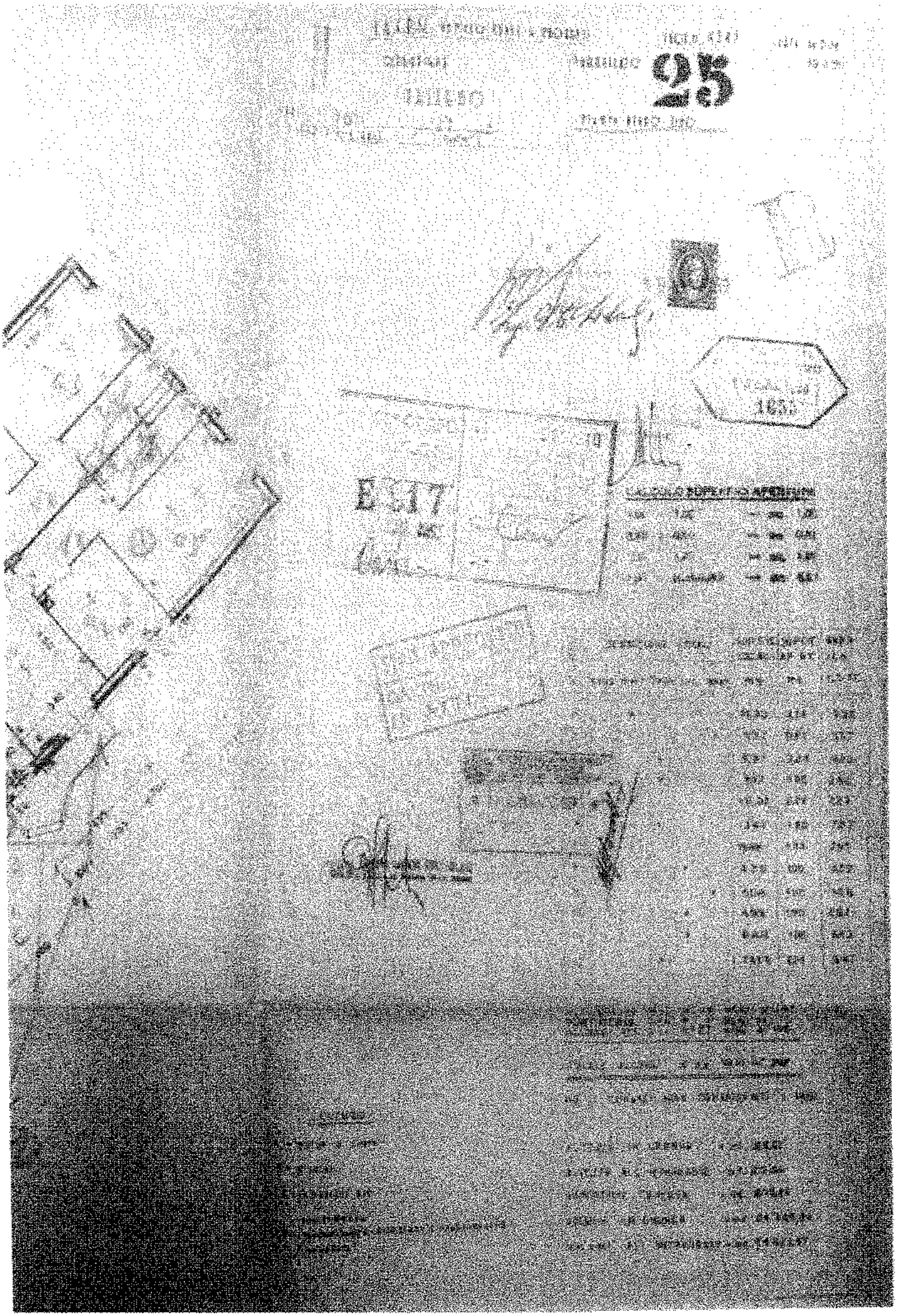
Nuovi a quarto piano N.22 locali uso abitazione
" " " " " 9 cucinini
" " " " " 5 gabinetti con bagno
" " " " " 18 dormitori
" " " " " 1 ripostiglio

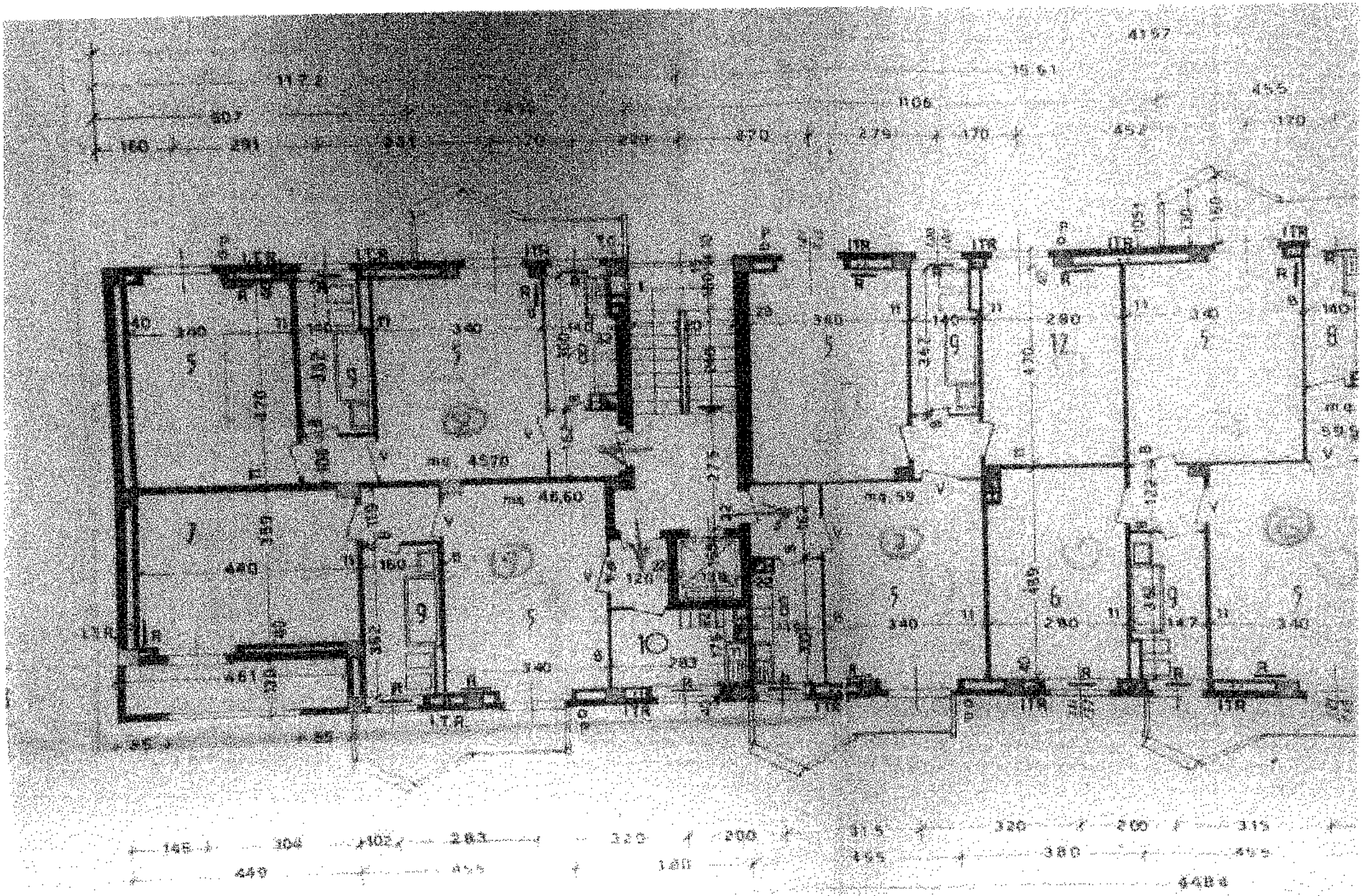
Nuovi a quinto piano N.22 locali uso abitazione
" " " " " 9 cucinini
" " " " " 5 gabinetti con bagno
" " " " " 18 dormitori
" " " " " 1 ripostiglio

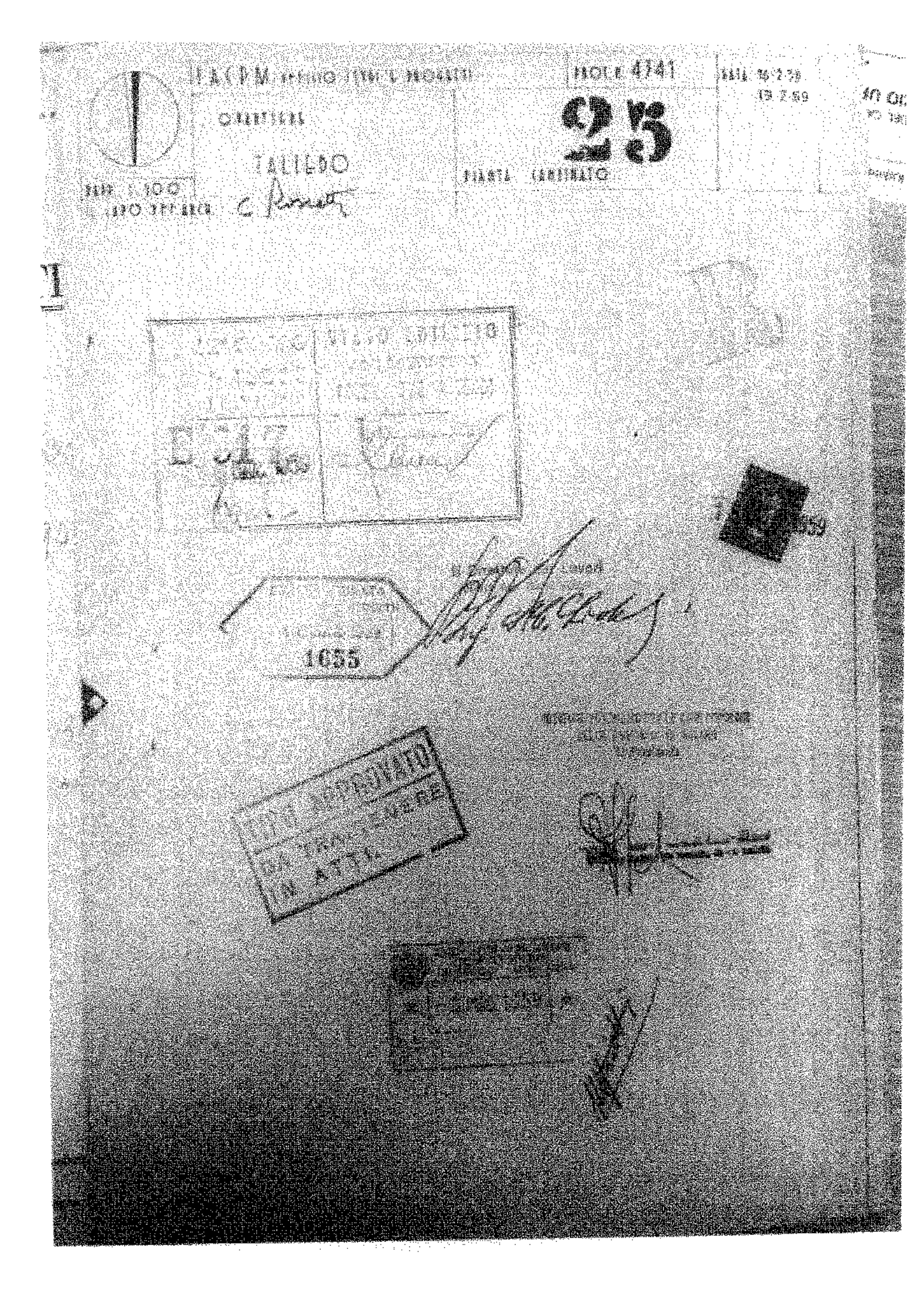
Nuovi a sesto piano N.22 locali uso abitazione
" " " " " 9 cucinini
" " " " " 5 gabinetti con bagno
" " " " " 18 dormitori
" " " " " 1 ripostiglio.

