

Visto agli atti  
In data: 03/03/2020

## PERIZIA DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

---

### TRIBUNALE DI MILANO

RG  
N.455/2019

FALLIMENTO  
Iniziativa Valle Padana S.R.L  
C.F. 1078900337

GIUDICE  
Dott. Francesco Pipicelli

CURATORE  
Dottore Commercialista Monica Carnio

DATA  
27 Gennaio 2020

TECNICO INCARICATO  
Arch. Paola Battaglioli  
Ordine Architetti Milano n. 15280  
Albo REV: n. REV-IT/IsIVI/2024/2  
Con Studio in Milano, via Caminadella 17  
Email: pbattaglioli@hotmail.it  
PEC: battaglioli.15280@oamilano.it  
Tel. 339 8410674

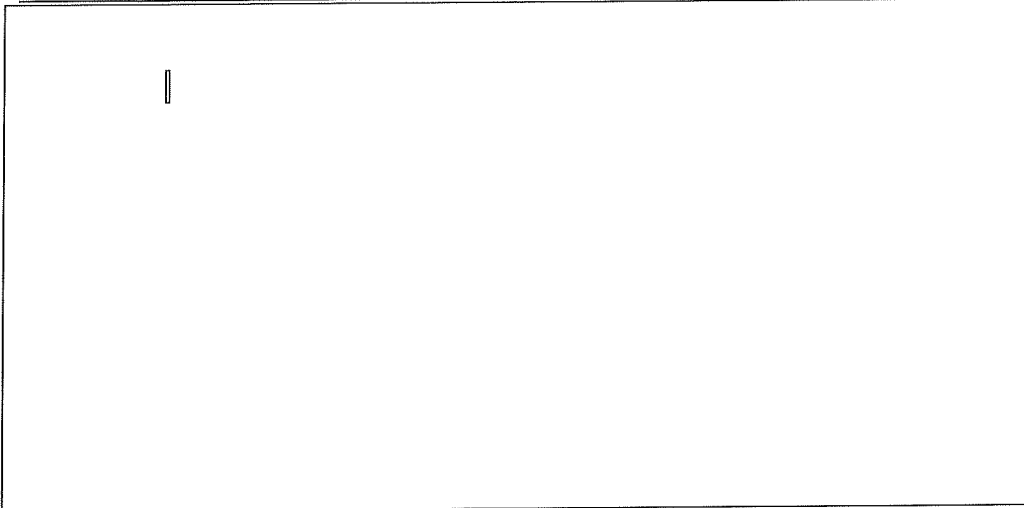


## SOMMARIO

	Pag.
<u>PREMESSA, INTRODUZIONE E LIMITI DELL'ANALISI</u>	<u>3</u>
<u>PARTE PRIMA</u>	<u>3</u>
<u>DEFINIZIONI</u>	<u>3</u>
<u>METODOLOGIA OPERATIVA</u>	<u>4</u>
<u>METODOLOGIA APPLICATA</u>	<u>4</u>
<u>ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE</u>	<u>5</u>
<u>PARTE SECONDA</u>	
<u>IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI</u>	<u>5</u>
<div style="border: 1px solid black; height: 300px; width: 100%;"></div>	
<u>LOTTO 3</u>	
<u>LOCALIZZAZIONE DEL BENE</u>	<u>14</u>
<u>OCCUPAZIONE</u>	<u>14</u>
<u>ANALISI TITOLARITA', PESI, VINCOLI E GRAVAMI</u>	<u>14</u>
<u>ANALISI URBANISTICA</u>	<u>15</u>
<u>ANALISI EDILIZIA</u>	<u>15</u>
<u>CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI E CERTIFICAZIONI</u>	
<u>LOTTO 3A - IDENTIFICAZIONE DEL BENE</u>	<u>16</u>
<u>ANALISI CATASTO FABBRICATI</u>	<u>16</u>
<u>CONSISTENZA DEL BENE</u>	<u>17</u>



VALUTAZIONE DEGLI ARREDI	17
CONCLUSIONI VALUTATIVE	17
LOTTO 3B - IDENTIFICAZIONE DEL BENE	18
ANALISI CATASTO FABBRICATI	18
CONSISTENZA DEL BENE	18
VALUTAZIONE DEGLI ARREDI	19
CONCLUSIONI VALUTATIVE	19



PARTE TERZA – ALLEGATI

Pertinenza esterna Lotto 2  
Rilievo Fotografico  
Visure e Planimetrie Catastali  
Visure Ipotecarie  
Regolamenti Condominiali



## PREMESSA

---

In conformità alle Vostre istruzioni, io sottoscritta arch. Paola Battaglioli, iscritta all'ordine degli Architetti della provincia di Milano al n. 15280 ed Iscritta all'Albo REV - Recognised European Valuer al n. REV-IT/IsiVI/2024/2, in qualità di libero professionista designato dal Curatore Fallimentare dottoressa Monica Carnio, ho preso in considerazione i beni mobili ed immobili del Fallimento Iniziative Valle Padana n. 455\2019 al fine di determinare il Valore di Mercato alla data del 27 Gennaio 2020.

## INTRODUZIONE

---

La relazione di valutazione si articola in tre Parti.

Parte Prima: descrizione della metodologia generale valutativa e descrizione del mercato immobiliare.

Parte Seconda: analisi dei lotti oggetto della perizia, identificazione catastale, informava sui vincoli e oneri giuridici, pratiche edilizie e situazione urbanistica, analisi del mercato locale. Alla fine dell'analisi viene espresso la valutazione del bene in considerazione.

Parte terza: allegati.

## LIMITI

---

La presente relazione di stima è stata effettuata secondo il quesito del verbale di giuramento del 12\11\2019 innanzi al Giudice Francesco Pipicelli e le informazioni ricevute dal Curatore Fallimentare ed integrate da quanto è stato possibile reperire presso le seguenti fonti d'informazione:

- Comune di Trezzano sul Naviglio - Servizio Edilizia Privata e Convenzionata
- Comune di Casalpusterlengo - Settore Urbanistica/Edilizia
- Agenzia del Territorio
- Archivio Notarile di Milano
- Banca Centrale Italiana

Vi sono alcuni limiti inerenti alla relazione stessa che è mio preciso dovere segnalarVi, come qui di seguito riportato:

- Le verifiche della struttura sono state eseguite a vista.
- L'analisi sul terreno per la rilevazione della presenza di eventuali sostanze tossiche sono state eseguite a vista.
- Le indicazioni delle indagini di mercato da me effettuate sul locale mercato immobiliare sono a mio parere rappresentative della situazione di mercato alla data della presente valutazione. Ciò nonostante, non posso escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcune delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari da me scelti ed adottati come riferimento.

## PARTE PRIMA

### DEFINIZIONI

---

#### VALORE DI MERCATO:

L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Presupponendo:

- che la parte venditrice abbia la reale intenzione di alienare i beni;
- che, anteriormente alla data della stima, ci sia stato un ragionevole periodo di tempo (considerando la tipologia del bene e la situazione del mercato) per effettuare una adeguata commercializzazione;



- che il trend di mercato, il livello di valore e le altre condizioni economiche alla data di stipula del preliminare del contratto di compravendita siano identici a quelli esistenti alla data della valutazione;
- che eventuali offerte da parte di acquirenti per i quali la proprietà abbia caratteristiche tali da farla considerare come "fuori mercato" non vengano prese in considerazione.

#### VALUTAZIONE:

L'opinione in forma scritta circa il valore di mercato di una proprietà immobiliare alla data di riferimento, salvo limitazioni stabilite nei termini dell'incarico, l'opinione è fornita a seguito di un sopralluogo e dopo aver eseguito le appropriate e opportune indagini e approfondimenti eventualmente necessari, tenendo in considerazione la tipologia della proprietà e lo scopo della valutazione.

### **METODOLOGIA OPERATIVA**

---

Al fine di accertare il valore ho effettuato sopralluogo interno ed esterno degli immobili per verificare oltre alle informazioni ricevute (consistenza, destinazioni d'uso), la situazione immobiliare alla data attuale (qualità, condizioni, caratteristiche, ecc.). I sopralluoghi sono stati effettuati per gli immobili siti in Trezzano sul Naviglio in data del 8\11\2019 e per gli immobili siti in Casalpusterlengo in data 11\11\2019 ed in data 12\12\2019.

Contestualmente si è provveduto a rilevare informazioni sul mercato locale per poter determinare i dati rilevanti (prezzi correnti, livelli di domanda e offerta, attese degli operatori), necessari per lo sviluppo delle considerazioni di stima e sulla metodologia operativa più corretta da applicare in questo caso specifico.

I dati riscontrati sul mercato immobiliare locale sono stati opportunamente calibrati onde adattarli alle specifiche caratteristiche delle proprietà in oggetto, ed utilizzati per poter focalizzare, la desiderabilità ed appetibilità sul mercato medesimo.

### **METODOLOGIA APPLICATA: COMPARATIVA DIRETTA**

---

Il criterio comparativo di mercato utilizza i dati di immobili comparabili che siano stati oggetto di transazioni recenti o per cui sia noto il prezzo richiesto per stimare il valore dell'immobile. In base ai prezzi comparabili è possibile stimare il valore di un immobile mediante adeguamenti che tengano conto delle specificità di ciascun bene. L'utilizzo di questo criterio si articola in tre passaggi:

- Selezione degli immobili comparabili: la scelta di comparabilità si basa sulle caratteristiche fisiche (età, stato di manutenzione ecc.) e sulla localizzazione degli immobili. È necessario che le caratteristiche dei beni reputati comparabili siano il più possibile simili a quelle dell'immobile da valutare;
- Normalizzazione del prezzo di transazione dei beni comparabili mediante un'unità di confronto: per la maggior parte degli immobili, l'unità considerata è la superficie, pertanto, salva diversa indicazione, si utilizzano prezzi o canoni di locazione al metro quadrato. Il valore finale del bene è ottenuto dalla moltiplicazione del prezzo medio dell'unità di misura estratto dal mercato per la quantità espressa dal bene da valutare;
- Adeguamenti: poiché due immobili non sono mai perfettamente identici ma solo simili (per esempio a causa di differenze d'età, dello stato di manutenzione, della posizione di piano) occorre verificare le differenze tra le informazioni ottenute e il bene specifico da valutare.

In questo caso specifico il metodo comparativo risulta essere il più adatto perché il mercato risulta essere vivace.

E' stato possibile individuare immobili comparabili sul mercato nella medesima microzona di caratteristiche similari. Sono stati applicati i coefficienti correttivi in modo da equiparare i valori considerando caratteristiche quali: piano, condizioni manutentive ed ogni altro elemento caratterizzante. Queste valutazioni sono state completate con l'analisi del mercato immobiliare qui di



seguito riportata.

## ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Secondo gli ultimi risultati dell'indagine condotta congiuntamente dalla Banca d'Italia e dall'Agenzia delle Entrate sul mercato delle abitazioni in Italia, condotta dal 14 ottobre al 18 novembre 2019 presso 1.117 agenzie, nel terzo trimestre è aumentata la quota di operatori che hanno segnalato un calo delle quotazioni degli immobili e di quelli che hanno atteso la prosecuzione anche in autunno. Il margine di sconto rispetto alle richieste iniziali del venditore è aumentato; il divario fra prezzi offerti e domandati continua a essere il motivo principale della cessazione degli incarichi a vendere. Anche i tempi di vendita si sono allungati, soprattutto nelle aree non urbane. Le attese delle agenzie sulle condizioni del proprio mercato nel trimestre in corso sono migliorate solo nelle aree urbane; le prospettive a breve termine riguardanti il mercato nazionale sono invece peggiorate in maniera diffusa, pur rimanendo favorevoli su un orizzonte di due anni. Lo sconto medio sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore si è riportato sui valori di due anni fa, al 12,6 per cento (9,8 rilevazione del secondo trimestre 2019). I tempi medi di vendita sono aumentati a 7,5 mesi (6,3 rilevazione del secondo trimestre 2019) con una crescita più marcata nelle aree non urbane.

