

Tribunale Ordinario di Milano

Procedura di Esecuzioni Immobiliari

Ruolo Generale N. 584.2021

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Giacomo Puricelli

Relazione di Stima

Abitazione _ Cat. A/3 _ Via Antonio Ceriani, 14 _ Milano



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Dott. Giuseppe Barone
architetto & agronomo

Albo C.T.U. Architetto n. 15.129 _ Sezione Civile _ n. 1.369 _ Sezione Penale

Albo C.T.U. dott. Agronomo n. 14.210 _ Sezione Civile

Ordine degli Architetti n. 19937 di MI _ Ordine dei Dottori Agronomi n. 1195 di CT

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano

info giuseppe.barone@hotmail.it _ PEC: barone.19937@oamilano.it



Indice Sintetico

- **Identificazione Catastale _ N.C.E.U.**

Abitazione di tipo economico sita in Via Maria Antonio Ceriani, 14 in Milano, individuata al N.C.E.U. al foglio n. 415, particella n. 148 sub 50, piano 3-S1, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 48,00 m², rendita € 334,41.

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
Milano	415	148	50	A/3	2	3,5 Vani	48,00 m ²	€ 334,41

- **Stato occupativo**

Al momento del sopralluogo, l'abitazione NON risulta abitata dall'*esecutato*.

- **Contratti di locazione in essere**

Risultano contratti di Affitto registrati in capo all'*esecutato* in data successiva alla trascrizione del Pignoramento.

- **Quote**

Proprietà per la quota di 1/1 sul *debitore esecutato*.

- **Comproprietari**

Nessuno

- **Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 55.000,00;

da occupato: € 46.000,00.

- **Criticità da segnalare**

Non sono state riscontrate criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura.

Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

info giuseppe.barone@hotmail.it _ PEC: barone.19937@oamilano.it



a. Premessa

Il giorno 9.06.2021, il Dott. Giacomo Puricelli, Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Milano, ha nominato quale *esperto estimatore*, il sottoscritto Dott. Arch. Agr. Giuseppe Barone, con studio in Milano in Via Privata Tanaro, 19, iscritto all'Albo dei CTU degli Architetti del Tribunale di Milano al n. 15.129 Sez. Civile e n. 1.693 della Sez. Penale, all'Albo dei CTU dei Dott. Agronomi del Tribunale di Milano al n. 14.210 Sez. Civile, all'Ordine degli Architetti della provincia di Milano al n. 19.937, all'Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della provincia di Catania al n. 1195.

Lo scrivente è stato incaricato dall'III.mo G. E. di eseguire *perizia estimativa* nella procedura esecutiva immobiliare n. 584/2021 R.G. Es., promossa da *creditore procedente*.

b. Acquisire, se non prodotta, Copia del Titolo di Provenienza in capo al debitore del compendio pignorato

Ci si riserva di integrare l'Atto di Compravendita. (doc. 1 _ copia del titolo di provenienza).

c. Avisare immediatamente il Giudice in caso di perdurante impossibilità di accesso all'immobile

Previo accordo con il collaboratore del custode giudiziario Avv. Elena Ferrazzi, in data 25.11.2020 alle ore 16:00 circa, è stato possibile accedere all'immobile oggetto di stima.

Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

info giuseppe.barone@hotmail.it _ PEC: barone.19937@oamilano.it



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1 Descrizione del bene

Abitazione di tipo economico sita in Via Maria Antonio Ceriani, 14 in Milano, individuata al N.C.E.U. al foglio n. 415, particella n. 148 sub 50, piano 3-S1, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 48,00 m², rendita € 334,41.

1.1.1 Caratteristiche dell'immobile

L'immobile è ubicato a sud-ovest del Comune di Milano all'interno di una Zona denominata Baggio, in prossimità del Parco di Baggio e/o Parco delle Cave di Baggio, esattamente vicino la chiesa di Sant'Apollinare.