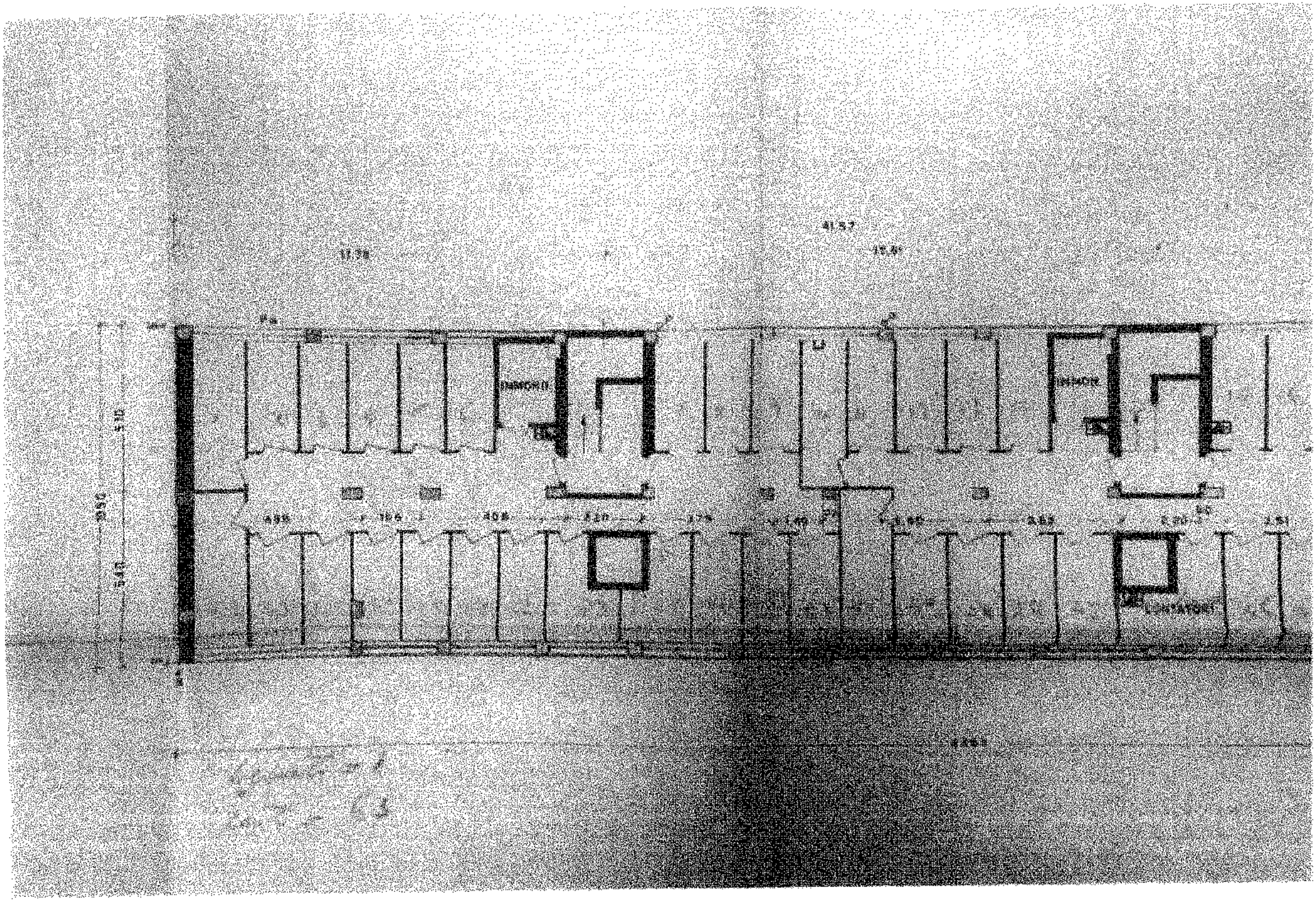
p. IL SINDACO
L'ASSESSORE (avv. A.Cacrone)


1655






TALLEDO
1035
APPROVATO
IN ATTESA



	I.A.C.P.M. UFFICIO PIANI E PROGETTI		PROG. N. 4347	DATA 15.2.58
	QUARTIERE TALIEDO	FABBRICATO 95		
SCALA 1:100		PROSPETTO E NOTE		
CAPO UFF. ARCH.	C Romano			

grondaia in lamiera verniciata

serramenti in legno

parapetto in ferro e vetro stampato

pluviali in lamiera verniciata

parapetto in c.a. intonacato e dipinto
con pittura [illegible] tipo [illegible]

cancellata in ferro

intonaco civile dipinto con pittura
[illegible] tipo [illegible]

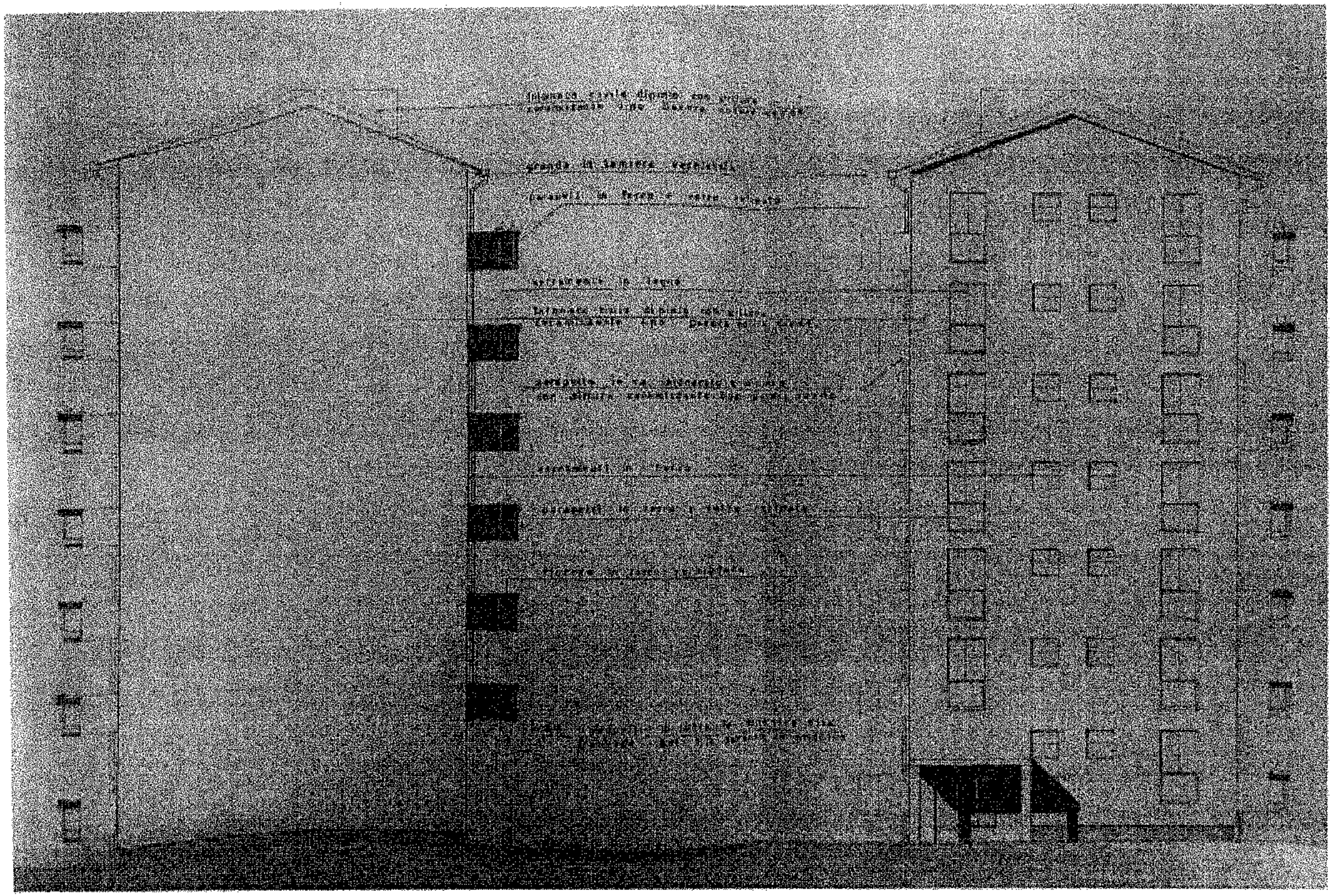
serramenti in legno

N.B. [illegible]
[illegible]

1650

LACPM		
CITTÀ TALIEDO	25	

1055



ALLEGATI "4"

Agenzia Entrate

Ispezione Ipotecaria

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

Data 11/10/2019 Ora 17:35:53
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica
per immobile
Richiedente MRCCST

Ispezione n. T259517 del 11/10/2019

Dati della richiesta

Immobile : Comune di MILANO (MI)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 535 - Particella 192 - Subalterno 62

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 02/05/1995 al 11/10/2019

Elenco immobili

Comune di MILANO (MI) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0535 Particella 00192 Subalterno 0062

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 11/07/2007 - Registro Particolare 28951 Registro Generale 52478
Pubblico ufficiale LUPPI SERGIO Repertorio 61281/8361 del 29/06/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE del 11/07/2007 - Registro Particolare 13441 Registro Generale 52479
Pubblico ufficiale LUPPI SERGIO Repertorio 61282/8362 del 29/06/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE del 19/10/2018 - Registro Particolare 54857 Registro Generale 79714
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 27712 del 24/07/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Agenzia Entrate

Ispezione ipotecaria

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

Data 11/10/2019 Ora 17:38:13
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T260380 del 11/10/2019

per dati anagrafici
Richiedente MRCCST

Dati della richiesta

Codice fiscale: [illegible]
Tipo di formalità: Tutte
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal	02/05/1995	al	11/10/2019
Periodo recuperato e validato dal	02/01/1973	al	29/04/1995

Elenco omonimi

Luogo di nascita
Data di nascita | Sesso | Codice fiscale

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 11/07/2007 - Registro Particolare 28951 Registro Generale 52478
Pubblico ufficiale LUPPI SERGIO Repertorio 61281/8361 del 29/06/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in MILANO(MI)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE CONTRO del 11/07/2007 - Registro Particolare 13441 Registro Generale 52479
Pubblico ufficiale LUPPI SERGIO Repertorio 61282/8362 del 29/06/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in MILANO(MI)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 19/10/2018 - Registro Particolare 54857 Registro Generale 79714
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 27712 del 24/07/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in MILANO(MI)

Ispezione telematica
per dati anagrafici
Richiedente MRCCST

Ispezione n. T260380 del 11/10/2019

Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione telematica

n. T 259517 del 11/10/2019
Inizio ispezione 11/10/2019 17:35:43
Richiedente MRCCST
Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 52479
Registro particolare n. 13441 *Presentazione n.* 38 *del* 11/07/2007

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 29/06/2007 *Numero di repertorio* 61282/8362
Notaio LUPPI SERGIO *Codice fiscale* LPP SRG 60A21 B049 V
Sede MILANO (MI)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA
Derivante da 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Capitale € 160.000,00 *Tasso interesse annuo* 5,86% *Tasso interesse semestrale* -
Interessi € 160.000,00 *Spese* - *Totale* € 320.000,00
Presenza di condizione risolutiva - *Durata* 30 anni
Termine dell'ipoteca - *Stipulazione contratto unico* SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, 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* 535 *Particella* 192 *Subalterno* 62
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO *Consistenza* 4,5 vani
Indirizzo VIALE UNGHERIA *N. civico* 48
Piano 6/S1

Ispezione telematica

n. T 259517 del 11/10/2019
Inizio ispezione 11/10/2019 17:35:43
Richiedente MRCCST
Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 52479
Registro particolare n. 13441 *Presentazione n.* 38 *del* 11/07/2007

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 *In qualità di* -
Denominazione o ragione sociale BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.
Sede SIENA (SI)
Codice fiscale 00884060526 *Domicilio ipotecario eletto* SIENA - PIAZZA SALIMBENI 3
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 *In qualità di* -
Cr
M
Codice fiscale
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

CONTRATTO DI MUTUO DI CREDITO FONDIARIO AI SENSI DELL'ARTICOLO 38 DEL DECRETO LEGISLATIVO 1 SETTEMBRE 1993 N. 385 E DEL D.P.R. 29 SETTEMBRE 1973 N. 601. 1) LA "BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A." HA CONSENTITO DI MUTUARE AI SENSI DELL'ARTICOLO 38 E SEGUENTI DEL DECRETO LEGISLATIVO 1 SETTEMBRE 1993 N. 385 (T.U. LEGGI IN MATERIA BANCARIA A CREDITIZIA) GUITO SEMPLICEMENTE DENOMINATA PARTE MUTUATARIA, CHE HA ACCETTATO COL VINCOLO DELLA SOLIDARIETA' E DELLA INDIVISIBILITA' PER I PROPRI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA, LA SOMMA DI EURO 160.000 (CENTOSESSANTAMILA) ALL'INTERESSE DEL 5,86% (CINQUE VIRGOLA OTTANTASEI PER CENTO) NOMINALE ANNUO, E PERTANTO, ALLA PRESENZA DI ME NOTAIO, CONSEGNA ALLA PARTE MUTUATARIA, UN MANDATO, EMESSO SULLE CASSE DELLA BANCA MUTUANTE STESSA CONTENENTE L'ORDINE DI VERSARE AD ESSA PARTE MUTUATARIA LA SOMMA DI EURO 160.000 (CENTOSESSANTAMILA)DELLA QUALE SOMMA LA PARTE MUTUATARIA STESSA RILASCIA CON IL PRESENTE ATTO QUIETANZA, DA AVERE UN UNICO E MEDESIMO EFFETTO CON QUELLA CHE RILASCERA' AL CASSIERE DELLA BANCA MUTUANTE, RICONOSCENDO DI AVER RICEVUTO L'INTERO IMPORTO MUTUATO. 2) LA PARTE MUTUATARIA HA RICONSEGNATO ALLA BANCA MUTUANTE L'INTERA SOMMA MUTUATA PERCHE' VENGA COSTITUITA IN DEPOSITO CAUZIONALE INFRUTTIFERO PRESSO LA BANCA STESSA FINCHE' NON SIA STATA GIUSTIFICATA ALLA BANCA ENTRO IL TERMINE DI 90(NOVANTA) GIORNI DA OGGI E CON LE CONSEGUENZE, IN DIFETTO, PREVISTE AL PATTO N. 1 DEL CAPITOLATO CHE SI ALLEGA ALL'ATTO SOTTO LA LETTERA "A", L'ASSENZA DI ISCRIZIONI, PRIVILEGI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ALL'IPOTECA DA ISCRIVERE IN DIPENDENZA DEL PRESENTE ATTO E SIANO INOLTRE ADEMPIUTE LE SEGUENTI ALTRE CONDIZIONI: - ASSICURAZIONE DELL'IMMOBILE