## PARTE SECONDA

### IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

LOTTO 3: Casalpusterlengo (LO) - via Libertà 6 - Fg. 24-part. 319 – sub 711\713\714\717\704\705

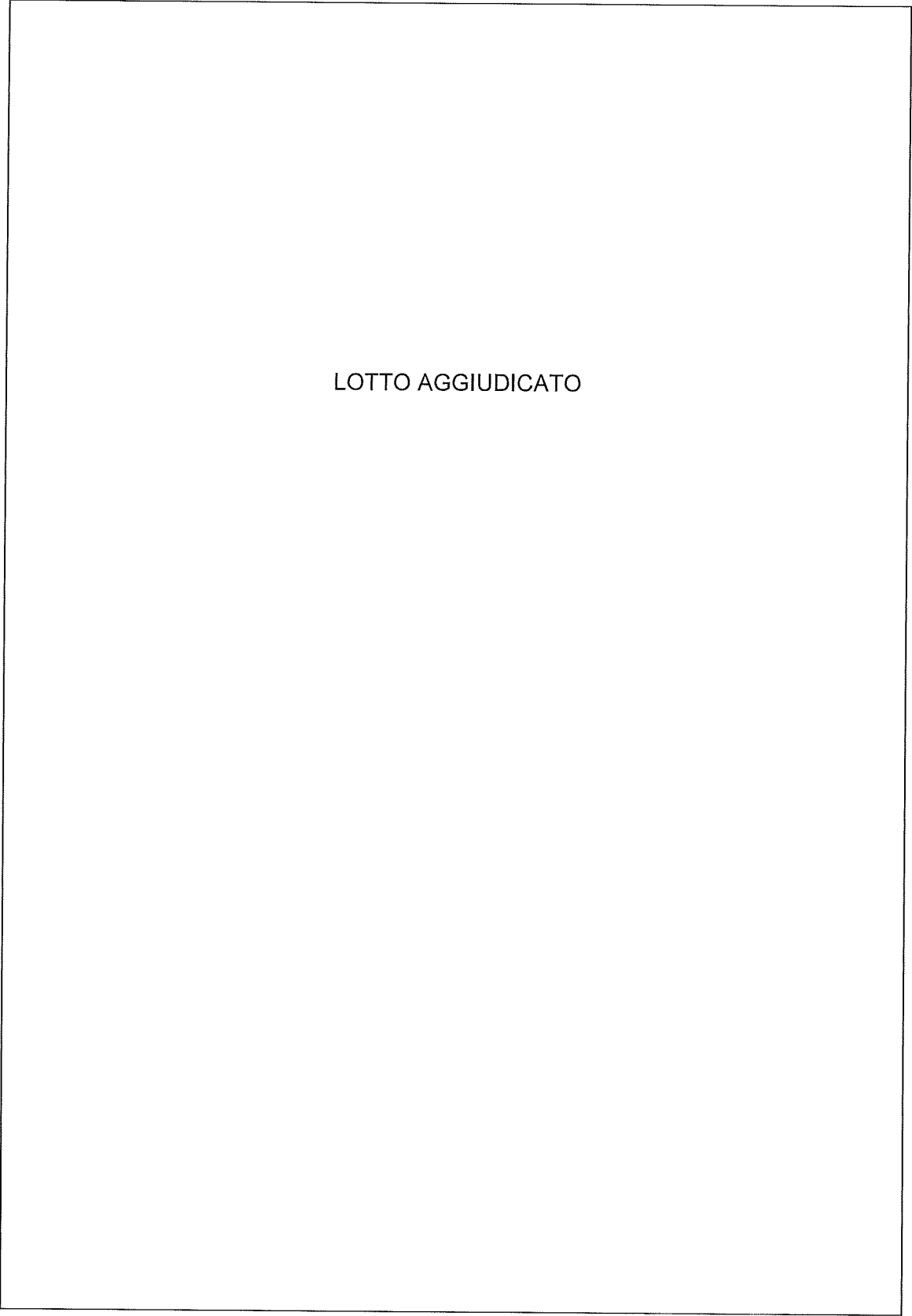
- LOTTO 3A : SUB 711 - unità civile abitazione