L'immobile è non molto distante dalla stazione MM 1 rossa di Bisceglie, raggiungibile con le linee 47 - 67 - 433 nonché in vicinanza degli importanti assi viari di Via Ceriani e Via Forze Armate.

Una volta giunti sulla piazzetta della chiesa di Sant'Apollinare, si continua a percorrere la Via Antonio Ceriani fino al giungere al civico n. 14 (a destra seguendo il senso di marcia).

Il palazzo si affaccia con il prospetto principale sulla Via Ceriani piuttosto che sulla corte interna, dove a sua volta si affacciano le c.d. "case ringhiere", tipica architettura meneghina.

Una volta superato il portone nonché l'androne d'ingresso, poco prima di giungere nella corte interna, tramite l'ausilio delle scale poste a destra e a sinistra, si giunge al piano 3 (non c'è ascensore).

Le abitazioni sono distribuite grazie l'ausilio della c.d. "ringhiera" (ballatoio/balcone) dove, appunto si affacciano i diversi ingressi delle abitazioni.

L'abitazione in oggetto è ubicata a sinistra del pianerottolo dello sbarco della scala (spalle rivolte verso le scale).

L'abitazione è formata due "rettangoli" (zona giorno e zona notte), divisi pressoché a metà dal muro portante, intercludendo il vano scala comune.

La parte della zona giorno si affaccia sulla "ringhiera", piuttosto della parte opposta della zona notte, che si affaccia sulla via Ceriani (prospetto principale).



La stessa è così distribuita:

- ZONA GIORNO _ h = 3,15 m c.a.

Soggiorno – Cucina _ 15,70 m² c.a.: una volta superato il portone d'ingresso, si giunge in un'unica stanza. La stanza ospita il soggiorno nonché una parte circoscritta da tramezzature ospitante il piano cottura. L'illuminazione è naturale con l'ausilio della finestra con affaccio sulla "ringhiera" e appunto, sulla corte interna (prospetto posteriore).

DISIMPEGNO

Il Disimpegno, che funge anche da anti-bagno, serve per disimpegnare la zona giorno dalla zona notte nonché giungere il bagno.

Bagno

Il bagno è posto tra la zona giorno e la zona notte, con soffitto più basso rispetto al resto dell'abitazione poiché è stata creata una parte soppalcata.

ZONA NOTTE _ h = 3,05 m c.a.

Camera da letto _ 5,65 m² c.a.: una volta superata il primo vano e/o zona giorno tramite l'ausilio di un disimpegno, si giunge nella seconda stanza formante la zona notte.

La stessa si affaccia sulla Via Ceriani (prospetto principale dell'edificio) tramite un piccolo ballatoio.

All'interno della camera da letto è stato creato un "angolo" disimpegnato dalla stanza che serve per giungere al soprastante soppalco. Quest'ultimo è in proiezione con il sottostante bagno.

SUPERFICIE: la superficie coperta, calcolata tenendo conto dei muri interni e muri perimetrali, in base a quanto riportato nella planimetria catastale e verificato in sede di sopralluogo è la seguente:

⇒ Abitazione _ Piano Terzo _ 3,5 vani catastali _ 30,00 m² circa al lordo delle murature interne ed esclusi i muri perimetrali;

⇒ Cantina _ 7,15 m² circa (esclusi i muri perimetrali).

Il tutto è meglio descritto nell'allegato rilievo fotografico (doc. 2 _ rilievo fotografico).



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

info giuseppe.barone@hotmail.it _ PEC: barone.19937@oamilano.it



1.1.2 Ubicazione

L'immobile è ubicato a sud-ovest del Comune di Milano all'interno di una Zona denominata Baggio, in prossimità del Parco di Baggio e/o Parco delle Cave di Baggio, esattamente vicino la chiesa di Sant'Apollinare (doc. 3 _ estratto di mappa).