Ispezione telematica

n. T 259517 del 11/10/2019
Inizio ispezione 11/10/2019 17:35:43
Richiedente MRCCST
Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 52479
Registro particolare n. 13441 *Presentazione n.* 38 *del* 11/07/2007

IPOTECATO COME PREVISTO AL PATTO N. 3 DEL CAPITOLATO PREALLEGATO. LE PARTI CONTRAENTI CONVENGONO CHE ILTASSO DI INTERESSE PREVISTO AL PRECEDENTE ARTICOLO 1 RIMANGA INVARIATO PER TUTTA LA DURATA DEL MUTUO. LE PARTI CONTRAENTI HANNO CONVENUTO CHE IL TASSO DI INTERESSE PREVISTO AL PRECEDENTE ARTICOLO 1 RIMANGA INVARIATO PER TUTTA LA DURATA DEL MUTUO. LA PARTE MUTUATARIA SI E' OBBLIGATA A RIMBORSARE LA SOMMA MUTUATA ENTRO ANNI 30 (TRENTA) MEDIANTE PAGAMENTO DI N. 360 (TRECENTOSESSANTA) RATE MENSILI COMPRENSIVE DI CAPITALE E INTERESSI SCADENTI L'ULTIMO GIORNO DI OGNIMESE A PARTIRE DALLA DATA INDICATA ALL'ARTICOLO 2 DEL CAPITOLATO ALLEGATO E DA PAGARSI IN CONTANTI PRESSO LE CASSE DELLA BANCA MUTUANTE. LA PARTE MUTUATARIA PROVVEDERA' INOLTRE A CORRISPONDERE ALLA BANCA MUTUANTE GLI INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO DI CUI AGLI ARTICOLI N. 1 E N. 2 DEL CAPITOLATO ALLEGATO ALLE DATE E CON LE MODALITA' IVI PREVISTE DETERMINATI ALLO STESSO TASSO SOPRA PATTUITO. SI ALLEGA ALL'ATTO SOTTO LA LETTERA "B" IL PIANO DI AMMORTAMENTO, DEBITAMENTE FIRMATO DAI COMPARENTI STESSI E DA ME NOTAIO NEL QUALE SONO EVIDENZIATE LE QUOTE DEL CAPITALE STESSO COMPRESE NELLE SINGOLE RATE DI AMMORTAMENTO CONVENUTO. DALLO STESSO PIANO DI AMMORTAMENTO RISULTA ANCHE IL CAPITALE RESIDUO CHE VIENE A DETERMINARSI MESE PER MESE A SEGUITO DELL'AMMORTAMENTO. LE SUDDETTE RATE MENSILI COMPRENDERANNO OLTRE ALLA QUOTA DI CAPITALE RISPETTIVAMENTE INDICATO NEL PIANO DI AMMORTAMENTO ALLEGATO, GLI INTERESSI AL TASSO SOPRAPREVISTO. IL PRESENTE MUTUO E' ESENTE DA SPESE DI ISTRUTTORIA. 5) OGNI SOMMA DOVUTA PER QUALSIASI TITOLO IN DIPENDENZA DEL PRESENTE CONTRATTO E NON PAGATA PRODURRA' DI PIENO DIRITTO DAL GIORNO DELLA SCADENZA L'INTERESSE DI MORA A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA E A FAVORE DELLA BANCA MUTUANTE. SU TALI INTERESSI NON E' AMMESSA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. IL TASSO DI MORA VIENE STABILITO NELLA MISURA DEL 8,58% (OTTO VIRGOLA CINQUANTOTTO PER CENTO) ANNUO. LASUDDETTA ISCRIZIONE IPOTECARIA VIENE CONSENTITA PER LA SOMMA COMPLESSIVA DI EURO 320.000 (TRECENTOVENTIMILA) COSI' COSTITUITA: A) EURO 160.000 (CENTOSESSANTAMILA) PER CAPITALE MUTUATO; B) EURO 160.000 (CENTOSESSANTAMILA) PER GLI INTERESSI ORDINARI NELLA SUDDETTA MISURA DEL 5,86% (CINQUE VIRGOLA OTTANTASEI PER CENTO) NOMINALE ANNUO PER L'AMMONTARE DELLE RATE SCADUTE E NON PAGATE IN TUTTI I FATTORI DA CUI SONO COMPOSTE; PER GLI INTERESSI MORATORI NELLA PATTUITA MISURADEL 8,58% (OTTO VIRGOLA CINQUANTOTTO PER CENTO) ANNUO SULLE PREDETTE RATE E SULLE ALTRE SOMME DOVUTE E NON PAGATE; PER QUALUNQUE ONERE IVI COMPRESI IMPOSTE E TASSE DI CUI AL PATTO N. 5 LETTERA A) DEL CAPITOLATO DI CUI LA PARTE MUTUATARIA E' TENUTA AL RIMBORSO A NORMA DEL PRESENTE CONTRATTO, PER CINQUE ANNATE DI PREMIO ALLA COMPAGNIA DI ASSICURAZIONE, PER SPESE LEGALI, GIUDIZIALI E STRAGIUDIZIALI ANCHE SE NON REPETIBILI. SI PRECISA CHE I CONFINI DI QUANTO VENDUTO SONO ISEGUENTI: CONFINI DELL'APPARTAMENTO: PIANEROTTOLO E VANO ASCENSORE COMUNI, APPARTAMENTO INT. N. 60, CORTILE COMUNE SU DUE LATI E APPARTAMENTO INT. N. 62. CONFINI DELLA CANTINA: CORRIDOIO COMUNE, LOCALE IMMONDEZZAIO, CORTILE COMUNE E ALTRA CANTINA.

ALLEGATI "5"

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale I di Milano

Ufficio Territoriale di Milano 4

Arch. Cristina MARCHESI

CTU - Tribunale Milano

OGGETTO: ***Richiesta informazioni:***

R.G.E n. 1761/2018

In esito alla richiesta in oggetto si comunica che il nominativo sopraindicato non risulta , come dante causa, in alcun contratto di locazione o comodato.

referente: CIUFFREDA ANGELA

responsabile del procedimento: CURATOLO WLADIMIRO

IL FUNZIONARIO DELEGATO
Wladimiro Curatolo
Firma su delega del Direttore provinciale
Daniela Paola Cammilli

(firmato digitalmente)

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale I di Milano – Ufficio Territoriale di Milano 4
Via Abbiategrasso 101 - 20137 Milano
Tel. 02.97694111 - Fax 02.97694436/434 - e-mail: dp.milano.uffmilano4@agenziaentrate.it

Gmail

Cristina Marchesi <cristinamarchesiarchitetto@gmail.com>

Re: Richiesta eventuali pendenze per Supercondomio per CTU Tribunale di Milano, proc. esec. imm. RGE. 1761/2018– GE. Dott. ssa Vaghi

1 messaggio

3 ottobre 2019 10:02

A: Cristina Marchesi <cristinamarchesiarchitetto@gmail.com>

Buongiorno,

qui di seguito quanto richiesto:

GESTIONE 2018/2019
Totale spese € 1.183,31

GESTIONE 2019/2020
Spese Ordinarie € 1.349,05
Spese straordinarie Riqualificazione C.T. € 179,13

Le spese annue dell'immobile sono pari ad € 1.530,00.

I millesimi di proprietà dell'unità sono pari a 2,9 su 993,50 - millesimi riscaldamento per l'addebito dei "consumi involontari" 47 su 16863,60.

Infine alleghiamo ultimo Verbale Assemblea Ordinaria.

Con i migliori saluti.

per l'Amministrazione

Professione esercitata ai sensi della legge 14 gennaio 2013, n.4 (G.U. n.22 del 26-1-2013)
Informativa privacy disponibile sul sito www.studiobose.it

Avviso di riservatezza:
il presente messaggio è riservato esclusivamente al suo destinatario. Qualora Vi fosse pervenuto per errore, Vi invitiamo a distruggerlo, dandocene cortese comunicazione. Ricordiamo -ove occorresse- che la conservazione e/o l'utilizzo e/o la diffusione di dati ricevuti per errore costituisce una violazione del Regolamento UE 2016/679.

Il giorno mar 1 ott 2019 alle ore 16:19 Cristina Marchesi <cristinamarchesiarchitetto@gmail.com> ha scritto:

> In qualità di Esperto nominato nella procedura di Pignoramento Immobiliare avanti il Tribunale di Milano, Sez. Esecuzioni Immobiliari. R.G.E. 1761/2018 - G.E Dott. ssa Vaghi gravante sulla proprietà elativa ad un immobile in Comune di Milano Viale Ungheria n. 48 (fg. 535, mapp.192 sub. 62), sono a richiederLe via mail, in ottemperanza al quesito formulato dal signor Giudice delle Esecuzioni, ai sensi dell'art. 63 delle disp. att. del Codice Civile, quanto segue:

- le eventuali pendenze per le unità in oggetto del SUPERCONDOMINIO per la unità in oggetto = rate **insolute** relativamente ai soli anno in corso e anno precedente (senza i debiti pregressi) sia per la gestione ordinaria che per la gestione straordinaria.

Avrei necessità inoltre, per rispondere al quesito del Giudice, di avere:

- indicazioni delle **spese medie** annue (circa) per l'immobile;
- millesimi della unità;
- copia del regolamento del Supercondominio (se presente);
- se per il complesso vi sono in programma interventi di manutenzione straordinaria

Se ritiene, per comodità, può rispondere direttamente nella mail evidenziando in rosso le risposte

Resto in attesa di un Suo cortese riscontro ed invio

Cordiali saluti

Cristina Marchesi

Allego nomina del GE

Cristina Marchesi architetto
Via Palermo, 49
20141 MILANO
cell. +39 338 6873014
tel. +39 02 58556220 - fax +39 02 62552530
cristinamarchesiarchitetto@gmail.com
Pec: marchesi.14594@oamilano.it

VERB. ASS. ORD. 18-6-19 UNGH. 46-48.pdf
464K

Gmail

Cristina Marchesi <cristinamarchesiarchitetto@gmail.com>

R: Sollecito: Richiesta aggiornamento pendenze condominiali per CTU Tribunale di Milano, proc. esec. imm. RGE. 1761/2018– GE. Dott. ssa Vaghi

1 messaggio

Amministrazion/ 10 ottobre 2019 14:29
A: Cristina Marchesi <cristinamarchesiarchitetto@gmail.com>

Preg.mo Architetto Marchesi

in allegato Le invio consuntivo gestione ordinaria 2018/2019 e consuntivo gestione straordinaria dove sono evidenziati gli importi a debito del condomin

I consuntivi sono in attesa di approvazione di assemblea del 28/10/19.

Allego inoltre tabulato rate gestione anticipata 2019/2020 insolute e regolamento di condominio

la certificazione ace non è in nostro possesso.

in riferimento alla situazione debitoria del condomino per le spese relative al supercondominio e riscaldamento deve contattare l'Amministratore

Cordiali saluti.

Prima di stampare questa email, pensa all'ambiente.

Cod. fisc.
Telefono
E-mail Sito

Professione esercitata ai sensi della legge 14/01/2013, n. 4 (G.U. n. 22 del 26/01/2013)

CONDOMINIO UNGHERIA 48/25
VIALE UNGHERIA 48/25
20138 MILANO MI
95660050154

Amministrazione e gestione condominio di **VIALE UNGHERIA 48/25 MILANO**

A tutti i sigg. condomini

In allegato vi trasmettiamo i seguenti documenti

ESERCIZIO GESTIONE 01/05/2018 - 30/04/2019

- CONSUNTIVO GESTIONE STRAORDINARIA FACCIATA/BALCONI
- CONSUNTIVO GESTIONE ORDINARIA 01/05/18 - 30/04/19
- PREVENTIVO GESTIONE ORDINARIA 01/05/19 - 30/04/20

30/09/2019

Riparto consuntivo

STRAORDINARIA FACCIATA - BALCONI 01/01/2018 -31/12/2018

MANUTENZIONE BALCONI		BALCONI				TOTALE FINALE
MILLESIMI	IMPORTO	QUOTE	IMPORTO	IMPORTO	IMPORTO	
13,8400	1.380,72					1.380,72
13,2100	1.314,07	1,0000	964,70			2.278,77
17,6400	1.758,72	1,0000	964,70			2.723,42
14,1700	1.409,57	1,0000	964,70			2.374,27
13,5000	1.342,92					1.342,92
18,0600	1.796,52					1.796,52
						0,00
13,9400	1.386,79	1,0000	964,70			2.351,49
18,4000	1.830,35					1.830,35
14,7500	1.467,26					1.467,26
14,0200	1.395,64					1.395,64
18,5400	1.864,17	1,0000	964,70			2.828,87
14,9900	1.491,14	1,0000	964,70			2.455,84
14,2700	1.419,51	1,0000	964,70			2.384,21
						0,00
14,9900	1.491,14	1,0000	964,70			2.455,84
14,2700	1.419,51					1.419,51
45,6400	4.540,05	3,0000	2.894,10			7.434,15
321,2700	31.938,55	11,0000	10.611,70			42.550,25
1.000,0000	99.475,34	29,0000	27.011,60			126.486,94

dovute ad arrotondamenti effettuati dal programma

Riparto consuntivo

STRAORDINARIA FACCIATA - BALCONI 01/01/2018 - 31/12/2018

Subentro	GG	Consuntivo	Conguaglio Precedente	Importo Versato	Saldo a Conguaglio
		1.830,35	0,00	1.845,04	-14,69
		1.467,26	0,00	1.479,01	-11,75
		1.395,64	0,00	1.406,80	-11,16
		2.828,87	0,00	2.843,87	-15,00
		2.455,84	0,00	2.467,79	-11,95
		2.384,21	0,00	2.395,59	-11,38
		0,00	0,00	0,00	0,00
		2.455,84	0,00	231,63	2.224,21
		1.419,51	0,00	1.430,91	-11,40
		7.434,15	0,00	6.828,88	605,27
		42.550,25	0,00	39.173,18	3.377,07
		126.486,94	0,00	110.241,55	16.245,39