### LOTTO 1

## LOTTO AGGIUDICATO



LOTTO AGGIUDICATO

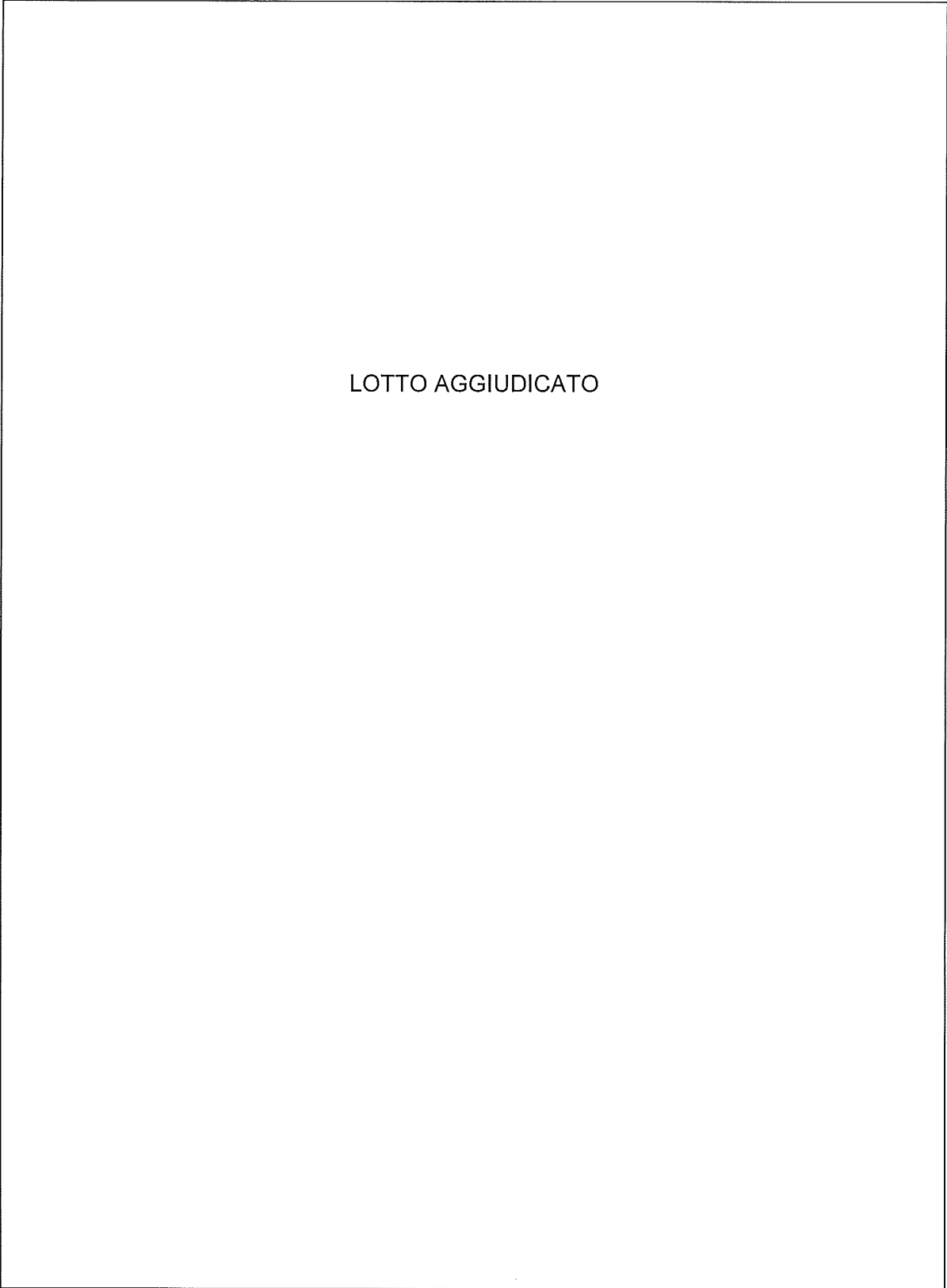


LOTTO AGGIUDICATO



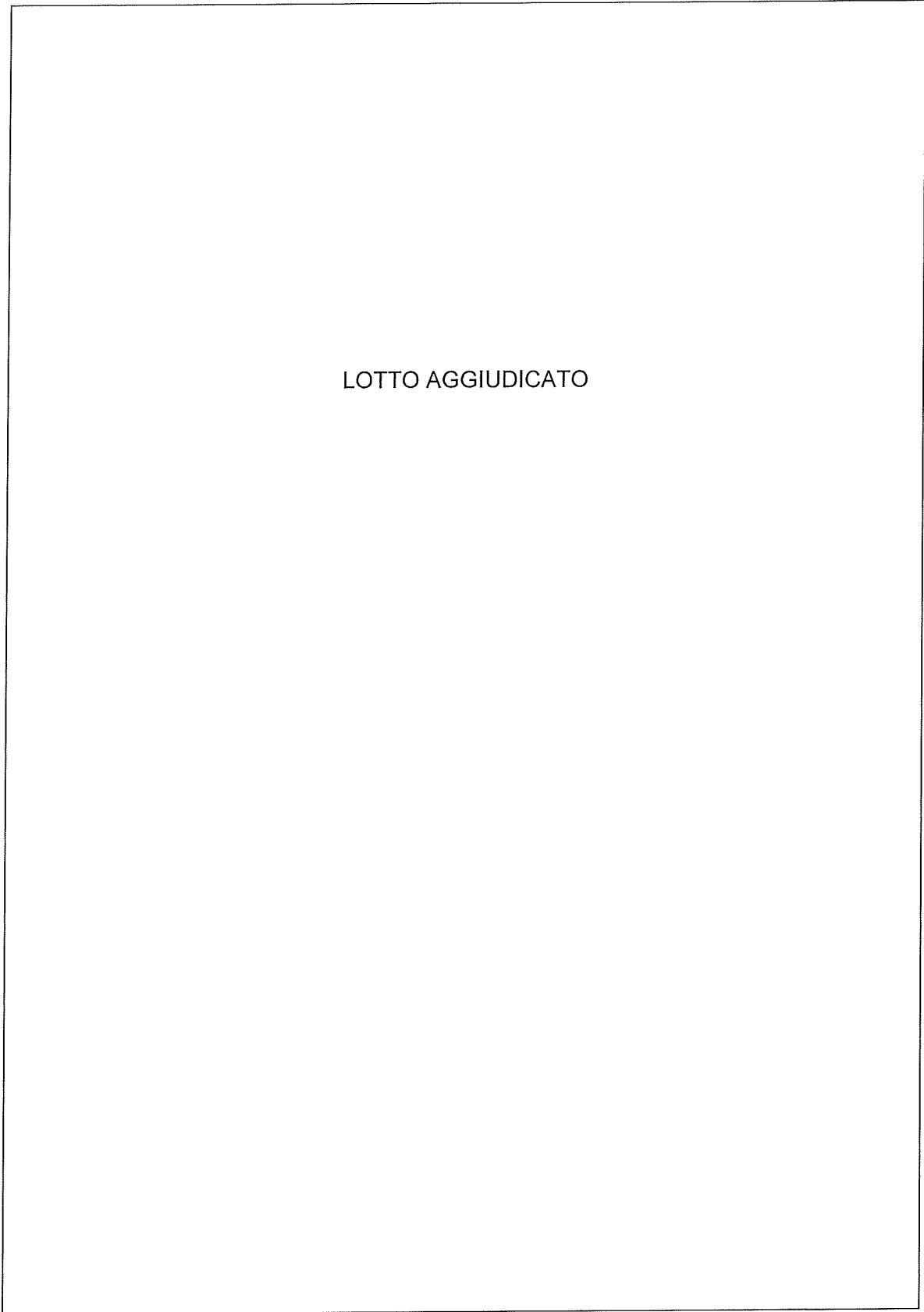


LOTTO AGGIUDICATO



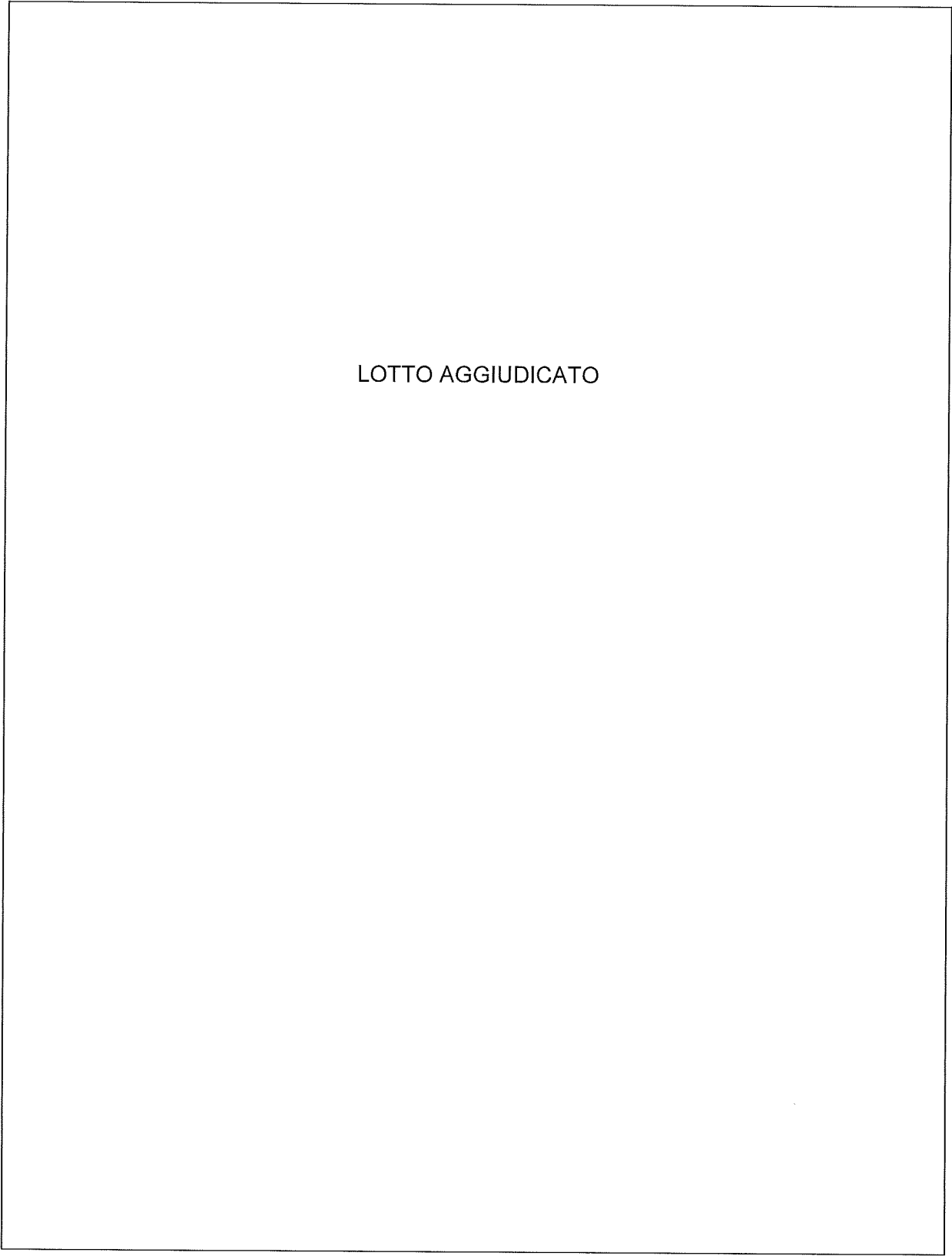
LOTTO AGGIUDICATO





LOTTO AGGIUDICATO

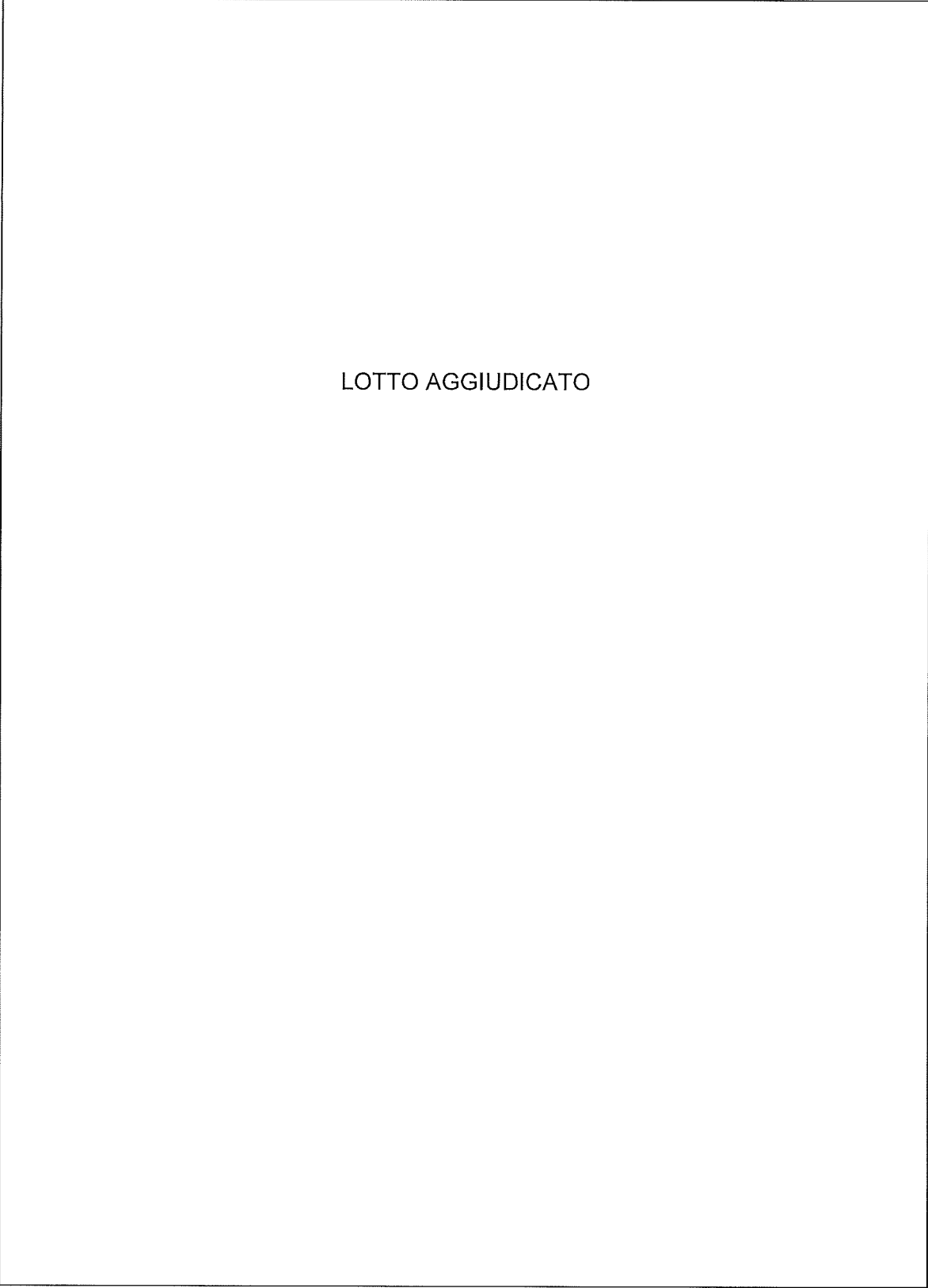




LOTTO AGGIUDICATO



LOTTO AGGIUDICATO



LOTTO AGGIUDICATO



LOTTO AGGIUDICATO

### LOTTO 3

Via Libertà 6, Casalpusterlengo – Fg. 24-part. 319 – sub 711\713\714\717\704\705

#### **LOCALIZZAZIONE DEL BENE**

---

I beni in oggetto sono siti in Casalpusterlengo, comune in provincia di Lodi a circa 50 km da Milano, fanno parte del medesimo fabbricato e consistono in quattro unità abitative e due posti auto scoperti nel cortile di proprietà condominiale.

L'edificio in cui sono collocati gli immobili si trovano in una zona centrale di Casalpusterlengo, via della Libertà 6, nelle immediate vicinanze di Piazza del Popolo. L'edificio è un palazzo di 3 piani fuori terra ad uso residenziale, dotato di un ingresso carraio ed uno pedonale da via Libertà ed un secondo ingresso pedonale da piazza della Pusterla. L'edificio è dotato di un cortile privato in cui sono collocati i posti auto scoperti ed ha una seconda pertinenza esterna consistente nel vicolo condiviso con il condominio contiguo, a cui si accede da un ulteriore cancello da via della Libertà.

La struttura dell'edificio è in pilastri e tamponamenti in muratura. Le facciate esterne sono intonacate. Le parti comuni interne sono pavimentate in pietra tipo serizzo.

#### **OCCUPAZIONE**

---

Alla data del sopralluogo gli immobili risultavano liberi.

#### **ANALISI : TITOLARITA', PESI, VINCOLI, GRAVAMI**

---

La società Iniziative Valle Padana s.r.l. acquista ai coniugi sig.ri Maria Toninelli e Alberto Sommariva l'intero immobile con atto di compravendita del notaio Pietro Remo Sampietro Repertorio 53080\21370 del 14/07/2004, TRASCRIZIONE del 07/08/2004 - Registro Particolare 9903 Registro Generale 17144.

Il bene viene descritto come vecchio edificio a destinazione commerciale elevantesi due piani fuori



terra in due corpi fra loro perpendicolari con antistante cortile e retrostante striscia di terreno, in via Libertà ai civici 4 e 6. Corrispondenti ai seguenti dati catastali: fg.24 mappale 319 sub 4\5\6\7\8.

Atti di trasferimento del ventennio:

Notaio Luigi Piontelli data 01\03\1962 al n. 122391\7228 di repertorio, registrato a Casalpusterlengo il 12\03\1962 al n. 646 volume 94 e trascritto a Lodi il 24\03\1962 ai numeri 1606\1121.

I posti auto privati nel cortile condominiale sono stati individuati con Dia 25\2005 in forza della "Legge Tonioli". Il posto auto corrispondente al sub 704 risulta pertinenza dell'unità immobiliare corrispondente al sub 717, il posto auto corrispondente al sub 705 era indicato come pertinenza dell'unità immobiliare corrispondente al sub 716. Tale unità è stata ceduta con il posto auto corrispondente al sub 703. Il decreto-legge del 9 febbraio 2012 art. 10 rende possibile l'alienazione separata dall'unità immobiliare di cui era pertinenza il posto auto a condizione della contestuale destinazione del parcheggio trasferito a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso comune.

Da visura ipotecaria:

Gli immobili risultano liberi da gravami.

Condominio:

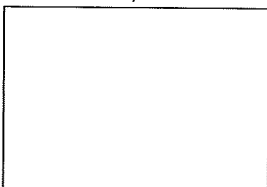
Il regolamento condominiale, come da indicazione dello studio amministrativo, è di natura contrattuale.

Si segnala il divieto di destinare gli immobili a deposito merci, scuole da ballo, canto, musica, sedi di partiti politici, esercizi con lavorazioni diurne notturne. Si rimanda ad ulteriori divieti agli articoli 5,6,7 e 8 del regolamento.

Dallo studio Tecnico Idini, incaricato di amministrare lo stabile, non sono segnalate spese pendenti condominiali a carico di Iniziative Valle Padana Srl. Il preventivo per la gestione ordinaria 2019 è suddiviso fra le quattro unità immobiliari e posti auto come di seguito elencato.

Unità immobiliari:

B1 euro 347,20 – sub 711



## ANALISI URBANISTICA

---

Lo Strumento Urbanistico Vigente nel Comune di Casalpusterlengo è il Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.32 del 6/11/2013, pubblicata sul BURL n.11 del 12/03/2014 e successiva variante parziale al PGT approvata con Delibera di Consiglio Comunale n.12 del 13/03/2018, pubblicata sul BURL n.27 del 4/07/2018. L'immobile risulta ricadere in: Tessuto Urbano Consolidato – Tessuto Residenziale B3 – edifici misti. Non sono presenti vincoli.

La destinazione d'uso attuale è compatibile con la normativa urbanistica.

## ANALISI EDILIZIA

---

Il corpo principale dell'immobile risulta edificato prima del primo settembre 1967 e di questa porzione non sono state reperite pratiche edilizie. Un ampliamento dell'immobile è stato poi eseguito con pratica edilizia Nulla Osta n. 27\68.

La palazzina era originariamente un immobile ad uso commerciale, successivamente è stato interamente





ristrutturato con contestuale cambio di destinazione d'uso e recupero dei locali sottotetto da Iniziative Valle Padana mediante la seguente pratica edilizia e relative varianti:

D.I.A prot. 3545 (pratica edilizia n.25/05) del 03/03/2005

D.I.A. in Variante prot. 16029 (pratica edilizia n. 170/06) del 05/10/2006

D.I.A. in Variante prot. 5460 (pratica edilizia n. 59/07)) del 05/04/2007

D.I.A. in variante prot. 17553 (pratica edilizia n. 177/07) del 14/11/2007

Richiesta di Agibilità in data 15/04/2008n 5895.

Come confermato a seguito di colloquio con l'ufficio tecnico del Comune di Casalpusterlengo Edilizia Privata, l'Agibilità è stata ottenuta per silenzio assenso.

Lo stato dei luoghi visionato in sede di sopralluogo risulta conforme a quanto rinvenuto presso gli archivi del Comune di Casalpusterlengo.

## CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI E CERTIFICAZIONI

I Certificati di Conformità degli impianti sono presenti nel fascicolo dell'Agibilità.

Non è presente L'attestato di Prestazione Energetica (APE) in corso di validità. Come indicato nell'allegato al Decreto Dirigenziale 2456\17 punto 11.4, l'obbligo di dotazione e di allegazione dell'APE sussiste in caso di vendita giudiziale di beni indivisi che non siano oggetto di procedure esecutive individuali o concorsuali.

### LOTTO 3A : SUB 711 CIVILE ABITAZIONE

## IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

L'appartamento si trova al piano primo ed è un bilocale composto da: soggiorno con angolo cottura, camera da letto, disimpegno, bagno. Vi si accede da un ingresso autonomo dal cortile condominiale mediante una rampa di scale. La porta di ingresso è blindata, i serramenti interni sono in legno tamburato, i serramenti esteri sono in legno con doppi verti. La pavimentazione è in ceramica in tutti i locali, l'angolo cottura ed il bagno presenta rivestimenti ceramico anche a parete.

L'appartamento è dotato di predisposizione per una macchina split nel soggiorno.

Il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria sono autonomi. Alla data del sopralluogo l'erogazione della corrente elettrica non era funzionante per l'interruzione del contratto con il fornitore.

L'unità immobiliare si trova complessivamente in buone condizioni, l'appartamento dopo esser stato ristrutturato e fornito di arredamento non è mai stato abitato. Gli arredi presentano ancora i materiali dell'imballaggio. Manca lo zoccolino a completamento della pavimentazione ceramica.

Confini	Nord	Sud	Est	Ovest
Lotto 3A - sub 711	Sub 713	P.zza della Pusterla	Vicolo Privato	Sub 701

## ANALISI CATASTO FABBRICATI

L'immobile risulta censiti al Catasto Fabbricati del Comune censuario di della provincia di Lodi come indicato di seguito seguente:

Fog.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Catastale	Piano	Rendita	Intestazione
24	319	711	A2	5	3 vani	Totale mq 60, Totale escluse aree scoperte mq 59	T-1	€ 247,90	Iniziativa Valle Padana S.R.L con sede in Trezzano sul Naviglio C.F. 107890037

Le planimetrie attualmente agli atti del Catasto Fabbricati risultano conformi a quanto visionato sul posto in sede di sopralluogo.