Img. 2 _ Individuazione tramite l'ausilio di Google earth

1.2 Quote e tipologie del diritto pignorato

Il pignoramento interessa il/i bene/i in oggetto:

⇒ Proprietà per la quota di 1/1 sul *debitore esecutato*.

1.3 Identificazione Catastale _ N.C.E.U.

Si è ritenuto opportuno reperire, presso l'Agenzia dell'Entrate dell'Ufficio Provinciale di Milano – Servizi Catastali, le visure storiche per immobile – Visura n. T70604 del 8.07.2021 (doc. 4 _ visure storiche per immobile).

Abitazione di tipo economico _ Via Antonio Maria Ceriani, 14 Milano

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
Milano	415	148	50	A/3	2	3,5 Vani	48,00 m ²	€ 334,41



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

info giuseppe.barone@hotmail.it _ PEC: barone.19937@oamilano.it



Dati derivanti da:

Situazione dell'Unità immobiliare dal 9.11.2015

⇒ Inserimento in visura dei dati di superficie;

Situazione dell'Unità immobiliare dal 16.06.2008

⇒ Variazione nel classamento Protocollo n. MI0545290 (n. 40892.1/2008);

Situazione dell'Unità immobiliare dal 15.06.2007

⇒ Diversa distribuzione degli spazi interni Protocollo n. MI0564005 (n. 46969.1/2007);

Situazione dell'Unità immobiliare dal 25.01.2001

⇒ /altre) del 25.01.1983 Protocollo n. 7702 in atti dal 25.01.2001 Evasione VAR 555/83 Legge 154/88 (n. 555.1/1983).

1.4.1 Coerenze

Confini da nord in senso orario

- dell'appartamento _ Via Ceriani, altre U.I.U., Ballatoio comune / Cortile comune; vano scala e altra U.I.U..
- della cantina _ Via Ceriani, altre U.I.U., Disimpegno comune / altra U.I.U..

1.5 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Da un confronto effettuato tra la Nota di Trascrizione e l'Atto di Pignoramento, non risultano discrepanze. I dati riportati sono corretti.



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

info giuseppe.barone@hotmail.it _ PEC: barone.19937@oamilano.it



2. DESCRIZIONE SOMMARIA

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

L'immobile è ubicato a sud-ovest del Comune di Milano all'interno di una Zona denominata Baggio, in prossimità del Parco di Baggio e/o Parco delle Cave di Baggio, esattamente vicino la chiesa di Sant'Apollinare.

Caratteristiche fascia / zona

Periferica con scarsa disponibilità di parcheggi e un discreto numero di attività commerciali.

Destinazione

Residenziale.

Tipologia prevalente

Abitazioni di tipo economico.

Urbanizzazione

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona

Asilo nido (presente), supermercati (presenti), cinema (presente), farmacie (presente), municipio di zona (presente), negozi al dettaglio (presente), parco giochi (Parco Baggio), scuola elementare (presente), scuola materna (presente), scuola media inferiore (presente), scuola media superiore (presente), ospedale (nelle vicinanze), spazi verdi (presente).

Principali collegamenti pubblici

L'immobile è non molto distante dalla stazione MM 1 rossa di Bisceglie, raggiungibile con le linee 47 - 67 - 433 nonché in vicinanza degli importanti assi viari di Via Ceriani e Via Forze Armate.

Collegamento alla rete autostradale

Ottimo collegamento autostradale, essendo l'immobile poco distante dall'importante asse viario tangenziale ovest.



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

info giuseppe.barone@hotmail.it _ PEC: barone.19937@oamilano.it



2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Abitazione su tre livelli tipica della composizione architettonica meneghina.

- struttura: in muratura (ante '67);
- facciate: bugnato grigio al piano terra, mattoncino a faccia vista per il piano primo e secondo, intonaco di tipo civile al piano terzo;
- accesso: portoncino esterno in legno;
- scala interna: a rampe parallele;
- ascensore: assente;
- condizioni generali dello stabile: discrete.