Riparto consuntivo

ORDINARIA 2018/2019 01/05/2018 - 30/04/2019

PROPRIETA'		GENERALI		SCALA		ASCENSORE		TOTALE PARZIALE
MILLESIMI	IMPORTO	M.MI	IMPORTO	M.MI	IMPORTO	M.MI	IMPORTO	
18,3400	277,70	18,3400	378,23	18,3400	24,83			680,64
13,0700	222,19	12,0700	302,54	13,0700	19,70			544,43
		12,4400	287,96	12,4400	18,75			306,71
17,3400	294,78	17,3400	401,38	17,3400	26,14	16,3500	87,06	809,36
13,8800	235,96	13,8800	321,25	13,8800	20,92	14,8500	69,69	647,86
13,2100	224,97	13,2100	305,78	13,2100	19,91	14,1900	66,32	616,58
17,6800	300,56	17,6800	409,25	17,6800	26,65	19,4800	91,28	827,74
14,1700	240,89	14,1700	328,00	14,1700	21,36	15,3900	73,17	663,42
13,5000	229,50	13,5000	312,50	13,5000	20,35	14,8500	69,69	632,04
18,0600	307,03	18,0600	418,05	18,0600	27,22	20,1700	95,50	847,90
		14,4400	334,72	14,4400	21,80	18,1100	76,55	433,07
13,7400	233,58	13,7400	318,05	13,7400	20,71	15,5000	72,75	645,09
18,4000	312,81	18,4000	425,92	18,4000	27,74	21,2300	101,05	867,52
14,7500	250,75	14,7500	341,43	14,7500	22,24	17,2600	81,01	695,43
14,0300	238,51	14,0300	324,78	14,0300	21,15	16,4000	77,06	661,48
18,7400	318,59	18,7400	433,79	18,7400	28,25	22,4500	105,55	886,18
14,9900	254,83	14,9900	346,99	14,9900	22,60	17,9900	84,43	708,85
14,2700	242,59	14,2700	330,32	14,2700	21,51	17,1200	80,35	674,77
		18,7400	433,79	18,7400	28,25	22,9000	107,48	569,52
14,9900	254,83	14,9900	346,99	14,9900	22,60	18,3200	85,98	710,40
14,2700	242,59	14,2700	330,32	14,2700	21,51	17,4400	81,85	676,27
45,8400	775,89							775,89
321,0700	5.458,23	321,0700	7.432,06	321,0700	483,99	321,2900	1.506,87	14.881,15
1.000,0000	17.000,18	1.000,0000	23.147,76	1.000,0000	1.351,03	1000,0000	3.963,98	45.462,95

ovute ad arrotondamenti effettuati dal programma

il sib

Riparto consuntivo

ORDINARIA 2018/2019 01/05/2018 - 30/04/2019

ANTENNA TV		ADDEBITI PERSONALI			TOTALE FINALE
QUOTE	IMPORTO	IMPORTO	IMPORTO	IMPORTO	
1,0000	1,85	15,00			449,92
1,0000	1,85				646,94
1,0000	1,85				869,37
1,0000	1,85	21,16			718,44
1,0000	1,85				663,33
1,0000	1,85	36,16			924,19
1,0000	1,85				710,70
1,0000	1,85	21,16			697,78
1,0000	1,85				571,37
1,0000	1,85	1.343,82			2.056,07
1,0000	1,85				678,12
		15,00			790,89
27,0000	38,85	1.560,60			16.480,60
27,0000	116,55	5.375,26			50.954,76

ovute ad arrotondamenti effettuati dal programma

Riparto consuntivo

ORDINARIA 2018/2019 01/05/2018 - 30/04/2019

	Subentro	GG	Consuntivo	Conguaglio Precedente	Importo Versato	Saldo a Conguaglio
			850,75	-85,73	717,31	47,71
			665,27	-68,73	574,88	21,86
			878,71	406,78	1.019,96	65,53
			855,91	-87,96	734,43	33,52
			449,92	-92,01	392,23	-34,32
			646,94	880,31	1.506,00	21,25
			869,37	-90,26	750,89	28,22
			718,44	919,77	1.427,56	210,65
			663,33	95,10	736,50	21,93
			924,19	240,15	817,76	346,58
			710,70	-73,90	613,24	23,56
			687,78	-49,27	604,85	43,66
			571,37	-120,67	161,59	289,11
			2.036,07	916,49	0,00	2.372,56
			678,12	101,56	929,43	-149,85
			790,89	68,09	621,19	237,79
			16.480,60	2.032,93	14.375,96	4.137,57
			50.954,76	13.198,80	43.975,65	20.177,91

Conguaglio 2017/18

€ 2056,07 - € 1343,82 (spese legali)

€ 712,25

le sul sito: http://ww

E-mail Sito

CONDOMINIO UNGHERIA 48/25
VIALE UNGHERIA 48/25
20138 MILANO MI
95660050154

Professione esercitata ai sensi della legge 14/01/2013, n. 4 (G.U. n. 22 del 26/01/2013)

Estratto conto condomino

ANTICIPATA 2019/2020

01/05/2019 - 30/04/2020

62

VIALE UNGHERIA 48/25
20138 MILANO MI

Movimenti dal al

Gest.	Mov.	Data	Descrizione	Dare	Avere
34		20/06/2019	RATA N. 1 ANTICIPATA 2019/2020	170,03	
34		15/10/2019	RATA N. 2 ANTICIPATA 2019/2020	170,03	
			Totale	**340,06**	**0,00**
			Saldo a suo debito		**340,06**

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DI VIALE UNGHERIA N° 48

Capitolo 1°

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1) - Oltre a quanto disciplinato dai contratti istitutivi dei diritti di proprietà delle singole unità abitative e dalle norme di legge inderogabili, nel presente regolamento vengono stabilite le norme e le pattuizioni che regolano la gestione e l'amministrazione del condominio.

Art. 2) - Formano oggetto del presente regolamento di condominio i fabbricati ubicati in Viale Ungheria n. 48, con i beni e servizi comuni, di cui all'art.1117 del codice civile.

Art. 3) - Parti dell'edificio di proprietà comune dei condomini
Si dichiarano e si riconoscono di proprietà ed uso comune "pro indiviso" fra i condomini nelle porzioni a loro spettanti in relazione alle quote millesimali di proprietà individuale:
a) - l'area su cui insiste il fabbricato e relativo sottosuolo;
b) - le fondazioni, i muri maestri, il tetto;
c) - l'àndito d'ingresso, gli accessi, i vani ed i corridoi di accesso ai locali sotterranei ed i locali sottotetto, la scala di accesso ai piani, i ripiani, i pianerottoli e relativi elementi accessori, muri di ambito, gli impianti ed apparecchi di illuminazione e quant'altro risulta dal titolo di proprietà;
d) - i locali : immondezzaio, contatori acqua potabile ed energia elettrica, cavèdio e locali di accesso, i locali di portineria con i vari ripostigli alla stessa attribuiti;
e) - i servizi e gli impianti: acqua, gas, energia elettrica per luce e forza motrice, impianto centralizzato di antenna televisiva, telefono, citofono, fino ai contatori dei singoli utenti e fino alle diramazioni ai singoli appartamenti, la fognatura ed i canali di scarico delle acque bianche e nere;
f) - l'impianto di ascensore laddove esista nelle sue parti fisse e mobili, compresi il locale macchinario, i muri di àmbito del vano corsa ed i portonci-

ni di accesso;

g) - la centrale termica, con la rete di distribuzione del riscaldamento dal suo punto di derivazione fino alla diramazione a ciascun locale e servizio dei singoli condomini e ad essa allacciati.

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

Le parti comuni non potranno essere, nemmeno temporaneamente, occupate ed ingombrate dai singoli condomini, tanto meno con costruzioni, sia pure di carattere provvisorio.

Art.4) - Valori delle quote dei singoli condomini

A tutti gli effetti di legge, i valori proporzionali delle proprietà esclusive dei condomini, ragguagliati a quelle dell'intero fabbricato, restano stabiliti sotto la voce "millesimi di proprietà".

I valori proporzionali predetti possono essere riveduti o modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, quando risulta chiaramente l'errore commesso o quando, per le mutate condizioni di una parte dello stabile, è notevolmente alterato il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzione di piano.

Ciascun condomino partecipa al condominio in relazione alle sue quote millesimali di proprietà individuale nell'ambito del fabbricato.

Per ciò che concerne tutte le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della centrale termica, ivi compresi i locali dove sono sistemati gli impianti con la relativa canna fumaria, verranno ripartite in proporzione alle superfici riscaldate, per eventuali negozi la superficie verrà aumentata del coefficiente 1.50. Per eventuali immobili, negozi ecc., che abbiano o avranno ottenuto la possibilità di distaccarsi dall'impianto di riscaldamento questi dovranno partecipare alle sole spese di manutenzione sia ordinaria che straordinaria e non quelle di gestione.

Capitolo 2°

NORME PER L'UTILIZZAZIONE DEI LOCALI, LA MANUTENZIONE, LA GESTIONE E L'AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO

Art.1) - Destinazione ed uso dei locali di proprietà

I locali di proprietà dei condomini devono essere destinati esclusivamente ad uso abitazione in tutti i piani, secondo quanto previsto dalle norme vigenti in materia e dall'atto di assegnazione in proprietà, salvo quelli ceduti espressamente ad uso diverso dall'abitazione.

I condomini pertanto non possono destinare nè lasciar destinare i locali di loro proprietà ad uso di pensioni, camere di affitto, scuole, sale da ballo, ritrovi, circoli, sedi di associazioni, istituti di esercizi ginnici, nè farne comunque uso diverso da quello consentito dal presente regolamento o contrario alla tranquillità, alla decenza ed al buon nome del caseggiato.

Le cantine inoltre non possono essere, in alcun modo, adibite a laboratori o come dimora di persone, nè stabile nè occasionale e non possono essere vendute o affittate disgiuntamente dal rispettivo alloggio.

Qualora il proprietario dei locali o chi per esso faccia uso dei locali in contrapposizione a quanto previsto dal presente regolamento o violi le norme di legge in materia, in disprezzo agli obblighi contrattuali, l'assemblea dei condomini, rappresentata dall'amministratore in carica, può adire le vie legali per riportare le cose alla normalità.

Art. 2) - Modifiche interne ai locali di proprietà

Ciascun condomino, nel decidere l'esecuzione di lavori sulle cose proprie, è soggetto ai limiti stabiliti dall'art. 1122 del c.c., che vieta l'esecuzione di opere atte ad arrecare danno alle parti comuni dell'edificio.

Esso comunque dovrà sempre chiedere il consenso dell'amministratore.

In caso di infrazione alle norme di cui sopra, l'assemblea dei condomini avrà diritto di costringere il contravventore al ripristino dei locali e, se necessario, al risarcimento dei danni.

Ogni condomino è tenuto ad eseguire a sue spese tutte le riparazioni attinenti alla sua proprietà, la cui omissione possa recare danno agli altri condomini o, comunque, compromettere la stabilità o il decoro dello stabile; così pure qualsiasi modificazione interna alle strutture portanti o agli impianti di proprietà comune non può essere eseguita senza la preventiva approvazione dell'amministratore.

Ogni condomino inoltre deve consentire l'accesso nei locali di sua proprietà per ispezioni atte a stabilire l'esecuzione di lavori ritenuti necessari per la conservazione delle parti comuni.

Art. 3) - Innovazioni e modifiche di carattere generale dello stabile

a) - eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini e curare l'osservanza del regolamento di condominio;
b) - disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a tutti i condomini;
c) - riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione e conservazione delle parti comuni dell'edificio e per l'efficienza dei servizi comuni;
d) - provvedere all'eventuale personale di pulizia ed alla sua sorveglianza;
e) - stipulare i contratti relativi ai servizi ivi compresa la polizza assicurativa per il fabbricato;
f) - convocare l'assemblea ordinaria annuale per rendere il resoconto della sua gestione.
L'amministratore dovrà tenere a disposizione dei condomini, nei cinque giorni che precedono l'assemblea, i libri, le schede ed i documenti giustificativi del rendiconto annuale della gestione, nonchè quelli riferiti ai bilanci consuntivi e preventivi. I provvedimenti adottati dall'amministratore nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatori per tutti i condomini, fatto salvo il ricorso all'assemblea ed eventualmente all'autorità giudiziaria da parte del condomino che si ritenga leso.
Art. 7) - Gestione e riparto delle spese
Il bilancio d'esercizio sarà riferito al periodo 1°luglio - 30 giugno di ogni anno.
I pagamenti dovuti, relativi al preventivo e consuntivo approvati, avranno luogo entro 15 giorni per conguagli dovuti a qualsiasi titolo; invece, per le spese ricorrenti, in quattro rate anticipate entro il giorno 10 del mese di settembre - novembre - gennaio - marzo, fatte salve le deliberazioni diverse che l'assemblea potrà in seguito adottare.
I versamenti verranno effettuati dai condomini sul C/C intestato al condominio o presso l'amministratore pro tempore.
La ripartizione delle spese relative all'esercizio sarà fatta dall'amministratore del condominio ad ogni condomino, al quale verranno richieste le relative quote, il cui pagamento è obbligatorio per tutti i condomini in conformità alle norme giuridiche in materia ed al presente regolamento.
In caso di inadempienza o di ritardo nei versamenti delle quote dovute e, non oltre il decimo giorno successivo alla scadenza delle singole rate,

Le innovazioni e modifiche di cui all'art. 1120 del C.C., proposte dai condomini e dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni, devono essere deliberate dall'assemblea con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio ed i due terzi del valore millesimale dell'edificio, come previsto dal quinto comma dell'art. 1136 del c.c. .