## CONSISTENZA DEL BENE

LOTTO 3A - SUB 711 - alloggio ALLOGGIO	mq	coeff.	tot.
SLP abitabile	59	1	59
balconi e terrazzi comunicanti con vani principali e accessori fino a 25 mq	3	30%	1
Superficie commerciale totale			60

## VALUTAZIONE DEGLI ARREDI

Mobili cucina con pensili: euro 2.800,00  
N. 1 Frigorifero Smeg : euro 430,00  
N. 1 Piano cottura Smeg : euro 190,00  
N. 1 Forno Smeg : euro 335,00  
N. 1 Cappa Smeg : euro 90,00  
N. 1 Lavello: euro 190,00  
N. 1 miscelatore: euro 100,00  
N. lavatrice Smeg : euro 315,00  
N. 1 Tavolo con n. 4 sedie: euro 430,00  
N.1 cassettiera: euro 375,00  
N. 2 mensole: euro 100,00x2= euro 200,00  
N. 2 Comodini: euro 150,00 x 2= euro 300,00  
N. 2 Letti singoli 320,00x2: euro 640,00  
N. 2 materassi singoli: euro 226,00x2= euro 450,00  
N. 2 cuscini euro :48,00 x 2= euro 95,00  
N. 1 Divano Colombini Casa: euro 855,00  
N. 2 Armadi a 2 ante: euro 300,00x2= euro 600,00  
Totale arredi: euro 8.395,00  
Deprezzamento per obsolescenza 50%  
Totale arredi 4.200,00

## CONCLUSIONI VALUATIVE

Sulla base dei criteri e metodologie indicati, per l'analisi del mercato locale si rimanda a pagina 24 e 25, il Valore di Mercato alla data di riferimento del 27 Gennaio 2020 dell'immobile in oggetto, nello stato occupazionale attuale, è di seguito evidenziato:

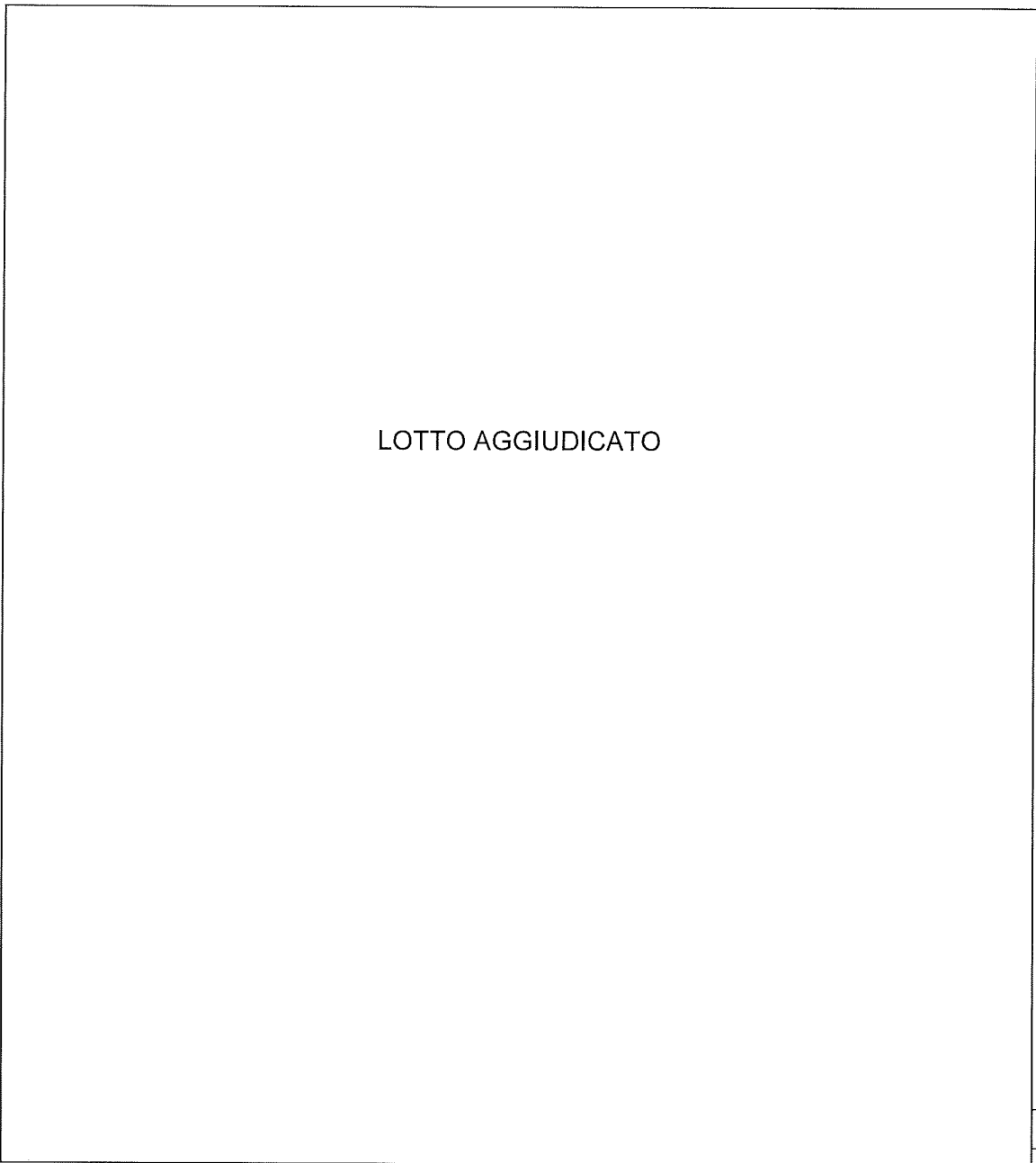


<b>LOTTO 3A</b> SUB 711		
UNITA' IMMOBILIARE	mq 60 x 805,00 €/mq	Euro 48.300,00
ARREDI		Euro 4.200,00
	<b>TOTALE a corpo</b>	<b>Euro 52.000,00</b>

LOTTO 3B : SUB 713 CIVILE ABITAZIONE

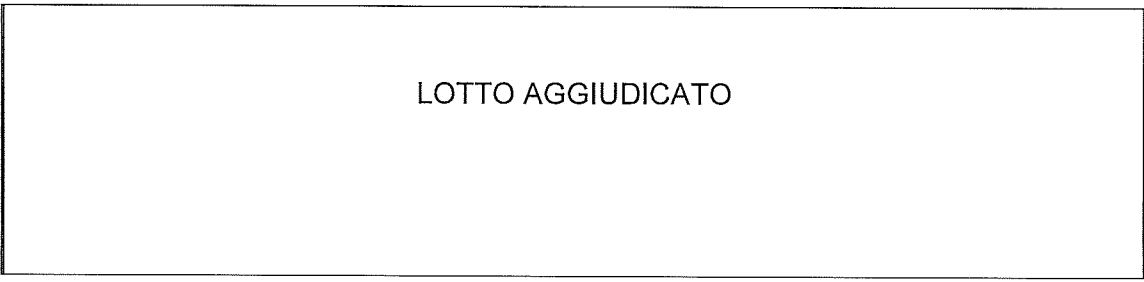
LOTTO AGGIUDICATO





LOTTO AGGIUDICATO

LOTTO 3C : SUB 714 CIVILE ABITAZIONE



LOTTO AGGIUDICATO



LOTTO AGGIUDICATO



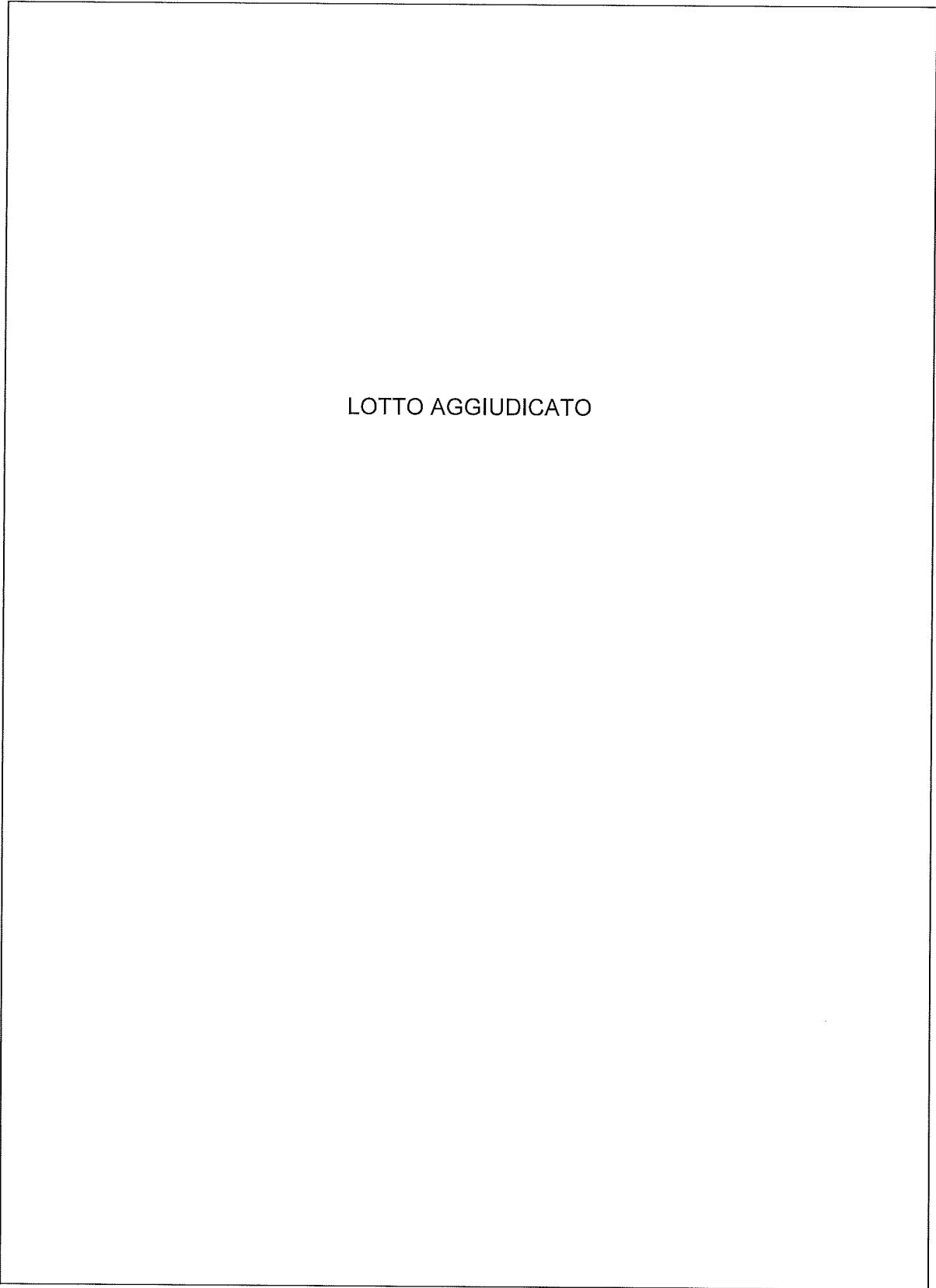
LOTTO AGGIUDICATO





LOTTO AGGIUDICATO





LOTTO AGGIUDICATO







LOTTO AGGIUDICATO

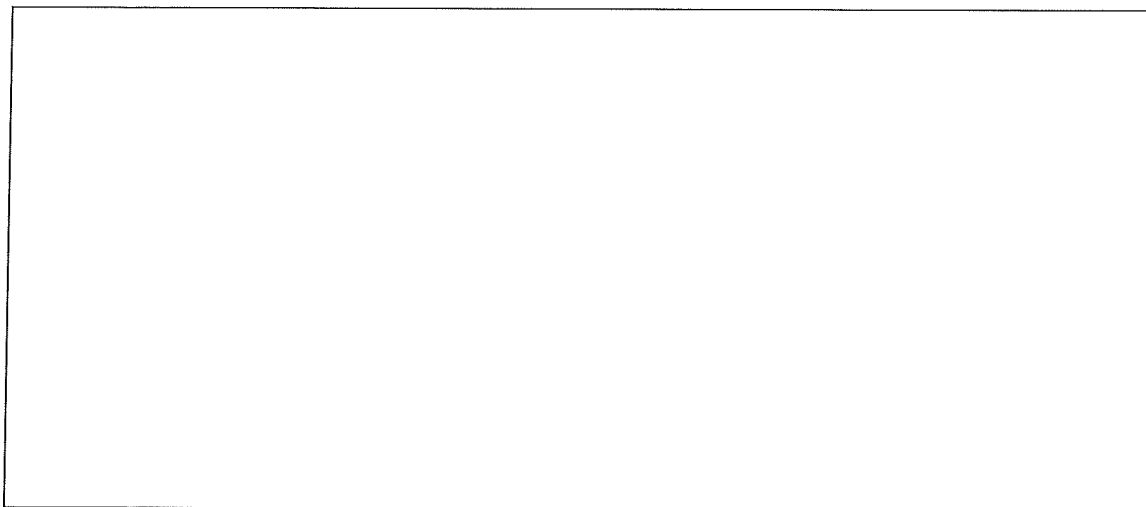


Fattori comparativi	Bene 1	Coef.	Bene 2	Coef.	Bene 3	Coef.	bene 4	Coef.	bene 5	Coef.
	v. Marsala		v. Abbiategrasso		v. Trento		v. Cavallotti		v. Papa Giovan.	
richiesta esclusi posti auto	€ 52.000,00		€ 70.000,00		€ 70.000,00		€ 95.000,00		€ 88.000,00	
Superficie commerciale	63		100		70		95		90	
richiesta con posti auto							€ 105.000,00		€ 98.000,00	
diponibilità	libero		libero		libero		libero		libero	
consistenza	simile		simile		simile		maggiore	0,01	maggiore	0,01
stabile	1960		1940		1940		1960		1960	
piano	3	-0,02	primo		primo		secondo	-0,01	secondo	-0,01
ascensore	si		si		no	0,02	no	0,03	si	
terrazzi\balconi	no		no		si	-0,01	si	-0,01	si	-0,01
cantine\solai	si	-0,01	no		si	-0,01	no		si	-0,01
finiture	parz.ristrutt.	0,05	parz.ristrutt.	0,05	Ristrutt..		parz.ristrut	0,05	Ristrutt.	
posizione	simile		simile		simile		simile		simile	
prezzo al mq	€ 825,00		€ 700,00		€ 1.000,00		€ 1.000,00		€ 978,00	
equiparato	€ 842,00		€ 735,00		€ 1.000,00		€ 1.070,00		€ 958,00	
sconto Banca di Italia	12,60%		12,60%		12,60%		12,60%		12,60%	
prezzo unitario	€ 736,00		€ 642,00		€ 874,00		€ 935,00		€ 837,00	