2.3 Caratteristiche descrittive interne

Appartamento:

- esposizione: doppia sia sul lato del prospetto principale nonché affaccio sulla corte interna tramite ballatoio;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica smaltata nel bagno, in cucina rivestimento relativo alla parete (in parte) dei pensili;
- pavimenti: mono cottura smaltata;
- infissi esterni: legno e vetri (discrete condizioni);
- porta d'accesso: in legno (discrete condizioni);
- porte interne: in legno tamburato;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato;
- acqua calda sanitaria: non ispezionabile;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia (discrete condizioni);
- impianto di condizionamento: assente;
- condizioni generali dell'appartamento: discrete.

2.4 Breve descrizione della zona

L'immobile è ubicato a sud-ovest del Comune di Milano all'interno di una Zona denominata Baggio, in prossimità del Parco di Baggio e/o Parco delle Cave di Baggio, esattamente vicino la chiesa di Sant'Apollinare.



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

info giuseppe.barone@hotmail.it _ PEC: barone.19937@oamilano.it



2.5 Certificazioni energetiche

Da un'interrogazione effettuata il 7.01.2022 presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) si è potuto appurare che, nell'immobile oggetto di stima **NON E' PRESENTE**, l'Attestato di Certificazione Energetica, di cui al D. Lgs. 192 del 19.08.2005 attuativa della Direttiva CE n. 2002/91 nonché della Legge Regionale Lombardia n. 24/2006 come modificata dalla Legge Regionale n. 10/2000 e successive deliberazioni attuative di Giunta (doc. 5 _ attestato di certificazione energetica).

2.6 Certificazioni conformità degli impianti

Non è stato possibile risalire alla documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti.

2.7 Certificazioni di idoneità statica

E' stato possibile risalire alla documentazione statica allegando il Certificato di Idoneità Statica. Nello stesso si apprende (a pag. 70) "... Per quanto le verifiche qui condotte possono ritenersi soddisfatte positivamente circa le strutture portanti".

3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, l'abitazione NON risulta abitata dall'esecutato. Si riporta alla relazione del Custode Giudiziario Avv. Elena Ferrazzi.

3.2 Esistenza contratti di locazione

E' stato possibile verificare la presenza o meno di contratti di locazione in essere.

Si riporta quanto espressamente riportato in mail del 8.07.2021:

- *"in risposta alla Vs. richiesta si comunica che in capo all'esecutato, non si evincono contratti di locazione e/o comodato registrati"*;
- Successivamente a tale data è pervenuto allo scrivente un altro Contratto di Locazione in essere:
- Durata del contratto dal 23.06.2021 al 22.06.2025;
 - Canone di Locazione € 7.200,00 annui;
 - Comunicato all'Agenzia delle Entrate il 7.07.2021 _ Protocollo 21070708145324172 (doc. 6 _ verifica di contratti di locazione).



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

info giuseppe.barone@hotmail.it _ PEC: barone.19937@oamilano.it



4. PROVENIENZA

4.1 Attuali proprietari

- Debitore esecutato per la quota di 1/1, in proprietà.

Estremi dell'Atto di Provenienza

- ⇒ Atto tra Vivi - Compravendita trascritto il 31.12.2007 Reg. Particolare n. 57696 e Reg. Generale n. 98811, pubblico Ufficiale Massimo Milone, Repertorio 35523/3425 del 27.12.2007.

4.2 Precedenti proprietari

L'immobile sopra descritto al ventennio, come meglio si evince dalla seguente cronistoria, pervenne:

- ⇒ al *debitore esecutato* pervenne in forza di Atto di Compravendita del 27.12.2007 Repertorio 35523/3425 a rogita del Notaio Massimo Milone di San Giuliano Milanese (MI) trascritto il 31.12.2007 nn. 98811/57696

- ⇒ ai suddetti _____, _____, _____ generalizzati per le rispettive quote sopra indicate, l'immobile pervenne in forza di Atto di Compravendita del 27.08.2001 Repertorio 9727 a rogito Notaio De Rosa Giuseppe di Milano trascritto il 2.08.2001 nn. 50695/34508
(piena proprietà 1/1);

- ⇒ al suddetto _____ generalizzata, l'immobile suddetto pervenne in forza di Atto di Compravendita del 12.11.1997 Repertorio 59501 Notaio Adriana Scognamiglio di Milano trascritto il 13.11.1997 nn. 41139/28296
(piena proprietà 1/1).