Sono vietate le innovazioni o modifiche che possano arrecare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.

Art. 4) - Innovazioni gravose o voluttuarie

Come disposto dall'art. 1121 del c.c., qualora l'innovazione o modifica comporti una spesa molto gravosa o abbia carattere voluttuario rispetto alle particolari condizioni o all'importanza dell'edificio e consista in opere, impianti o manufatti suscettibili di utilizzazione separata, i condomini che non intendono trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa.

Se l'utilizzazione separata non è possibile, l'innovazione o modifica non è consentita, salvo che la maggioranza dei condomini che l'ha deliberata o accettata intenda sopportarne integralmente la spesa.

Art. 5) -Divieti

E' tassativamente vietato ai condomini ed ai loro eventuali inquilini locatari o sublocatari:

a) - ogni godimento del proprio alloggio che possa arrecare danno o pericolo di danno allo stabile ed agli abitanti dello stesso;

b) - deturpare in qualsiasi modo l'estetica del fabbricato con l'apposizione di targhe pubblicitarie od altro, oppure posare sui davanzali delle finestre e sui parapetti delle terrazze o balconi gabbie, casse, recipienti vari o vasi di fiori se non sicuramente affrancati;

c) - occupare in qualsiasi modo i locali, le aree, gli spazi d'interesse comune e trattenersi sulle scale, nell'androne o sulla soglia dell'ingresso dello stabile;

d) - sbattere tappeti, coperte od altro fuori dell'orario e dei modi stabiliti dal regolamento del Comune (attualmente dalle 8 alle ore 9);

e) - gettare nei vasi w.c., negli acquai e nelle canne di caduta materiale o immondizie che possano ingombrare le tubazioni di scarico; così pure gettare

immondizie varie od altri oggetti di rifiuto nel giardino o nelle altre adiacenze;

f) - esporre tende o tendaggi indecorosi che contrastino col decoro del fabbricato; a questo scopo i condomini devono uniformarsi al tipo e colore scelto di comune accordo;

g) - trascinare oggetti pesanti, rimuovere mobili o comunque produrre rumori o suoni che possano recare molestia agli occupanti i locali circostanti;

h) - sovraccaricare i pavimenti dei propri alloggi e balconi; onde evitare danni ai soffitti sottostanti;

i) - lasciare la porta d'ingresso allo stabile aperta così da favorire l'andirivieni di persone estranee, come venditori ambulanti, agenti pubblicitari, questuanti, ecc.;

l) - è vietato inoltre ai proprietari del piano cantina di eseguire scavi di qualunque genere nel sottosuolo dell'edificio, anche se essi non arrechino danni agli altri condomini ed alle murature portanti dell'edificio stesso; così pure ai proprietari dell'ultimo piano di eseguire opere di sopraelevazione totale o parziale sia a carattere provvisorio che duraturo ed a qualsiasi uso destinato.

Chiunque perciò trasgredisca le norme di cui sopra è tenuto a rifondere gli eventuali danni arrecati.

Art.6) - Trasferimento della proprietà e cessione d'uso

Fatto salvo quanto previsto dall'atto di assegnazione in proprietà, il condomino che intenda alienare la propria porzione di immobile ed annessi ha l'obbligo di darne tempestiva comunicazione scritta, mediante lettera raccomandata, all'amministratore del condominio, indicando anche le generalità dell'acquirente, il quale dovrà assumere tutti i diritti ed obblighi del cedente, ivi compresi quelli stabiliti dal presente regolamento.

Qualora il condomino intenda locare a terzi l'immobile di sua proprietà è tenuto a darne preventiva comunicazione scritta all'amministratore, indicandone le generalità dell'aspirante locatario.

Art. 7) - Ripartizioni delle spese

a) - Spese generali

Sono ripartite fra tutti i condomini in misura proporzionale ai millesimi della proprietà di ciascuno tutte le spese necessarie per la conservazione ed il godimento delle parti comuni dell'edificio; le spese per la prestazione dei servizi nell'interesse comune, come: l'emolumento dell'amministratore,

le spese per il servizio di portineria e di pulizia con i relativi contributi previdenziali, l'assicurazione dello stabile-incendio e R.C.-, l'illuminazione dei locali e spazi comuni, il consumo dell'acqua potabile di uso generale ed anche di uso privato, quando non sia determinato da singoli contatori, i contributi di fognature e sgombro immondizie, la manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni, nonchè le spese per innovazioni deliberate dall'assemblea dei condomini e, in generale, tutte le spese che coinvolgono il condominio nel suo complesso.

b) - Manutenzione delle scale

Le scale sono mantenute e ricostruite dai proprietari dei diversi piani o porzioni di essi a cui servono. La spesa per qualunque opera manutentiva relativa è ripartita tra questi per metà in ragione del valore dei singoli piani o porzioni di piano e per l'altra in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo.

Le singole quote per piano saranno determinate con frazioni aventi per numeratore il numero del piano (1-2-3 ecc.) e per denominatore la somma dei piani.

c) - Manutenzione dei soffitti, delle volte e dei solai

Le spese di manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai verranno sostenute in parti uguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti, restando a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento ed a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto.

d) - Ascensore

Le spese relative al funzionamento dell'ascensore, laddove esista, ed a tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria vengono ripartite tra i condomini nel modo seguente:

1) - Spese di ordinaria manutenzione e di funzionamento dell'ascensore

Sono a carico dei condomini e vengono imputati in proporzione all'uso potenziale che ciascuno di essi può trarne.

Le quote da attribuire ai singoli piani saranno rappresentate da frazioni aventi per numeratore il numero d'ordine progressivo dei piani (compreso il piano terreno se l'ascensore va fino al terrazzo in comune o scende in cantina ed escluso in caso contrario) e per denominatore la somma di questi numeri d'ordine.La ripartizione tra i condomini di uno stesso piano viene fatta in proporzione al valore delle rispettive proprietà.

2) - Spese di impianto e di manutenzione straordinaria dell'ascensore

Tutte le opere relative all'impianto ed al suo funzionamento, come: sostituzione funi, pezzi avariati, lucidatura cabina, ecc. si dividono fra tutti i condomini interessati in proporzione al valore millesimale delle rispettive proprietà.
Nessuno dei condomini potrà sottrarsi al concorso dovuto per le spese relative all'ascensore, di cui ai punti 1 e 2.
L'ascensore non potrà essere usato per trasporto di oggetti pesanti, ingombranti, che possano danneggiare o insudiciare la cabina; così pure non potrà mai essere adibito a trasporto di materiali da costruzione, di mobili o comunque di oggetti che superino il peso consentito dalle norme per l'uso del mezzo stesso.
Ogni eventuale danno e relativa spesa per riparazione sarà imputata al condomino o affittuario responsabile.
Gli utenti comunque dovranno servirsi dell'ascensore con la dovuta prudenza, onde evitare sinistri alle persone e cose.
e) - Riscaldamento
Tutte le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria relative alla centrale termica, come la sostituzione caldaia il rifacimento parziale o totale dell'impianto e sostituzione di attrezzature necessarie per il buon funzionamento e rendimento della centrale, ecc. sono a carico di tutti i condomini e sono ripartite in proporzione ai millesimi di comproprietà di ciascuno.
Le spese riferite invece alla gestione del riscaldamento, compresi eventuali anticipi o proroghe, sono a carico di tutti i condomini in proporzione alla superficie netta delle singole proprietà.
Nessun condomino può aumentare la superficie radiante del proprio alloggio o modificarne in modo sensibile il collocamento, salvo approvazione da parte dell'amministratore e dell'assemblea dei condomini.Così pure nessuno, con esclusione degli eventuali locali adibiti a negozi, può rinunciare alla gestione del riscaldamento nè sottrarsi al concorso dovuto, anche se sia stata diminuita la superficie radiante del suo alloggio.
Art. 8) - Pagamento delle quote condominiali
Tutti i proprietari delle singole unità immobiliari sono tenuti al pagamento delle spese di gestione e manutenzione del condominio richiesti dall'amministratore, il quale, come previsto dall'art.63 delle disposizioni per l'attuazione del c.c., può procedere ingiuntivamente contro gli inadempienti e ritardatari, i quali saranno tenuti altresì al pagamento degli interessi

moratori nella misura prevista dalla legge.

Capitolo 3°

ORGANI DEL CONDOMINIO

Art. 1) - L'assemblea e l'amministratore

Gli organi del condominio sono l'assemblea e l'amministratore, come stabilito dagli art.1129 e seguenti del codice civile con i poteri ed i vincoli da tali norme previsti, nonchè con l'osservanza delle stesse norme per quanto riguarda le modalità della convocazione e delle deliberazioni dell'assemblea.

Art. 2) - Organi ausiliari

L'assemblea potrà deliberare, con la maggioranza prevista dall'art.1136 c.c. - 3° comma, l'istituzione di organi ausiliari, dotati di funzioni di studio o consultive.

Con l'approvazione del presente regolamento s'intende costituito l'organo ausiliario consultivo, composto da un rappresentante per ogni scala dell'edificio con funzioni di esprimere pareri all'amministratore nell'interesse del condominio e di assicurare un coordinamento tra questi e tutti i condomini.

Art. 3) - Attribuzione e convocazione dell'assemblea

I condomini si riuniscono in assemblea per deliberare, ai sensi di legge, sugli argomenti riguardanti il condominio e sulla scelta dei modi di gestione dello stabile e dei servizi comuni. L'assemblea dei condomini si riunisce, in via ordinaria, ogni anno e non oltre i novanta giorni dalla chiusura dell'esercizio finanziario per l'esame e l'approvazione del rendiconto annuale della gestione, del bilancio preventivo ed annessi prospetti di ripartizione; in via straordinaria, quando l'amministratore lo reputi necessario o ne abbia avuto richiesta, per iscritto e motivata, da almeno due condomini, che rappresentino un sesto del valore millesimale dell'edificio, come previsto dall'art.66 delle disposizioni di attuazione del codice civile.

Art. 4) - Modalità di convocazione dell'assemblea

L'assemblea è convocata, a cura dell'amministratore, mediante avviso per raccomandata da inviare a tutti i condomini, a norma di legge, almeno dieci giorni prima della data fissata, con allegati copia del rendiconto, del bilancio preventivo e del prospetto di riparto delle spese.

L'avviso di convocazione deve indicare: il luogo, il giorno e l'ora dell'adu-

nanza; l'ordine del giorno con gli argomenti da sottoporre alle deliberazioni dell'assemblea e la data, l'ora della riunione in seconda convocazione, che, comunque, dovrà essere fissata in un giorno successivo alla prima ed in ogni caso non oltre dieci giorni dalla medesima, come previsto dall'art. 1136 del codice civile.

Ogni condomino ha diritto di farsi rappresentare nell'assemblea da altra persona con delega scritta anche in calce all'avviso di convocazione.

In caso di omissione o di rifiuto da parte dell'amministratore di convocare l'assemblea, questa può essere convocata da ciascun condomino con le stesse modalità suddette.

Art. 5) - Costituzione e validità dell'assemblea

L'assemblea non è validamente costituita e quindi incapace di deliberare, se non consta che tutti i condomini siano stati regolarmente invitati alla riunione.

L'assemblea è validamente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore millesimale dell'intero edificio ed i due terzi dei partecipanti al condominio se in prima convocazione e sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno il 50% dei millesimi; se in seconda convocazione invece l'assemblea è validamente costituita con la presenza di un terzo dei partecipanti al condominio ed almeno un terzo del valore millesimale dell'intero edificio e sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti un terzo dei presenti in proprio o per delega all'assemblea ed almeno un terzo del valore millesimale.

A seconda dell'oggetto da deliberare sono valide tutte le deliberazioni, se approvate con le maggioranze previste dalla legge.

La validità della costituzione dell'assemblea viene accertata all'inizio della riunione con appello nominale e rimane efficace per tutta la sua durata, anche se qualche condomino si ritiri per qualsiasi causa.

Qualora l'assemblea non riesca a costituirsi nè in prima nè in seconda convocazione oppure, essendosi regolarmente e validamente costituita, non riesca a raggiungere le volute maggioranze per deliberare, ciascun partecipante, come previsto dall'art.1105 del codice civile, è autorizzato a ricorrere all'autorità giudiziaria, affinchè provveda sull'argomento, in camera di consiglio.