Valore di mercato unitario	€ 805,00
----------------------------	----------

## CONCLUSIONI – TABELLA RIASSUNTIVA

LOTTO 1 - SUB 711 - civile abitazione con arredi, box e posto auto	Euro 157.000,00
--	-----------------



Milano, 27 Gennaio 2020

Il tecnico incaricato

Arch. Paola Battaglioli





# INTEGRAZIONE PERIZIA DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

---

## TRIBUNALE DI MILANO

RG  
N.455/2019

FALLIMENTO  
Iniziativa Valle Padana S.R.L  
C.F. 1078900337

GIUDICE  
Dott. Francesco Pipicelli

CURATORE  
Dottore Commercialista Monica Carnio

INTEGRAZIONE  
07\04\2020

TECNICO INCARICATO  
Arch. Paola Battaglioli  
Ordine Architetti Milano n. 15280  
Albo REV: n. REV-IT/IsIVI/2024/2  
Con Studio in Milano, via Caminadella 17  
Email: pbattaglioli@hotmail.it  
PEC: battaglioli.15280@oamilano.it  
Tel. 339 8410674

## LOTTO 3

Via Libertà 6, Casalpusterlengo – Fg. 24-part. 319 – sub 711\713\714\717\704\705

### ANALISI : TITOLARITA', PESI, VINCOLI, GRAVAMI

---

#### Da visura ipotecaria:

Risulta gravare, sugli immobili corrispondenti ai sub 704,705,711,713,714,717 , l'Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario, iscritta sui sub 4,5,6,7,8 (dalla cui soppressione sono stati generati gli attuali) iscrizione del 30\03\2007, Registro Particolare 2283, Registro Generale 8073 , Pubblico Ufficiale Notaio Picciolo Santa , sede in Milano, repertorio 44267\14715 del 23\03\2007 a favore di Banco Popolare di Verona e Novara S.C.R.L Società Cooperativa a Responsabilità Limitata, CF 03231270236.

L'intero immobile, ora identificato con i sub 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712(soppresso), 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719 risulta originare dalla soppressione dei sub 4,5,6,7,8 , vedi Variazione del 01\04\2008 protocollo n. LO0022514 in atti dal 01/04/2008 , ampliamento – diversa distribuzione degli spazi interni -ristrutturazione - frazionamento e fusione (n. 1215.1/2008).

Gli immobili corrispondenti ai sub 701,702, 703, 706, 707, 708, 709, 710, 712, 715, 716, 718 sono oggetto di Restrizione di Beni nelle Annotazioni n. 2491 del 19\06\2008, n. 1413 del 01\07\2013 e n. 1837 del 07\08\2013.

In allegato la nota di iscrizione dell'Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario, Registro Particolare 2283, Registro Generale 8073 , Pubblico Ufficiale Notaio Picciolo Santa , sede in Milano, repertorio 44267\14715 del 23\03\2007

Milano, 07 aprile 2020

Il tecnico incaricato

Arch. Paola Battaglioli



**Ispezione telematica**

n. T 61018 del 03/04/2020

Inizio ispezione 03/04/2020 12:02:26

Richiedente BTTPCR

Tassa versata € 3,60

**Nota di iscrizione**

Registro generale n. 8073

Registro particolare n. 2283

Presentazione n. 3 del 30/03/2007

**Sezione A - Generalità****Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO  
Data 23/03/2007  
Notaio PICCIOLO SANTA  
Sede MILANO (MI)

Numero di repertorio 44267/14715  
Codice fiscale PCC SNT 45M57 F206 Q

**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 € 1.000.000,00 Tasso interesse annuo 4.411% Tasso interesse semestrale -  
Interessi - Spese - Totale € 1.500.000,00  
Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente SI  
Presenza di condizione risolutiva - Durata 10 anni

**Altri dati**

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e 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 B910 - CASALPUSTERLENGO (LO)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 24 Particella 319 Subalterno 4  
Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 91 metri quadri

Immobile n. 2  
Comune B910 - CASALPUSTERLENGO (LO)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 24 Particella 319 Subalterno 5  
Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza 91 metri quadri

## Ispezione telematica

n. T 61018 del 03/04/2020

Inizio ispezione 03/04/2020 12:02:26

Richiedente BTTPCR

Tassa versata € 3,60

## Nota di iscrizione

Registro generale n. 8073

Registro particolare n. 2283

Presentazione n. 3 del 30/03/2007

### Immobile n. 3

Comune	B910 - CASALPUSTERLENGO	(LO)			
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio	24	Particella	319	Subalterno 6
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE		Consistenza	24 metri quadri	

### Immobile n. 4

Comune	B910 - CASALPUSTERLENGO	(LO)			
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio	24	Particella	319	Subalterno 7
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO		Consistenza	76 metri quadri	

### Immobile n. 5

Comune	B910 - CASALPUSTERLENGO	(LO)			
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio	24	Particella	319	Subalterno 8
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO		Consistenza	101 metri quadri	

## Sezione C - Soggetti

### A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -  
Denominazione o ragione sociale BANCO POPOLARE DI VERONA E NOVARA - S.C.R.L., SOCIETA'  
COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA

Sede VERONA (VR)  
Codice fiscale 03231270236 Domicilio ipotecario eletto VERONA, PIAZZA  
NOGARA N. 2

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

### Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -  
Denominazione o ragione sociale "INIZIATIVE VALLE PADANA S.R.L."  
Sede MILANO (MI)  
Codice fiscale 01078900337

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



**Ispezione telematica**

n. T 61018 del 03/04/2020

Inizio ispezione 03/04/2020 12:02:26

Richiedente BTTPCR

Tassa versata € 3,60

**Nota di iscrizione**

Registro generale n. 8073

Registro particolare n. 2283

Presentazione n. 3 del 30/03/2007

**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)*

A) L'IPOTECA GARANTISCE: - IL PUNTUALE ED ESATTO ADEMPIMENTO DI TUTTE LE OBBLIGAZIONI DERIVANTI DAL CONTRATTO, STIPULATO A' SENSI DEGLI ARTT. 38 E SEGUENTI DEL T.U. N. 385/93, IVI INCLUSE QUELLE CONSEQUENTI AD EVENTUALI PROROGHE TOTALI O PARZIALI DEL FINANZIAMENTO OD AL SUO RINNOVO, ANCORCHE' ESEGUITE IN QUALSIASI TEMPO E FORMA; - IL RIMBORSO ALLA BANCA DI TUTTE LE SOMME CHE DALLA BANCA STESSA FOSSE STATE INCASSATE IN PAGAMENTO DI OBBLIGAZIONI GARANTITE E CHE DOVESSERO ESSERE RESTITUITE IN SEGUITO AD ANNULLAMENTO INEFFICACIA O REVOCA DEI PAGAMENTI STESSI, O PER QUALSIASI ALTRO MOTIVO. B) GIUSTA IL DISPOSTO DI CUI ALL'ART. 39, 3 COMMA DEL T.U. 385/93, IL CREDITO DELLA BANCA E' GARANTITO DALL'IPOTECA ISCRITTA FINO ALLA CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DELLE CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE RIPORTATE ALLA SUCCESSIVA LETTERA C). C) LA SOMMA ISCRITTA DI EURO 1.500.000,00 COMPRENDE: - EURO 1.000.000,00 PER CAPITALE MUTUATO; A) TASSO DI INTERESSE APPLICATO DURANTE IL PERIODO DI PREMMORTAMENTO DI CUI OLTRE: - 0,60 PUNTI IN PIU' DELL'EURIBOR - EURO INTERBANK OFFERED RATE - 3MESI, MEDIA % MESE PRECEDENTE (MEDIA ARITMETICA SEMPLICE DELLE QUOTAZIONI RILEVATE GIORNALMENTE ALLE ORE 11, ORA DELL'EUROPA CENTRALE, DAL COMITATO DI GESTIONE DELL'EURIBOR (EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE), DIFFUSO SUI PRINCIPALI CIRCUITI TELEMATICI E PUBBLICATO SULLA STAMPA SPECIALIZZATA, - IL CUI VALORE E' ATTUALMENTE PARI AL 3,811% - E QUINDI ALLA DATA DI STIPULA DELL'ISCRIVENDO ATTO NELLA MISURA DEL 4,411% ANNUO NOMINALE CONVERTIBILE TRIMESTRALMENTE; B) TASSO DI INTERESSE APPLICATO DURANTE IL PERIODO DI AMMORTAMENTO DI CUI OLTRE: - 1,25 PUNTI IN PIU' DELL'EURIBOR - EURO INTERBANK OFFERED RATE - 3 MESI, MEDIA % MESE PRECEDENTE, COME SOPRA RILEVATO. NEL MESE IN CORSO VIENE APPLICATA LA MEDIA DEL MESE PRECEDENTE. IL TASSO VIENE PERTANTO AGGIORNATO OGNI MESE CON DECORRENZA INIZIO MESE. QUALORA NON FOSSE POSSIBILE EFFETTUARE LA RILEVAZIONE DI TALE TASSO, VERRA' PRESO IN CONSIDERAZIONE, QUALE PARAMETRO DI INDICIZZO, IL LIBOR3 MESI, RIFERITO ALL'EURO, QUOTATO IL SECONDO GIORNO LAVORATIVO ANTECEDENTE LA FINE DI OGNI TRIMESTRE SOLARE, COME RILEVATO SULLA STAMPA SPECIALIZZATA, MAGGIORATO DELLO SPREAD DI CUI SOPRA; IN CASO DI AUMENTO O DIMINUZIONE DI QUEST'ULTIMO PARAMETRO DI RIFERIMENTO, IL TASSO DI INTERESSE VERRA' MODIFICATO NELLA MISURA DELLE INTERVENUTE VARIAZIONI, E RIMARRA' IN VIGORE PER LA DURATA DI OGNI TRIMESTRE SOLARE. - TASSO DI MORA: IN RAGIONE DI 1,00 PUNTO IN PIU' DEL TASSO DI INTERESSE COME SOPRA APPLICATO IN VIGORE IL DECIMO GIORNO LAVORATIVO DELLA QUINDICINA (DEL MESE) ANTECEDENTE LA SCADENZA DELLA RATA. FERME RESTANDO LE PREVISIONI DI CUI ALL'ART. 7 DELL'ISCRIVENDO ATTO, NELL'EVENTUALITA' DI FRAZIONAMENTO E CONSEQUENTE SUDDIVISIONE IN QUOTE DEL MUTUO, SI RENDERANNO APPLICABILI LE SEGUENTI CONDIZIONI MASSIME DI TASSO DI INTERESSE, COMUNQUE NEL RISPETTO DELLA LEGGE 108/1996: - PER OPERAZIONI REGOLATE A TASSO VARIABILE: IN CASO DI UNITA' IMMOBILIARE DA ADIBIRE AD ABITAZIONE: - 1,50 PUNTI IN PIU' DEL PARAMETRO COME SOPRA SPECIFICATO IN CASO DI DURATA FINO A 10 ANNI; - 1,75 PUNTI IN PIU' DEL PARAMETRO COME SOPRA SPECIFICATO IN CASO DI DURATA FINO A 15 ANNI; - 2,00 PUNTI IN PIU' DEL PARAMETRO COME SOPRA SPECIFICATO IN CASO DI DURATA FINO A 20 ANNI; - IN CASO DI UNITA' IMMOBILIARE CON ALTRE DESTINAZIONI (NEGOZI, UFFICI, ECC.): - 1,50 PUNTI IN PIU' DEL PARAMETRO COME SOPRA SPECIFICATO; - PER OPERAZIONI REGOLATE A TASSO FISSO: 2 (DUE) PUNTI IN PIU' DELL'EUROIRS DI PARI