Le deliberazioni prese dall'assemblea a sensi di legge e del presente regola-

mento sono impegnative per tutti i condomini ivi compresi gli assenti ed i dissenzienti, fatto salvo il diritto di opposizione nei casi e nei termini previsti dall'art.1137 - 2° comma del codice civile.
I verbali delle assemblee, contenenti l'elenco degli intervenuti alla riunione con l'indicazione dei rispettivi millesimi, la nomina del Presidente e Segretario, le deliberazioni adottate e le indicazioni di cui è stata richiesta l'inserzione, saranno trascritte in apposito registro e verranno firmati dal Presidente, dal Segretario e dall'Amministratore, presso il quale ogni condomino interessato potrà prenderne visione in qualunque momento ne faccia richiesta.
Copia del verbale d'assemblea dovrà essere inviata dall'amministratore ai singoli condomini entro 30 giorni dalla riunione.
Art. 6) - Nomina e compiti dell'amministratore
L'amministratore del condominio è nominato dall'assemblea a norma dell'art.1129 C.C. e con le maggioranze previste dall'art.1136 - 2° comma del codice civile e precisamente con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà delle quote millesimali dell'intero edificio.
L'amministratore dura in carica un anno e può essere riconfermato o sostituito in qualunque momento, qualora vi siano gravi e giustificati motivi.
Il suo incarico sarà retribuito nella misura deliberata dall'assemblea ed accettata dall'amministratore.
Costui dovrà essere scelto tra professionisti idonei, anche in funzione di rappresentante e responsabile del condominio; infatti, nei limiti delle attribuzioni stabilite dalla legge e dei maggiori poteri conferitigli dall'assemblea, l'amministratore ha la rappresentanza del condominio per la tutela dei diritti sulle cose comuni e degli interessi comuni e può agire in giudizio sia contro i condomini che contro terzi.
L'amministratore pertanto eserciterà tutti i compiti a lui spettanti, come previsto dagli art. 1130 -1131 -1133 del codice civile ed a norma del presente regolamento, ivi comprese le norme in esso richiamate dai contratti costitutivi delle singole proprietà e dai precedenti contratti preliminari di assegnazione degli alloggi; inoltre eserciterà le sue attribuzioni con i poteri e l'osservanza degli obblighi stabiliti dalla legge, ivi compreso il potere di procedere ingiuntivamente.
In particolare l'amministratore deve:

l'inadempiente sarà tenuto al pagamento, altresì, degli interessi moratori nella misura prevista dalla legge, indipendentemente dalla procedura d'ingiunzione, di cui all'art.63 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile.

Art. 8) - Domicilio legale dei condomini

Per ogni effetto legale e contrattuale, il domicilio di ciascun condomino s'intende eletto nel rispettivo appartamento.

Nel caso in cui lo stesso abbia cessato di abitarvi, è tenuto, entro 10 giorni dal suo trasferimento, a darne comunicazione scritta all'amministratore, indicando il suo nuovo domicilio. Così pure il condomino che, in seguito ad atto di cessione, subentra nella proprietà e quindi nei diritti e doveri del cedente, oltre agli obblighi che gli derivano dall'art.63 -2° comma delle disposizioni di attuazione del codice civile, è tenuto a comunicare immediatamente per iscritto le sue generalità all'amministratore del condominio.

Art. 9) - Controversie

Tutte le controversie attinenti comunque al condominio, siano queste causate da dissenso tra i condomini oppure tra essi e l'amministratore circa l'interpretazione e l'esecuzione delle norme di legge e di contratto che regolano il condominio, sono soggette alle competenze della giurisdizione ordinaria del Foro di Milano.

Capitolo 4°

DISPOSIZIONI FINALI

Art. 10) - Obbligatorietà del presente regolamento

Il presente regolamento, come pure le sue eventuali modificazioni o i nuovi regolamenti che siano stati approvati dall'assemblea a norma di legge, integra la normativa stabilita dai contratti di acquisto e dai contratti preliminari di assegnazione, senza modificare i diritti reali, sia di proprietà divisa o indivisa, sia di godimento che ne scaturiscono.

Il presente regolamento obbliga pertanto tutti i proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, per se, successori ed aventi causa, nonchè tutti coloro che potranno divenire abitanti a titolo diverso. In quest'ultimo caso solidamente con i proprietari dell'unità immobiliare data in godimento.

Il presente regolamento dovrà essere richiamato in ogni contratto di acquisto o di successivo trasferimento delle singole unità immobiliari.

Per tutto quanto non espressamente previsto e precisato dal presente regolamento di condominio, valgono le vigenti disposizioni di legge in materia.

CONDOMINIO
VIALE UNGHERIA 46/48
20138 MILANO

VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA DEL 17 GIUGNO 2019

Il giorno diciassette del mese di Giugno dell'anno duemiladiciannove alle ore 7.00, presso i locali dell'Amministrazione, via Lattuada n°20 - Milano, si riunisce in prima convocazione, l'Assemblea **dei Rappresentanti** di viale Ungheria, 46/48 - Milano, convocata a norma di Legge, per discutere e deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

1) **ESAME ED APPROVAZIONE RENDICONTO GESTIONE 2018/2019 CON RELATIVO STATO DI RIPARTO.**
2) **ESAME ED APPROVAZIONE PREVENTIVO GESTIONE 2019/2020.**
3) **EVENTUALE POSA DI PANCHINE, ANCHE IN SOSTITUZIONE DI QUELLE RIMOSSE, COME DA RICHIESTA DEL CONSIGLIO.**
4) **REGOLAMENTAZIONE DEGLI EVENTUALI ANTICIPI / PROROGHE DEL SERVIZIO DI RISCALDAMENTO RISPETTO ALLA STAGIONE TERMICA CONVENZIONALE** (*15 Ottobre 2019 / 15 Aprile 2020*).
5) **VARIE ED EVENTUALI.**

Nessuno essendo comparso, si redige verbale di Assemblea deserta.

CONDOMINIO
VIALE UNGHERIA 46/48
20138 MILANO

VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA DEL 18 GIUGNO 2019

Il giorno diciotto del mese di Giugno dell'anno duemiladiciannove, alle ore 18.30, presso il locale guardiola del **civico 48 di V.le Ungheria**, Milano, si riunisce in seconda convocazione, essendo la prima andata deserta, l'Assemblea **dei Rappresentanti** di viale Ungheria, 46/48 - Milano, convocata a norma di Legge, per discutere e deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

1) **ESAME ED APPROVAZIONE RENDICONTO GESTIONE 2018/2019 CON RELATIVO STATO DI RIPARTO.**
2) **ESAME ED APPROVAZIONE PREVENTIVO GESTIONE 2019/2020.**
3) **EVENTUALE POSA DI PANCHINE, ANCHE IN SOSTITUZIONE DI QUELLE RIMOSSE, COME DA RICHIESTA DEL CONSIGLIO.**
4) **REGOLAMENTAZIONE DEGLI EVENTUALI ANTICIPI / PROROGHE DEL SERVIZIO DI RISCALDAMENTO RISPETTO ALLA STAGIONE TERMICA CONVENZIONALE** (*15 Ottobre 2019 / 15 Aprile 2020*).
5) **VARIE ED EVENTUALI.**

Sono presenti i Rappresentanti di Condominio:

Complessivamente mill. 775,16 su mill. 1000 e n° 235 su n° 293 Condòmini.

E' presente per l'Amministrazione il Signor

Vengono all'unanimità nominati Presidente e Segretario rispettivamente i Sigg.ri

Assistono all'Assemblea, oltre al vice Rappresentante di Ungheria 48, Fabbr. 26 DEF, signor . anche alcuni Condòmini (*senza formalmente facoltà di intervento nella discussione, né di voto*).

Prima di passare all'esame del primo punto dell'O.d.G. il Presidente segnala che, quantomeno nella sua scala (*scala C, civico 48),* la consegna delle buste contenenti il rendiconto inviato a Condòmini/Inquilini è avvenuta con diretto inserimento in casella dell'avviso di "raccomandata" da ritirare. Ciò è avvenuto verso le ore 12.30 del 3 giugno; orario forse coincidente con il "fine turno" dell'operatore.
Inoltre il Sig. nala anche che l'avviso dell'Amministrazione di spedizione "raccomandate", a Condòmini/Inquilini, è stato esposto solo nel pomeriggio del 3 giugno. Chiede quindi di verificare.
L'Amministrazione, nel prendere atto della segnalazione, contesterà all'operatore postale di aver inserito (*quantomeno per la scala C del civico 48*) l'avviso di giacenza della raccomandata nelle caselle dei Condòmini/Inquilini, senza aver preventivamente verificato che gli stessi fossero presenti nelle loro abitazioni per riceverla di persona.

PUNTO 1) ESAME ED APPROVAZIONE RENDICONTO GESTIONE 2018/2019 CON RELATIVO STATO DI RIPARTO.

L'Amministrazione illustra l'andamento della gestione, **che chiude in attivo di circa 45.000 euro**, sviluppando analiticamente i contenuti della nota sintetica.

Evidenzia le iniziative assunte (*procedure giudiziali, esecutive e piani di rientro*) e quelle da assumere a tutela del credito del Condominio nei confronti del Condòmini morosi.

Risponde quindi alle richieste di chiarimento formulate dai Signori Rappresentanti.

In particolare si verbalizza quanto segue:

- rilevandosi alcune caselle "bianche" nei consumi volontari del riscaldamento (*alle quali, in astratto, potrebbe attribuirsi il significato di "consumo pari a zero" oppure di "non funzionamento" o di "mancata installazione" del relativo contabilizzatore),* si chiede che possa in futuro comparire il numero "0" in tali caselle, al posto della casella "bianca".
  L'Amministrazione, nel precisare che la casella bianca corrisponde sempre e soltanto al consumo di calore pari a "zero", verificherà se il "gestionale" supporti la modifica richiesta (*ossia: casella con indicazione di consumo "0", anziché casella "bianca"*);
- l'addebito di euro 145,00, relativo alla bacheca generale (*punto 10.10*), si riferisce a bacheca al servizio del solo Condominio Ungheria 46, quindi tale importo dovrà essere addebitato solo ai relativi Condòmini *(lo storno ed il riaddebito avranno luogo nel prossimo rendiconto).*

Quindi il rendiconto della gestione 2018/2019, complessivamente € 373.907,42 *(trecentosettantatremilanovecentosette/42),* ed il relativo stato di riparto, vengono approvati all'unanimità dall'Assemblea.

PUNTO 2) ESAME ED APPROVAZIONE PREVENTIVO GESTIONE 2019/2020.

L'Amministrazione illustra la proposta di preventivo riportata alle pagine 2-3 del rendiconto, colonna di destra.
Tale preventivo viene approvato dall' Assemblea all'unanimità per complessivi € 351.140,00 *(trecentocinquantunomilacentoquaranta/00),* da richiedersi, con le modalità ed alle scadenze prefissate, secondo i criteri di ripartizione di cui al precedente consuntivo, alle seguenti scadenze:

1° Giugno	2019	1° acconto *(già richiesto);*
15 Settembre	2019	2° acconto *(pari al 34% del residuo dell'importo preventivato);*
1° Novembre	2019	3° acconto *(pari al 33% del residuo dell'importo preventivato);*
1° Febbraio	2020	4° acconto *(pari al 33% del residuo dell'importo preventivato).*

In data 1° Giugno 2020, per esigenze di cassa, verrà richiesto il 1° acconto della gestione 2020/2021, di importo pari al 4° acconto della gestione precedente.

L'Amministrazione ricorda che all'Ordine del Giorno non è prevista la **nomina dell'Amministratore**, avvenuta nella scorsa Assemblea, in quanto tale nomina risulterà, per quest'anno, oggetto di "rinnovo automatico", ai sensi dell'art.1129 X comma c.c.
Su richiesta del Presidente e ai sensi dell'art. 1129 XIV comma c.c. l'Amministrazione comunica che il compenso per la gestione corrente sarà quello indicato ed allegato al verbale di nomina della gestione scorsa, rivalutato ISTAT, come previsto nell'offerta stessa.
Conferma che i dati della Società amministratrice
i luoghi di deposito dei registri obbligatori e le modalità di loro consultazione restano quelli verbalizzati nella precedente Assemblea.

Si conviene e suggerisce, inoltre, in forma unanime, che **"Consiglieri del Condominio Ungheria 46/48"** potranno essere le persone nominate Consiglieri nei singoli Condomini facenti parte del Supercondominio *(naturalmente i singoli Condòmini decideranno in maniera autonoma, e coloro che non fossero disponibili al "doppio incarico", non avranno alcun obbligo in tal senso. Sarà compito dei Rappresentanti riportare all'Amministratore del Condominio Ungheria 46/48 i nominativi dei Consiglieri disponibili).*

PUNTO 3) EVENTUALE POSA DI PANCHINE, ANCHE IN SOSTITUZIONE DI QUELLE RIMOSSE, COME DA RICHIESTA DEL CONSIGLIO.

I presenti, alla luce dei pregressi danneggiamenti delle panchine con atti vandalici, deliberano, in forma unanime, di **non** installare nuove panchine, nemmeno in sostituzione di quelle preesistenti.
Al contempo chiedono all'Amministrazione - laddove le panchine ancora presenti fossero gravemente danneggiate - di eliminarle (*anche in tal caso senza ulteriore sostituzione*).

PUNTO 4) REGOLAMENTAZIONE DEGLI EVENTUALI ANTICIPI / PROROGHE DEL SERVIZIO DI RISCALDAMENTO RISPETTO ALLA STAGIONE TERMICA CONVENZIONALE (*15 Ottobre 2019 / 15 Aprile 2020*).

L'Amministrazione richiama la normativa vigente ed evidenzia che, salvo ordinanze del Sindaco (*che quest'anno non ci sono state),* l'impianto di riscaldamento, nel periodo

successivo al 15 aprile ed antecedente al 15 ottobre, può essere fatto eventualmente funzionare fino a **massimo 7 ore al giorno**, normalmente divise tra mattina e sera (*3 alla mattina e 4 alla sera o viceversa*).
Tale ridotto orario di funzionamento, in impianti di ampie dimensioni come il nostro (*con rilevanti quantità di acqua da scaldare e forte inerzia termica*), risulta **maggiormente dispendioso** - in termini di rapporto costi / benefici - rispetto al funzionamento dello stesso impianto "a regime" per 14 ore.

L'Amministrazione tuttavia, intendendo lasciare ai residenti la libertà di "scegliere" se far funzionare l'impianto al di fuori del periodo della stagione termica *(15 ottobre – 15 aprile)*, suggerisce che **i residenti che avessero "freddo" dopo il 15 aprile o prima del 15 ottobre lo segnalino prontamente al proprio Rappresentante di Condominio**, il quale valuterà se inoltrare all'Amministrazione la richiesta di accensione dell'impianto per conto del proprio Fabbricato.
L'Amministrazione provvederà alla riaccensione dell'impianto in caso di richieste provenienti da **almeno tre Rappresentanti su cinque.**
Resta inteso che, in caso di riaccensione, chi non volesse ricevere il calore, potrà semplicemente "chiudere le valvole termostatiche" presenti sul proprio calorifero, fermo restando che la quota di calore legata ai consumi involontari ricadrà inevitabilmente, per Legge, su tutti i residenti (*quindi anche su coloro che terranno i caloriferi spenti*).

I Rappresentanti di Condominio presenti all'Assemblea, in forma unanime, approvano tale impostazione e si rendono disponibili a collaborare con l'Amministrazione nel senso indicato.

PUNTO 5) VARIE ED EVENTUALI.

L'Amministrazione condivide con i presenti i contenuti della bozza di una prossima circolare (*da inviare contestualmente al verbale di assemblea ordinaria*) per la rimozione di moto / scooter / biciclette in stato di abbandono, presenti nel cortile.
Illustra i limiti dell'iniziativa sotto il profilo legale e, per quanto attiene a moto / scooter, richiama la procedura prevista dagli artt. 192 - 255 del Codice dell'Ambiente.
I termini per la rimozione spontanea delle bici e di moto/scooter vengono unanimemente concordati nel **15 luglio** (*per le prime*) e nel **31 luglio** (*per le seconde*).

L'Amministrazione conferma inoltre il buon fine degli incontri intercorsi con il Comune di Milano, con la collaborazione determinante dei Consiglieri Comunale [illegible] Municipio [illegible] del Vice Sindaco della Città Metropolitan[illegible] *uali tutti vanno i più sentiti ringraziamenti*), per la conservazione del **passaggio sul retro del Condominio**, verso Via Bonfadini.
In esito a ripetuti confronti, il Comune ha - da un lato - evidenziato che le aree in questione non possono essere destinate a parcheggio, perché previste dal Piano Generale del Territorio come **Verde Urbano** di Nuova Previsione e perché in parte inserite tra le aree necessarie per **Infrastrutture Viarie**; dall'altro ha preso atto della necessità attuale del mantenimento del collegamento (*parliamo quindi del **solo passaggio pedonale**, non anche del parcheggio, che non risulta autorizzato*), confermando una servitù di passo su una striscia del mappale

21 del foglio 538; il tutto in attesa dell'attuazione del P.G.T., che trasformerà radicalmente l'intera area.
Il signor ` iede di poter avere copia del documento di rinnovo del passaggio.

Il Signor ne tuttora insufficiente l'illuminazione del cortile. Si chiede un sopralluogo congiunto di Amministrazione / Rappresentanti / Consiglieri per valutare le zone del cortile in cui installare ulteriori punti luce.
Per l'esecuzione delle opere conseguenti, che rientrano nella categoria dell'adeguamento dell'impianto di illuminazione con **finalità di sicurezza**, l'Amministrazione potrà attingere ai denari presenti in cassa.
Si chiede al contempo di poter conoscere il costo medio per famiglia dei 3 fari, di recente installati presso gli ingressi del civico 46, del civico 48 e della zona moto (*informazione, quest'ultima, da comunicare a Consiglieri e Rappresentanti*).

Si chiede di sostituire la **maniglia** di ingresso del cancelletto del civico 48 (*ora rotta*) e del civico 46 con nuove maniglie "di ferro".

Il Sig. iiede di prendere in considerazione la chiusura dei cancelli pedonali e l'installazione di citofoni esterni. Il Sig. rda che analoga proposta era già stata accantonata nell'assemblea di alcuni anni fa e inoltre sarebbe un'opera straordinaria. Si chiede quindi semplicemente di verificare se esista la **predisposizione** per un eventuale **impianto citofonico** in esterno (*si intende cioè accertare se, al di sotto della pavimentazione del cortile, vi siano "canaline" per l'indispensabile collegamento di ciascuna scala con i rispettivi ingressi sul Viale Ungheria).*

Si chiede di far verificare le condizioni di **salute di una pianta**, con altezza di circa 5-6 metri, posta nelle immediate vicinanze di altra pianta identica recentemente abbattuta, sul retro della scala B del civico 46 (*segnalatore signor*

Pur trattandosi di argomento che non riguarda specificamente il Condominio Ungheria 46/48, viene riportata dal Signor egnalazione pervenutagli che **piante comunali esterne** alla recinzione condominiale, lato Bonfadini, vicino alle scale 48 DEF, sono molto fitte e tolgono luce agli appartamenti ivi ubicati.
Si tratta, in tutta evidenza, di questione che riguarda i diretti danneggiati, a livello individuale o di singolo Fabbricato, in rapporto con l'Ente Pubblico; ugualmente l'Amministrazione del Supercondominio, in via di massima collaborazione, invierà una segnalazione al Comune con richiesta di potatura, fermo restando che iniziative più incisive potranno essere assunte dai residenti del Fabbricato interessato, individualmente o come Condominio.

La riunione viene chiusa alle ore 20.20

Il Presidente Il Segretario

ALLEGATI "6"
Rilievo fotografico

Vista aerea del fabbricato da Google Maps

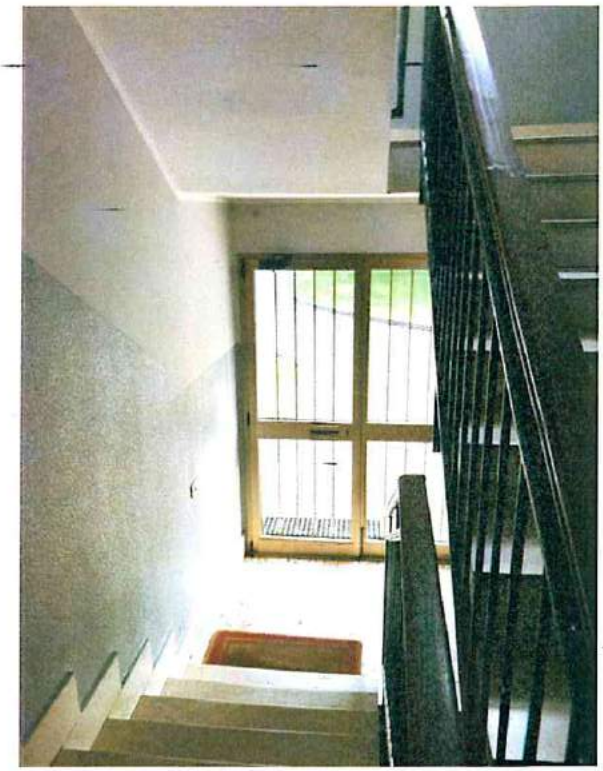
Vista assonometrica del fabbricato da Google Maps