**Ispezione telematica**

n. T 61018 del 03/04/2020

Inizio ispezione 03/04/2020 12:02:26

Richiedente BTTPCR

Tassa versata € 3,60

**Nota di iscrizione**

Registro generale n. 8073

Registro particolare n. 2283

Presentazione n. 3 del 30/03/2007

PERIODO, TEMPO PER TEMPO VIGENTE. IN TALI EVENTUALITA' ANCHE LA DURATA DEL MUTUO POTRA' ESSERE PROROGATA FINO AD UN MASSIMO DI ANNI 20 DALLA DATA DI STIPULA DELL'ISCRIVENDO CONTRATTO. IN OGNI CASO VALGONO LE ALTRE CLAUSOLE E CONDIZIONI PREVISTE NELL'ISCRIVENDO CONTRATTO; - DELL'IMPORTO DELLE SPESE, COMPETENZE ED ONERI GIUDIZIALI ED EXTRAGIUDIZIALI, CHE LA BANCA SOPPORTASSE PER LA TUTELA ED IL RECUPERO DEL PROPRIO CREDITO E CHE NON TROVASSERO COLLOCAZIONE IPOTECARIA A' SENSI DELL'ART. 2855, 1 COMMA CODICE CIVILE; DEL PAGAMENTO DELLE SPESE D'ATTO, DEL RIMBORSO DI TUTTE LE SOMME CHE LA BANCA PAGASSE PER CONTO DELLA PARTE MUTUATARIA E DELLA RIFUSIONE DI IMPOSTE E TASSE E DI OGNI ALTRO ACCESSORIO; - DELL'IMPORTO PER ONERI E AGGRAVI CONSEGUENTI A MODIFICA E/O NUOVA INTERPRETAZIONE, ANCHE DI CARATTERE AMMINISTRATIVO, DELLE NORME E DELLE DISPOSIZIONI CHE DISCIPLINANO L'OPERAZIONE. LA BANCA SI RISERVA COMUNQUE LA FACOLTA' DI MODIFICARE LE CONDIZIONI ECONOMICHE APPLICATE AL FINANZIAMENTO, ESCLUSE QUELLE DI TASSO DI INTERESSE E/O DEGLI ELEMENTI CHE CONCORRONO ALLA SUA DETERMINAZIONE, RISPETTANDO, IN CASO DI VARIAZIONE IN SENSO SFAVOREVOLE ALLA PARTE MUTUATARIA, LE PRESCRIZIONI DI LEGGE IN MATERIA DI TRASPARENZA DELLE CONDIZIONI CONTRATTUALI. LA PARTE MUTUATARIA SI E' OBBLIGATA A RIMBORSARE LA SOMMA MUTUATA IN 120 MESI, OLTRE AL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO. NEL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO DEL MUTUO E CIOE' DALLA DATA DI STIPULA DELL'ISCRIVENDO ATTO FINO ALLA FINE DEL DODICESIMO TRIMESTRE SOLARE SUCCESSIVO A QUELLO CORRENTE, LA PARTE MUTUATARIA DOVRA' CORRISPONDERE SULLE SOMME EROGATE I SOLI INTERESSI COMMISURATI ATTUALMENTE ALLA RAGIONE NOMINALE ANNUA DI CUI SOPRA. GLI INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO DOVRANNO ESSERE CORRISPOSTI ALLA BANCA DALLA PARTE MUTUATARIA IN VIA POSTICIPATA MEDIANTE RIMBORSO DI N. 13 RATE, SCADENTI L'ULTIMO GIORNO DI OGNI TRIMESTRE SOLARE, COME SPECIFICATO NEL PIANO DI AMMORTAMENTO ALLEGATO ALL'ISCRIVENDO ATTO SOTTO LA LETTERA "E". SUCCESSIVAMENTE, NEL PERIODO DI AMMORTAMENTO, LA SOMMA EROGATA VERRA' RIMBORSATA DALLA PARTE MUTUATARIA MEDIANTE PAGAMENTO DI N. 40 RATE POSTICIPATE CALCOLATE SECONDO IL METODO DELL'AMMORTAMENTO PROGRESSIVO (O FRANCESE), COMPRENSIVE DI IMPORTO CAPITALE E DI INTERESSI, ATTUALMENTE DELL'IMPORTO DI EURO 15.673,01 SCADENTI LA PRIMA IL 30 GIUGNO 2010 E L'ULTIMA IL 31 MARZO 2020, COME SPECIFICATO NEL PIANO DI AMMORTAMENTO COME SOPRA ALLEGATO. ALL'ATTO DELL'EROGAZIONE DEGLI ULTERIORI IMPORTI LA BANCA PROVVEDERA' A MODIFICARE L'AMMONTARE DELLE RATE IN RELAZIONE ALLE SOMME EFFETTIVAMENTE E COMPLESSIVAMENTE EROGATE, SECONDO QUANTO PRECISATO NELL'ATTO O NEGLI ATTI DI EROGAZIONE E QUIETANZA, DANDONE COMUNICAZIONE SCRITTA ALLA PARTE MUTUATARIA. L'ISC (INDICATORE SINTETICO DI COSTO) PER L'ISCRIVENDO MUTUO CORRISPONDE AL 5,0939%. D) SONO CAUSA DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO: - IL MANCATO PUNTUALE PAGAMENTO, IN TUTTO OD IN PARTE, DI UNA QUALSIASI SOMMA DOVUTA IN DIPENDENZA DEL FINANZIAMENTO E/O DEGLI INTERESSI E RELATIVI ACCESSORI; - L'INADEMPIMENTO DA PARTE DELLA PARTE MUTUATARIA ANCHE DI UNA SOLA DELLE OBBLIGAZIONI ASSUNTE OD ASSUMENDE CON LA BANCA IN DIPENDENZA DEL FINANZIAMENTO; L'ALIENAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA GARANZIA, LA CONCESSIONE DEGLI STESSI IN LOCAZIONE O IN AFFITTO, LA COSTITUZIONE IN IPOTECA, DI VINCOLI ALLA PROPRIETA' O AL GODIMENTO DELLA STESSA, FINO ALLA TOTALE ESTINZIONE DEL DEBITO DIPENDENTE DAL FINANZIAMENTO, SENZA PREVENTIVO ASSENSO SCRITTO DELLA BANCA; - LA MANCATA DESTINAZIONE DEL FINANZIAMENTO AGLI SCOPI PER CUI E' STATO CONCESSO; - LA NON VERIDICITA' DI DOCUMENTAZIONE PRODotta E COMUNICAZIONI FATTE ALLA BANCA; E) AGLI EFFETTI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA LA BANCA HA ELETTO DOMICILIO PRESSO LA PROPRIA SEDE CENTRALE IN VERONA PIAZZA NOGARA N. 2.

## Ispezione telematica

n. T 61018 del 03/04/2020

Inizio ispezione 03/04/2020 12:02:26

Richiedente BTTPCR

Tassa versata € 3,60

## Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive

Relative alla formalità: Nota di iscrizione      Numero di registro particolare      2283      del 30/03/2007

### Annotazioni

ANNOTAZIONE presentata il 30/01/2008	Servizio di P.I. di LODI	
Registro particolare n. 525	Registro generale n. 2160	
Tipo di atto: 0809	- EROGAZIONE PARZIALE	
ANNOTAZIONE presentata il 19/06/2008	Servizio di P.I. di LODI	
Registro particolare n. 2491	Registro generale n. 12667	
Tipo di atto: 0819	- RESTRIZIONE DI BENI	
ANNOTAZIONE presentata il 26/06/2008	Servizio di P.I. di LODI	
Registro particolare n. 2588	Registro generale n. 13051	
Tipo di atto: 0808	- EROGAZIONE A SALDO	
ANNOTAZIONE presentata il 01/07/2013	Servizio di P.I. di LODI	
Registro particolare n. 1413	Registro generale n. 9046	
Tipo di atto: 0819	- RESTRIZIONE DI BENI	
ANNOTAZIONE presentata il 07/08/2013	Servizio di P.I. di LODI	
Registro particolare n. 1837	Registro generale n. 11411	
Tipo di atto: 0819	- RESTRIZIONE DI BENI	

### Comunicazioni

Non sono presenti comunicazioni

### Rettifiche

Non sono presenti rettifiche

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

Non sono presenti formalità successive

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Lodi**

Dichiarazione protocollo n. LO0022514 del 01/04/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Casalpusterlengo

Via Liberta'

civ. SC

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 24  
Particella: 319  
Subalterno: 711

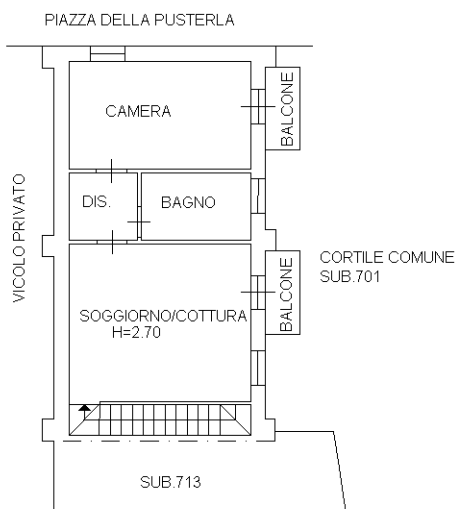
Compilata da:  
Ferdani Giovanni  
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Lodi

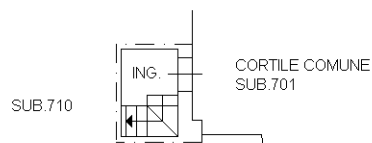
N. 318

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO PRIMO



PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/11/2019 - Comune di CASALPUSTERLENGO (B910) - < Foglio: 24 - Particella: 319 - Subalterno: 711 >  
VIA LIBERTA' n. SC, VIA PUSTERLA n. SC piano: T-1;

Ultima planimetria in atti

Direzione Provinciale di LODI  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 17/11/2019 Ora 10:25:10  
Pag. 1 - Fine

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T4026 del 17/11/2019

per immobile

Richiedente BTTPCR

---

**Dati della richiesta**

Immobile :

Comune di CASALPUSTERLENGO (LO)

Tipo catasto : Fabbricati

Foglio : 24 - Particella 319 - Subalterno 711

---

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal

28/11/1991 al

15/11/2019

---

**Elenco immobili**

NON E' STATO REPERITO NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA

**Regolamento condominiale**  
**CONDominio VIA DELLA LIBERTA' -**  
**CASALPUSTERLENGO**

## **DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Art. 1 - Descrizione degli Immobili**

Sono soggetti al presente regolamento di condominio: gli appartamenti, i locali commerciali, gli uffici, i posti auto coperti privati, i magazzini, gli spazi coperti e scoperti facenti parte dell'immobile e tutte le altre unità immobiliari così meglio specificati:

La disposizione degli appartamenti ad uso di civile abitazione, dei locali commerciali, degli uffici, dei magazzini, dei posti auto coperti privati, delle cose e dei servizi comuni è riportata in dettaglio nell'allegato elaborato planimetrico.

### **Art. 2 - Parti e cose comuni**

Sono di proprietà comune ed indivisibile di tutti i condomini:

- a) l'area su cui sorge il fabbricato e sottosuolo;
- b) il tetto di copertura dell'edificio;
- c) le fondazioni, le strutture portanti, i muri maestri, i muri di ambito perimetrali, quelli dei vani scala;
- d) le grondaie, la rete fognatura, gli scarichi di acque bianche o nere fino al punto di diramazione dei singoli locali di proprietà particolare;
- e) i servizi e gli impianti (acqua, gas, energia elettrica per luce o forza motrice) in quanto le porzioni immobiliari ne siano provviste, fino ai contatori dei singoli utenti e fino alle diramazioni alle singole porzioni immobiliari per l'impianto di acquedotto;
- f) i portoni di accesso all'edificio, gli androni e loro accessori e gli impianti ed apparecchi di illuminazione;
- g) le scale di accesso, così come l'ascensore, che servono i piani e pianerottoli degli appartamenti n. 4 (sub. 713), n. 5 (sub. 714), n. 6 (sub. 715), n. 7 (sub. 716), n. 8 (sub. 717), n. 9 (sub. 718) e relativi accessori e che verranno regolamentate con la tabella "B" compresi gli impianti ed apparecchi di illuminazione ed i muri di ambito;
- h) gli impianti di ascensore nelle loro parti fisse e mobili, compresi i locali macchinari, i muri di ambito dei vani corsa ed i portoncini di accesso;
- i) gli impianti di citofono;
- l) l'estetica delle facciate in ogni loro parte, anche se di proprietà esclusiva, ivi compreso i balconi, gli infissi, ringhiere, serrande ecc;
- m) tutti gli impianti comuni.

Il diritto di ciascun condominio sulle cose sopra indicate e' espresso in millesimali nella tabella allegata.

### **Art. 3 - Parti o cose di proprietà particolare**

I muri interni che dividono porzioni immobiliari contigue sono di proprietà delle porzioni stesse in parti uguali.

Le finestre, le porte delle singole unità immobiliari, le vetrine dei locali commerciali, le porte d'ingresso degli uffici sono di proprietà particolare dei singoli condomini, con l'obbligo però per i condomini di attenersi alle deliberazioni dell'Assemblea per la loro conservazione e manutenzione, per la salvaguardia dell'estetica e decoro dell'edificio.

### **Art. 4 - Destinazione dei locali**

I proprietari delle singole unità immobiliari ad uso di civile abitazione nonché i proprietari dei locali commerciali, magazzini ed uffici, nonché i loro eventuali aventi causa, sono

tenuti ad usare gli stessi civilmente ed onestamente, curando che la tranquillità dell'immobile in generale non venga turbata per atto loro e delle persone di famiglia, dipendenti od altro personale di servizio, visitatori, nonché clienti e fornitori in genere.

## **OBBLIGHI E DIVIETI**

### **Art. 5 - Modificazione delle cose comuni**

Sono vietate non solo le innovazioni ma anche le modificazioni delle cose comuni, di cui all'art. 1102 del c.c., non preventivamente consentite dall'assemblea.

Quindi si fa tassativo divieto di destinare gli immobili a deposito merci, scuole da ballo di canto o di musica, sedi di partito politico, esercizi con lavorazioni diurne o notturne. I box sono destinabili esclusivamente al ricovero degli automezzi in genere e/o ad uso accessorio degli appartamenti; è tassativamente vietata la loro trasformazione in laboratori sia pure artigianali e svolgenti una attività ridotta e molto silenziosa. L'infrazione a questo divieto comporta l'obbligo della riduzione in pristino dell'immobile ed il risarcimento dei danni.

In ogni caso se le modificazioni sono suscettibili di utilizzazione separata, di esse potranno usare anche gli altri condomini: in tale caso le spese per l'esecuzione delle opere e per la loro manutenzione saranno ripartite fra coloro che ne usino coi criteri stabiliti dal 2° comma dell'art. 1123 c.c..

La deliberazione con la quale si nega il consenso di cui al comma precedente, deve essere motivata e contro di essa l'interessato può ricorrere all'Autorità Giudiziaria.

Le esposizioni ed apposizioni di insegne pubblicitarie effettuate sulla copertura del fabbricato e sul muro di confine della proprietà potranno essere autorizzate dall'Assemblea a fronte dell'impegno di corresponsione di un'indennità al condominio e nel rispetto di tipologie da questi preventivamente autorizzate.

### **Art. 6 - Lavori nei locali di proprietà particolari**

Ogni condomino è obbligato ad eseguire la riparazione delle cose di sua proprietà la cui omissione possa danneggiare gli altri condomini, compromettere la stabilità dell'edificio od alterarne il decoro architettonico.

Egli a richiesta e previo avviso dell'Amministrazione, deve altresì consentire che nell'interno dei locali di sua proprietà si proceda, con i dovuti riguardi, alle verifiche ed ai lavori che si dovessero eseguire sulle parti comuni dell'edificio nell'interesse della comunione o dei singoli condomini salvo il diritto alla rivalsa per danni eventualmente subiti e comprovati.

### **Art. 7 - Obblighi particolari del condomino**

Il condomino deve comunicare per iscritto all'Amministratore il proprio domicilio, in difetto di che si intenderà domiciliato ad ogni effetto nei locali di sua proprietà e, se questi sono chiusi o disabitati, presso lo stesso Amministratore.

Il condomino subentrante nella proprietà oltre agli obblighi che gli derivano dall'art. 63, 2° comma, delle disposizioni per l'attuazione del codice (solidarietà con il predecessore nel pagamento dei contributi per l'anno in corso ed il precedente) è tenuto a comunicare immediatamente e per iscritto all'Amministratore le proprie generalità e il domicilio. Ogni condomino è obbligato ad eseguire nei locali di sua proprietà le opere e le riparazioni necessarie ad evitare danni alla proprietà altrui ed alle parti comuni, ed è obbligato, su richiesta dell'amministratore e previo congruo avviso di consentire l'ispezione dei suoi



locali per la verifica dei lavori da effettuarsi, nell'interesse del singolo condomino che dell'intero condominio.

### **Art. 8 - Divieti, obblighi, facoltà ed ammissioni**

E' vietato ai condomini e loro aventi causa:

A) occupare anche temporaneamente con costruzioni provvisorie o con oggetti, mobili di qualsivoglia specie, le scale, i ripiani, gli anditi, gli androni ed in genere i locali e gli spazi di proprietà ed uso comune;

L'occupazione delle cose comuni è, tuttavia ammessa quando si debbano eseguire lavori alle porzioni immobiliari di singoli condomini, nel caso, l'occupazione deve essere però limitata allo spazio ed al tempo strettamente indispensabile e non deve impedire l'uso delle cose stesse da parte degli altri condomini;

B) Installare tendaggi o meccanismi frangisole sui balconi di proprietà esclusiva, senza la previa autorizzazione dell'assemblea, la quale, onde evitare che il decoro e l'estetica delle facciate (sia prospicienti la strada che interne) siano compromessi, impartirà istruzioni vincolanti sulle qualità, caratteristiche e colore delle tende; è comunque vietata qualsiasi azione che possa compromettere l'estetica degli edifici ;

C) L'impianto di ricezione satellitare potrà essere installato solo sul tetto, è fatto divieto di montare le relative parabole su balconi, finestre, o comunque luoghi e posizioni che deturpino l'estetica del complesso immobiliare ;

D) I motori degli impianti di condizionamento dovranno essere collocati in posizioni tali da non deturpare l'estetica del complesso immobiliare ;

E) ogni intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria che interessi le facciate, sia prospicienti le strade che le parti interne, dovrà essere deliberato dall'assemblea (tinteggiatura, ripristino, modifiche ecc.) ;

F) tenere in qualsiasi locale, di proprietà comune, animali di qualsiasi specie;

G) manomettere gli impianti, idrico, del gas, e di scarico delle acque bianche o nere ecc., posti nell'interno delle porzioni immobiliari.

E' fatto obbligo:

H) ad ogni condomino che ceda in locazione i suoi locali, di assicurarsi, sotto la propria responsabilità, che il locatario sia persona di buona condotta e costume e di fare in modo che il medesimo si attenga a tutte le norme indicate nel presente Regolamento di Condominio;

I) ad ogni condomino e suo avente causa, di osservare tutte le disposizioni dei Regolamenti di Polizia Urbana e d'Igiene del Comune di Casalpusterlengo, per quanto attiene all'uso ed al godimento dei beni condominiali;

L) ad ogni condomino e suo avente causa di chiudere accuratamente le finestre del vano scala e gli ingressi previsti, pedonali e carrabili, allo stabile, sempre e particolarmente nelle ore notturne.

M) E' assolutamente vietato muovere mobili, trascinare oggetti pesanti, procedere alla pulizia dei pavimenti con elettrodomestici, dalle ore 21.00 alle ore 8.00 ;

N) E' vietato usare smodatamente radio, televisioni e strumenti musicali in genere, particolarmente dalle ore 21.00 alle ore 8.00 ;

O) E' vietato provocare rumori di alta intensità dalle ore 14.00 alle ore 16.00 ;

P) E' vietato il lavaggio degli automezzi di qualsiasi genere sia sulle parti comuni che di proprietà nel pieno rispetto delle vigenti normative e dei regolamenti locali di igiene.

### **Art. 9 - Assicurazioni**

L'edificio dovrà essere mantenuto assicurato contro i danni dal fuoco, del fulmine, dello scoppio del gas, per un capitale corrispondente al valore della costruzione ed altresì contro il rischio della responsabilità civile verso i terzi.

## **RIPARTIZIONE DELLE SPESE**

### **Art. 10 - Ripartizione delle spese**

Tutte le spese generali e di manutenzione ordinaria e straordinaria e le innovazioni e relativa manutenzione ordinaria e straordinaria, afferenti tutte le cose ed i servizi comuni saranno suddivise secondo le quote millesimali di cui alla allegata tabella.

### **Art. 11 - Frazionamento**

Se a qualsiasi titolo si procede al frazionamento di una porzione immobiliare, gli Interessati dovranno esibire all'Amministratore copia autentica del relativo atto e procedere con il medesimo alla suddivisione dei millesimali.

### **Art. 12 - Irripetibilità dei contributi**

I contributi versati dai condomini nel fondo comune sono irripetibili, nel caso in cui nella proprietà o nell'usufrutto del piano o frazione di piano cui si riferiscono, subentri un altro titolare, i contributi stessi rimangono a lui attribuiti, dovendo le parti interessate provvedere fra esse al regolamento del rapporto contributivo.

## **ORGANI DEL CONDOMINIO**

### **Art. 13 - Organi del condominio**

Gli organi di rappresentanza e di amministrazione del condominio sono rispettivamente l'Amministratore e l'Assemblea.

### **Art. 14 - Amministratore - Nomina**

L'Amministratore è nominato dall'Assemblea e può essere scelto anche tra gli estranei al condominio ed anche tra soggetti non iscritti nel ruolo degli amministratori tenuto dalla locale C.C.I.A.A.

Egli dura in carica un anno ma può essere revocato in qualunque tempo dall'Assemblea che, di contro, può procedere al rinnovo del mandato di anno in anno.

L'Amministratore può farsi coadiuvare, ivi compresa la partecipazione alle assemblee, da persone di sua fiducia, ma sotto la sua piena responsabilità.

### **Art. 15 - Funzioni dell'Amministratore**

L'Amministratore provvede alle spese ordinarie di acqua, illuminazione dell'edificio, licenze per gli ascensori ed in genere alle spese per il funzionamento dei servizi comuni e per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio.

All'uopo egli compila il preventivo delle spese correnti durante l'anno ed il progetto di ripartizione fra i condomini in base ai criteri stabiliti nel presente Regolamento.

Tale progetto è sottoposto all'Assemblea dei condomini e, entro venti giorni

dall'approvazione da parte di essa, ciascun condominio e' tenuto a versare la quota di contributo destinata a costituire il fondo comune per le spese di ordinaria gestione secondo le modalita' e la rateazione stabilite dall'Assemblea stessa.

Analogamente l'Amministratore deve compilare e sottoporre all'esame dell'Assemblea per l'approvazione, il progetto di ripartizione della spesa preventiva per opere di carattere straordinario deliberato dall'Assemblea, in conseguenza di deliberazioni adottate dall'Assemblea nel corso dell'esercizio e di spese obbligatorie sopravvenute; la quota di contributo risultante a debito di ciascun condominio deve essere versata nel termine in cui al comma precedente.

#### **Art. 16 - Compiti dell'Amministratore**

L'Amministratore deve provvedere:

- a) all'esecuzione delle deliberazioni dell'Assemblea, alla comunicazione delle deliberazioni dell'Assemblea ai condomini assenti, nei casi previsti dalla legge, nonché ad assicurare l'osservanza del presente Regolamento;
- b) alla riscossione dei contributi, delle indennità di assicurazione, al pagamento delle spese alle rispettive scadenze;
- c) alla preparazione dei conti preventivi e consuntivi e relativi stati di ripartizione da sottoporre ai condomini;
- d) a derimere, se possibile, le eventuali divergenze tra condomini;
- e) agli atti che abbiano per scopo la conservazione dei diritti inerenti le parti comuni, comprese le azioni possessorie, di danno temuto, fermo restando l'obbligo di convocare al piu' presto l'Assemblea per riferire in merito ed ottenere la ratifica.

#### **Art. 17 - Rappresentanza legale**

L'Amministratore ha la rappresentanza legale del condominio a norma di quanto disposto dall'art. 1131 del c.c.

#### **Art. 18 - Compenso dell'Amministratore**

All'Amministratore spetta un compenso che viene fissato dall'Assemblea e che viene prelevato dal fondo comune, intendendo così che vi partecipano tutti i condomini.

#### **Art. 19 - Disciplina dei servizi comuni**

L'Amministratore stabilira' le norme, gli orari ed i turni per i servizi comuni che per migliore godimento debbano essere utilizzati per turni, in relazione alle disposizioni del presente Regolamento.

Le norme da lui date, nell'ambito dei suoi poteri, sono obbligatorie per i condomini, salvo il ricorso all'Assemblea da parte del condominio che si ritenga leso.

Tutti i reclami riferentesi all'uso delle cose comuni, devono essere diretti all'Amministratore per iscritto.

#### **Art. 20 - Atti e documenti per l'amministrazione**

L'Amministratore deve tenere aggiornati:

- a) i verbali dell'assemblea;
- b) il libro cassa e prima nota;
- c) un libro mastro ove sarà aperto un conto per ciascun condominio, nel quale dovrà

- risultare la posizione di "dare" o "avere" del medesimo;
- d) un'elenco dei proprietari con le loro generalità e la indicazione del domicilio e della residenza, qualora non abbiano abituale dimora nello stabile;
- e) gli estremi del titolo di acquisto di ogni condomino;
- f) una planimetria dell'intero stabile;
- g) un inventario delle cose mobili di proprietà comune.

#### **Art. 21 - Risultati dell'esercizio**

L'Amministratore, alla fine di ciascun esercizio, deve rendere conto della sua gestione all'Assemblea.