Vista del fabbricato da Viale Ungheria

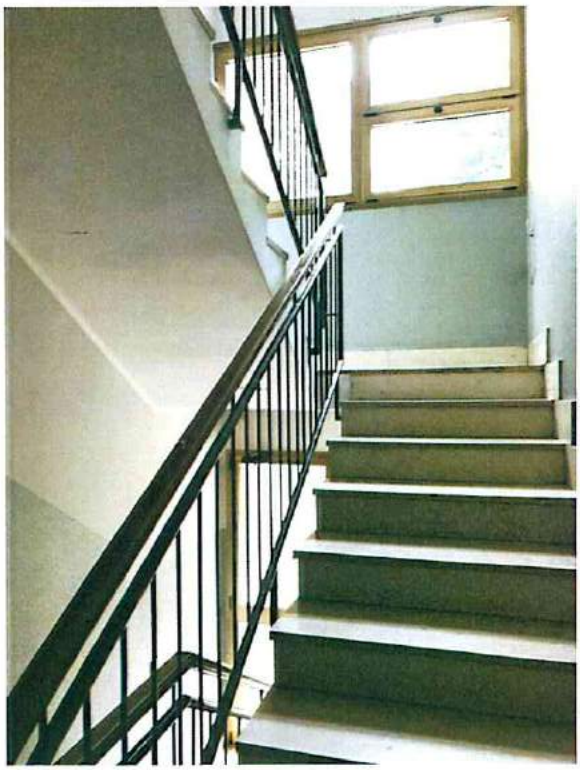
Vista ingresso al complesso

Vista spazi comuni

Vista portone di ingresso – scala C



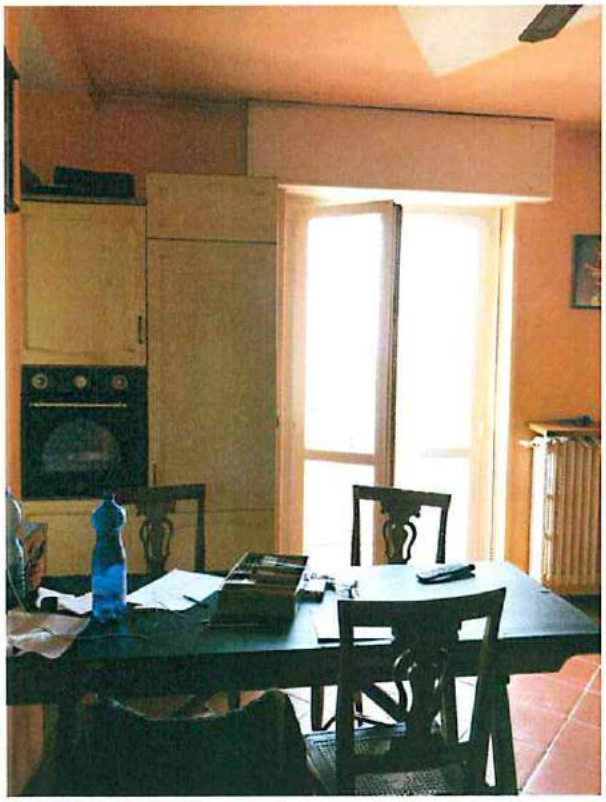
Vista atrio di ingresso – scala C

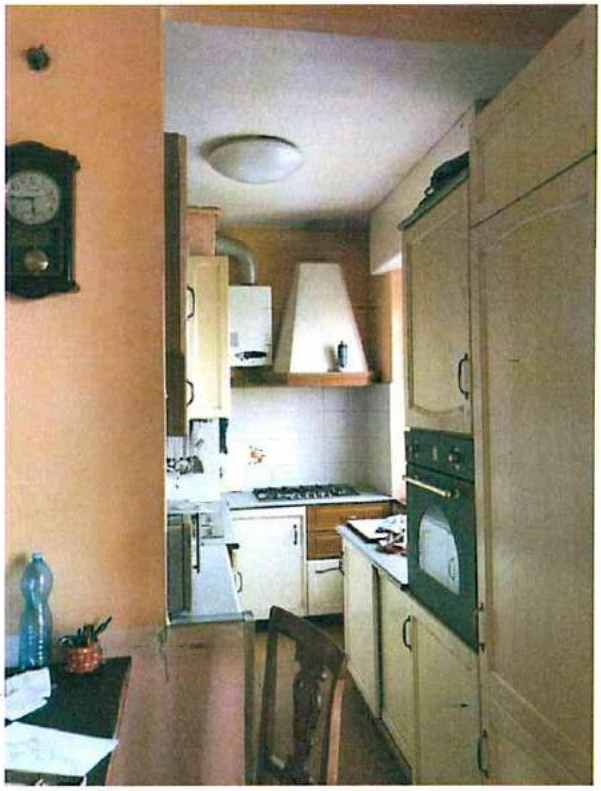


Vista vano scala comune

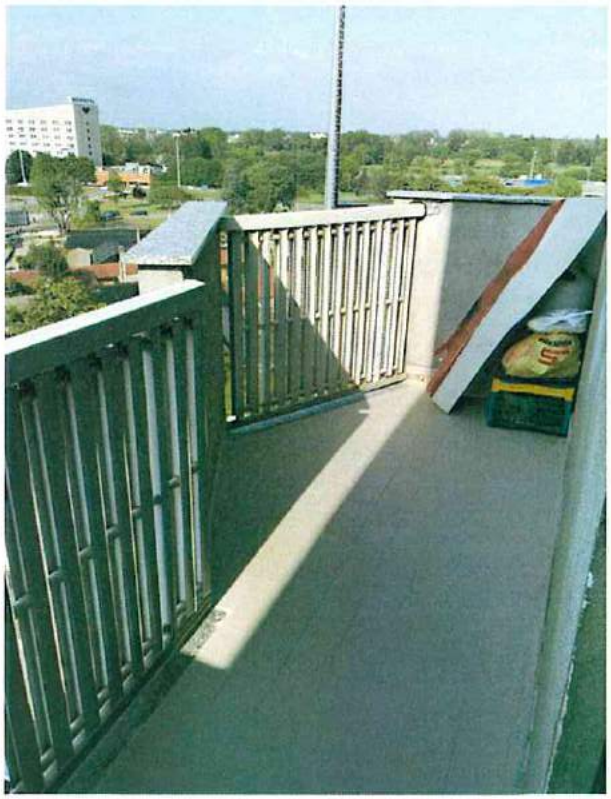
Vista porta di ingresso

Viste locale giorno collegato al cucinino

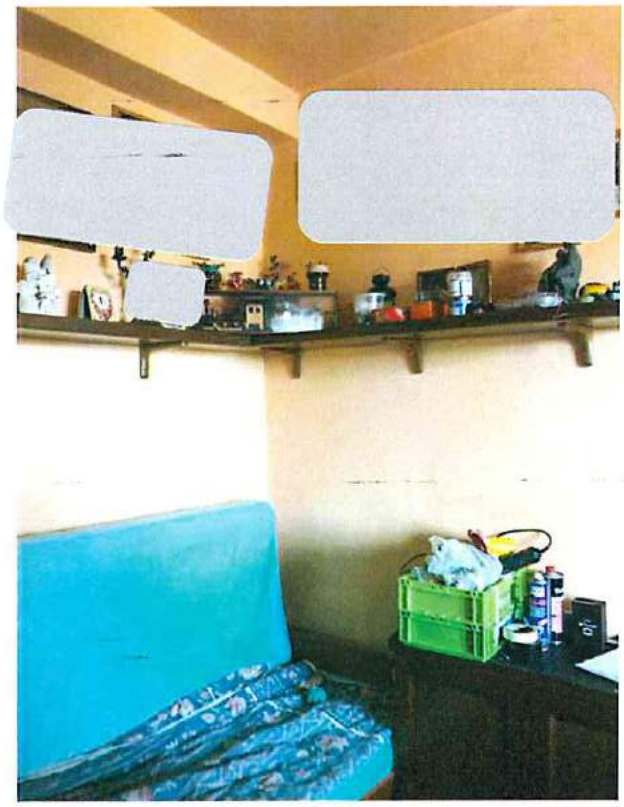




Viste cucinino collegato al locale giorno

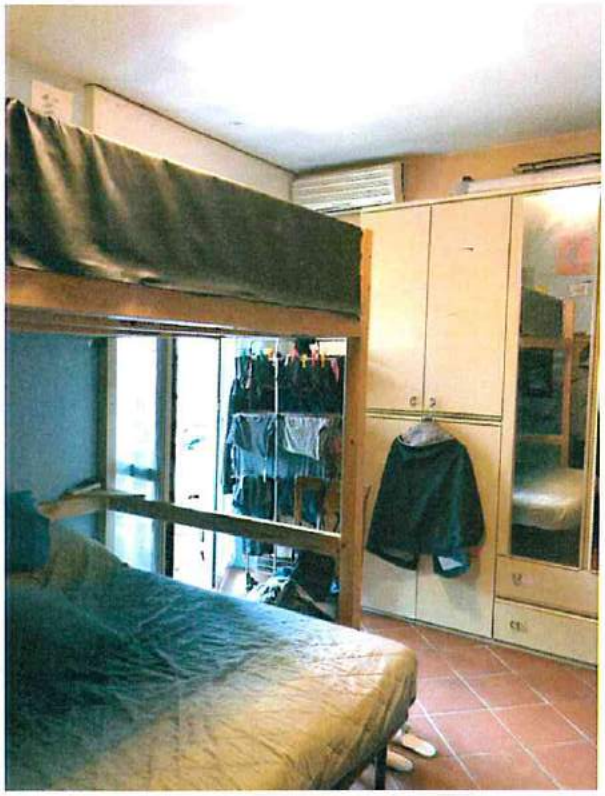


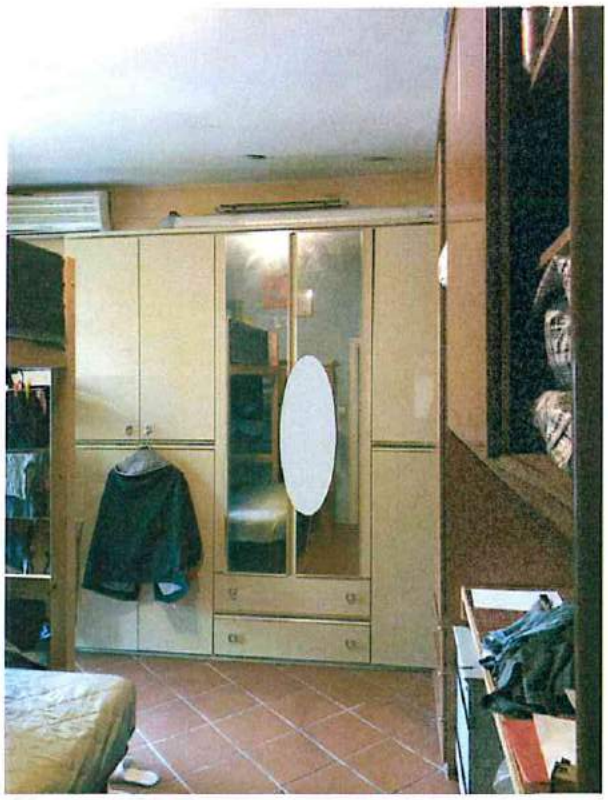
Vista balcone sul locale giorno



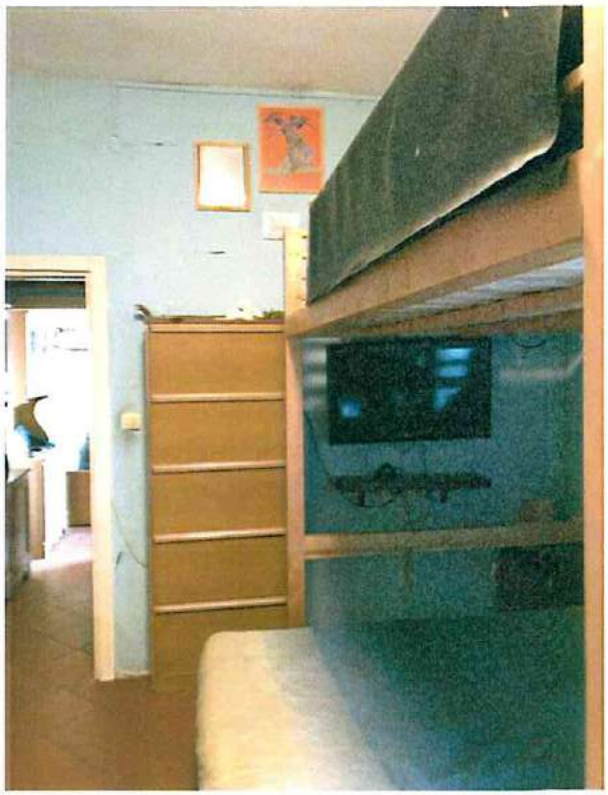
Viste locale giorno collegato al cucinino

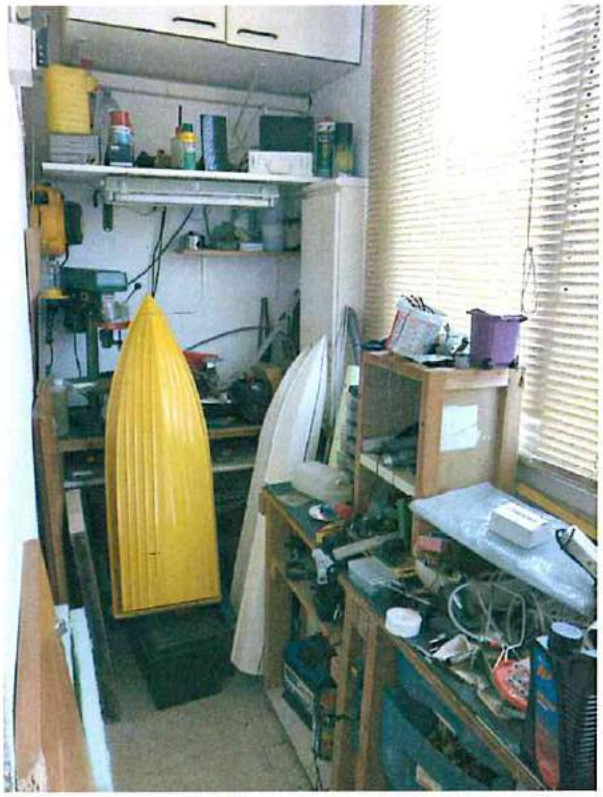
Viste bagno

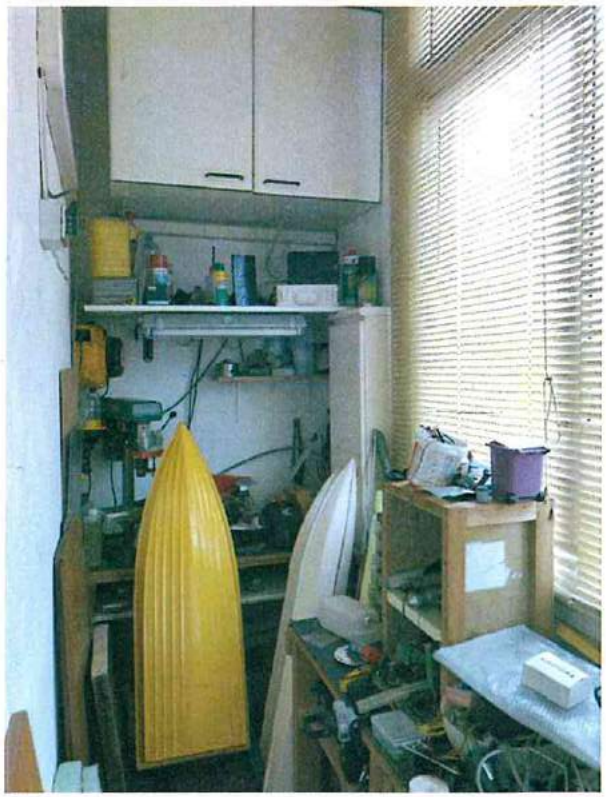




Viste camera

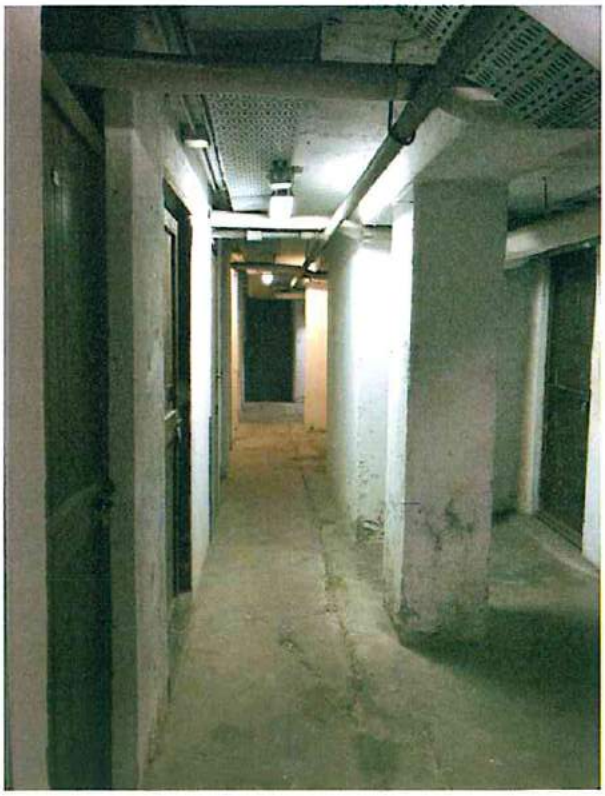






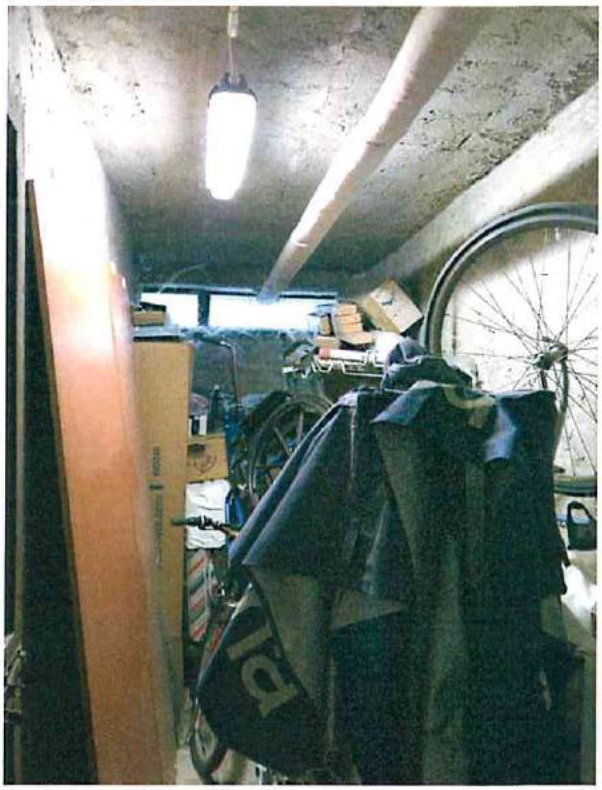
Viste balcone in loggia chiuso con serramenti

Vista vano scale per cantine



Vista spazi comuni cantine

Vista porta cantina di pertinenza



Viste cantina