Tale obbligo gli compete anche nel caso di revoca, oppure di dimissione in corso di esercizio e deve essere eseguito entro quindici giorni dalla revoca o dalle dimissioni.

All'atto di rendiconto, l'Amministratore deve, entro dieci giorni, consegnare al successore ritirandone ricevuta, tutti i documenti, gli atti ed i valori dell'amministrazione, indipendente da sue eventuali contestazioni in corso con il condominio.

#### **Art. 22 - Fondo comune e fondo riserva**

Per provvedere alle spese della gestione annuale, ordinaria, deve essere costituito un fondo comune, mediante il contributo come espresso all'art. 10 del presente Regolamento. Per provvedere alle spese di straordinaria amministrazione ed altre esigenze prevedibili ed imprevedibili può essere costituito un fondo di riserva sotto forma di supplemento ai contributi ordinari, non eccedenti il terzo del contributo ordinario dell'anno in corso.

#### **Art. 23 - Amministrazione del fondo di riserva**

L'Amministrazione del fondo di riserva deve essere tenuta distinta da quella del fondo comune.

I capitali accantonati nel suddetto fondo devono essere depositati in libretto o conto intestato al condominio, presso un Istituto di Credito scelto dall'Assemblea.

I prelevamenti dal fondo verranno fatti dall'Amministratore solo in quanto autorizzato dall'Assemblea.

L'Amministratore però potrà prelevare senza autorizzazione dell'Assemblea, dal fondo di riserva solo nell'ipotesi di cui all'art. 1135, ultimo comma c.c.

#### **Art. 24 - Chiusura esercizio e liquidazione quote**

L'esercizio finanziario si chiude al 31 dicembre di ogni anno.

La somma risultante a debito dei singoli condomini dovrà essere corrisposta entro quindici giorni dalla comunicazione dell'Amministratore.

#### **Art. 25 - Morosità e sanzioni**

Il condomino è costituito in mora senz'altro di previa intimazione, per il solo fatto del mancato pagamento alla scadenza stabilita.

Ogni versamento in acconto, anche se accettato, non può essere imputato che al debito più antico.

In caso di morosità sarà applicata una sanzione pecuniaria pari all'un per cento della somma dovuta per ogni decade di ritardo nei pagamenti.

Il ricavo dell'applicazione di tale sanzione sarà devoluto al fondo di riserva per le spese

straordinarie ed in sua mancanza al fondo comune.

#### **Art. 26 - Assemblee - Convocazione**

Ciascun condomino discute e delibera riunendosi in Assemblea generale, la quale e' composta dalla totalità dei condomini.

L'Assemblea si riunisce in via straordinaria quando l'Amministratore lo reputi necessario, o ne abbia avuta richiesta scritta o motivata, da almeno due condomini e che rappresentino almeno un sesto del valore dell'edificio espresso in quote millesimali secondo la tabella allegata.

Le assemblee sia ordinarie che straordinarie, sono convocate a cura dell'Amministratore, mediante avviso individuale da inviarsi per lettera raccomandata r.r. almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza.

L'Assemblea, con voto unanime, potrà stabilire altra e meno onerosa modalità di convocazione.

L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo, del giorno, dell'ora dell'adunanza, delle materie da sottoporre a deliberazione dell'Assemblea e deve, altresì indicare il giorno, il luogo e l'ora per l'Assemblea, in seconda convocazione fissata a norma dell'art. 1136 del c.c..

Nel caso di convocazione di Assemblea ordinaria annuale, all'avviso di convocazione, deve essere unita copia del bilancio consuntivo dell'anno precedente e relativo riparto e copia del bilancio preventivo e del prospetto di riparto per le spese per l'anno in corso.

In mancanza dell'Amministratore, l'Assemblea può essere convocata ad iniziativa di ciascun condomino.

#### **Art. 27 - Formalità preliminare dell'Assemblea**

I convenuti all'Assemblea generale ordinaria o straordinaria, trascorsi quindici minuti dall'ora fissata, nomineranno un Presidente ed un Segretario scegliendo tra i partecipanti al condomino, escluso l'Amministratore.

#### **Art. 28 - Diritto di voto e delega**

Ogni condomino ha diritto a farsi rappresentare nell'Assemblea da altra persona, anche estranea al condominio, con delega scritta, anche in calce all'avviso di convocazione.

Tale delegato può rappresentare più condomini ed anche per più unità immobiliari.

Le deleghe dovranno essere conservate agli atti.

Qualora una unità immobiliare appartenga in proporzioni indivise a più persone, queste hanno diritto ad un solo rappresentante in Assemblea, da designarsi preventivamente dagli interessati: in difetto di tale designazione vi provvederà per sorteggio il presidente dell'Assemblea.

I singoli condomini devono astenersi dal partecipare a deliberazioni che abbiano per oggetto, cose e servizi alla cui conservazione e gestione non abbiano interesse diretto, ovvero al riguardo dei quali esistono rapporti di fornitura e di lavoro tra essi ed il condominio.

Il condomino, che sia anche Amministratore, deve astenersi dalle deliberazioni relative al conto della sua gestione, nonché da quelle che hanno per oggetto provvedimenti da lui adottati.

#### **Art. 29 - Validità costituzione e rel. deliberazione**

La validità della costituzione dell'Assemblea, ai sensi dell'art. 1136 del c.c., si accerta al principio dell'adunanza e, in prima convocazione, risulta raggiunta quando siano presenti o rappresentati i condomini che costituiscono i due terzi del valore dell'edificio ed i due terzi dei partecipanti al condominio:

le deliberazioni sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio.

L'Assemblea in seconda convocazione dovrà essere effettuata non prima del giorno successivo a quello della prima convocazione ed in ogni caso non oltre dieci giorni dopo la prima convocazione:

le deliberazioni saranno valide se riporteranno un numero di voti che rappresentino almeno un terzo del valore dell'edificio ed almeno un terzo dei condomini.

Le deliberazioni concernenti la nomina e la revoca dell'Amministratore, le liti attive e passive il cui oggetto esorbiti dalle attribuzioni conferite dalla legge all'Amministratore, nonché le deliberazioni concernenti la ricostruzione dell'edificio o ripartizione straordinaria di notevole entità, devono riportare comunque la maggioranza stabilita per l'Assemblea in prima convocazione.

Le deliberazioni che hanno per oggetto innovazioni dirette al miglioramento, all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni, devono riportare la maggioranza prevista dall'art. 1136 c.c., 5° comma, e cioè la maggioranza dei partecipanti al condominio ed i due terzi del valore dell'edificio.

#### **Art. 30 - Computo dei millesimi**

Per le deliberazioni riguardanti le questioni che interessano tutti i condomini, il computo dei millesimi e dei partecipanti sarà fatto sulla base della allegata tabella dei millesimi generali di proprietà.

#### **Art. 31 - Verbale dell'assemblea**

Delle deliberazioni dell'Assemblea si redige il verbale, il quale deve contenere:

- a) il luogo, la data, l'ora dell'adunanza e l'ordine del giorno;
- b) il cognome e nome dei condomini intervenuti e rappresentati, con indicazione del valore delle rispettive quote di condominio;
- c) la scelta del presidente e del segretario e la constatazione della regolarità dell'Assemblea e delle deleghe;
- d) un sommario resoconto della discussione ed il testo delle deliberazioni prese, con l'indicazione della maggioranza ottenuta da ciascuna di esse;
- e) qualunque dichiarazione, in formula sintetica, di cui sia stata chiesta l'inserzione.

Il verbale deve essere trascritto in apposito registro, entro cinque giorni, deve essere firmato dal Presidente, dal Segretario, dall'Amministratore ed eventualmente da uno o più condomini, a tal uopo, delegati dall'Assemblea, e deve rimanere a disposizione dei condomini, presso l'Amministratore, per i successivi quindici giorni, trascorsi i quali, in mancanza di reclamo, davanti all'autorità giudiziaria, esso si riferrà approvato, salvo sempre il disposto dell'art. 1137 del c.c..

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

#### **Art. 32 - Comunicazioni ai condomini**

La comunicazione delle deliberazioni dell'Assemblea ai condomini assenti - da effettuarsi entro dieci giorni dalla delibera stessa - nonché tutte le altre comunicazioni importanti,

debbono essere eseguite dall'Amministratore ai condomini a mezzo posta con lettera o biglietto raccomandato nel domicilio dichiarato a norma dell'art. 7 del presente Regolamento.

In alternativa ed in caso di urgenza e' consentita la comunicazione mediante lettera a mano con ritiro di dichiarazione di ricevuta comunicazione.

### **Art. 33 - Attribuzioni dell'Assemblea**

L'Assemblea ordinaria delibera:

- a) sulle eventuali modifiche al regolamento di condominio;
- b) sulla nomina, conferma, revoca e retribuzione dell'Amministratore;
- c) sul rendiconto di gestione dell'anno precedente e relativo riparto delle spese tra i condomini; sul conto preventivo per l'anno in corso: sulla regolarità dell'annesso prospetto di ripartizione delle spese e sulla conseguente determinazione dell'ammontare, del versamenti mensili dovuti dai condomini durante il corso dell'anno stesso;
- d) sulle erogazioni degli eventuali avanzi di gestione e delle eventuali rendite di beni comuni;
- e) sulle eventuali spese di manutenzione di carattere straordinario, sulla costituzione di apposito fondo di riserva e sui prelevamenti sul fondo stesso;
- f) su ogni altro eventuale argomento riguardante l'amministrazione, la conservazione ed il godimento delle cose e dei servizi comuni.

L'Amministratore contestualmente alla convocazione dell'Assemblea deve mettere, presso di sé, a disposizione dei condomini - e fino al giorno antecedente a quello fissato per la prima convocazione - tutti i libri e documenti giustificativi del rendiconto annuale della gestione chiusa e del bilancio preventivo.

### **Art. 34 - Obbligatorietà**

Le deliberazioni prese dall'Assemblea, a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie per le minoranze dissenzienti e per gli assenti, salvo il diritto di opposizione con le modalità previste dall'art. 1137 del c.c., 2° comma.

Le deliberazioni dell'Assemblea, divenute definitive, vincolano, oltre che tutti i condomini anche gli affittuari dei condomini stessi, per la parte che li riguarda.

### **Art. 35 - Allegati**

Formano parte integrante del presente Regolamento l'allegato elaborato planimetrico e la tabella dei millesimi.

### **Art. 36 - Valore giuridico**

Il presente Regolamento vincola tutti i coloro che, a qualunque titolo, posseggano o possederanno parti del complesso immobiliare di cui al titolo.

Per eventuali modifiche ed aggiornamenti del Regolamento medesimo, varranno le vigenti disposizioni di legge e successive modifiche in materia.

### **Art. 37 - Richiamo**

Il Regolamento di condominio, in quanto vincolante delle singole unità immobiliari dello stabile, dovrà essere sempre richiamato in ogni contratto di acquisto, di successivo trasferimento della proprietà o di qualunque diritto reale di godimento nonché di locazione

delle singole unità.

Deve quindi intendersi accettato da ogni acquirente e conduttore senza eccezioni o modifiche di sorta.

Per tutto ciò che non è espressamente previsto o precisato nel presente Regolamento di condominio valgono le vigenti disposizioni di legge.



## Indice degli articoli

Art.1 Descrizione degli immobili	2
Art.2 Parti e cose comuni	2
Art.3 Parti o cose di proprietà particolare	2
Art.4 Destinazione dei locali	2
Art.5 Modificazione delle cose comuni	3
Art.6 Lavori nei locali di proprietà particolari	3
Art.7 Obblighi particolari del condomino	3
Art.8 Divieti, obblighi, facoltà ed ammissioni	4
Art.9 Assicurazioni	4
Art.10 Ripartizione delle spese	5
Art.11 Frazionamento	5
Art.12 Irripetibilità dei contributi	5
Art.13 Organi del condominio	5
Art.14 Amministratore - Nomina	5
Art.15 Funzioni dell'Amministratore	5
Art.16 Compiti dell'Amministratore	6
Art.17 Rappresentanza legale	6
Art.18 Compenso dell'Amministratore	6
Art.19 Disciplina dei servizi comuni	6
Art.20 Atti e documenti per l'amministrazione	6
Art.21 Risultati dell'esercizio	7
Art.22 Fondo comune e fondo riserva	7
Art.23 Amministrazione del fondo di riserva	7
Art.24 Chiusura esercizio e liquidazione quote	7
Art.25 Morosità e sanzioni	7
Art.26 Assemblee - Convocazione	7
Art.27 Formalità preliminare dell'Assemblea	8
Art.28 Diritto di voto e delega	8
Art.29 Validità costituzione e rel. deliberazione	8
Art.30 Computo dei millesimi	9
Art.31 Verbale dell'assemblea	9
Art.32 Comunicazione ai condomini	9
Art.33 Attribuzioni dell'Assemblea	10
Art.34 Obbligatorietà	10
Art.35 Allegati	10
Art.36 Valore giuridico	10
Art.37 Richiamo	10

LOTTO 3



LOTTO 3A - SUB 711



Soggiorno



ott



Balcone



Scale interne



Disimpegno



Bagno

	
Came a da letto	alcove

LOTTO 3B- SUB 713

**LOTTO AGGIUDICATO**

Soggiorno	Cottura
Soggiorno	Soggiorno