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

info giuseppe.barone@hotmail.it _ PEC: barone.19937@oamilano.it



5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla verifica prodotta dallo scrivente Protocollo di Ispezione n. T 75447 del 8.07.2021 si sono eseguite le ispezioni ipotecarie presso gli Uffici dell' Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale di Milano 1, con il rilascio di certificati (doc. 7 _ ispezioni ipotecarie), al fine di accertare l'esistenza di altre Formalità, Vincoli, Oneri giuridici, Iscrizioni e Trascrizioni, oltre a quella operata dal *creditore procedente* sulle unità immobiliari pignorate, da cancellare con i decreti di trasferimento.

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie relative all'immobile, oggetto della procedura di cui in epigrafe, complessivamente tra quelle prodotte dal *creditore procedente* e dallo scrivente *perito estimatore*, sono quelle di seguito riportate.

5.1 Vincoli o Oneri giuridici, che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali

Nessuna.

Misure penali

Nessuna.

Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite

Nessuno.

Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso

Nessuno.

Altri pesi e limitazioni d'uso

Nessuna.



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

info giuseppe.barone@hotmail.it _ PEC: barone.19937@oamilano.it



5.2 Vincoli o Oneri giuridici, che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni

- ⇒ Ipoteca volontaria iscritta il 31.12.2007 Reg. Particolare n. 22606 e Reg. Generale 98812, pubblico ufficiale Notaio Milane Massimo, Repertorio 35524/3426 del 27.12.2007, derivante da **Concessione a Garanzia di Mutuo**, a favore di
sull'unità immobiliare oggetto di stima.

Trascrizioni

- ⇒ Atto esecutivo o cautelare trascritto il 27.05.2021 Reg. Particolare n. 29004 e Reg. Generale n. 41631, pubblico Ufficiale Corte di Appello di di Milano, Repertorio 6947 del 24.05.2021, derivante da **Verbale di Pignoramento Immobiliare**, a favore di
sull'unità immobiliare oggetto di stima.

Vincoli

Nessuno.

Oneri giuridici

Nessuno.

Spese di cancellazione

In merito la cancellazione delle formalità gravanti sui beni con i seguenti oneri di cancellazione a carico della procedura, come apprese in Conservatoria:

- ⇒ Oneri di cancellazione dell'Atto di Pignoramento € 262,00 circa per imposte ipotecarie, tasse ipotecarie e imposta di bollo;
- ⇒ Oneri di cancellazione per ogni Ipoteca Volontaria, con riferimento al D.P.R. 601/73, paria ad € 35,00 per tasse ipotecarie;
- ⇒ Costi onorario professionista incaricato, € 300,00 circa oltre IVA e C.P.A. (a formalità), variabile a discrezione del professionista.



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

info giuseppe.barone@hotmail.it _ PEC: barone.19937@oamilano.it



6. CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo

(doc. 8 _ situazione debitoria condominiale dell'esecutato - copia regolamento condominiale).

E' stato possibile effettuare un controllo presso l'Amministrazione Condominiale per l'immobile in capo ai *debitori esecutati* (ex art. 63 disp. Att. c.c.), relativo a:

1. Ammontare medio delle spese condominiali ordinarie _ € 650,00;
2. Spese straordinarie deliberate _ Nessune;
3. Esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente _ **€ 2.660,00**;
4. Millesimi di proprietà 20,838.

6.1 Spese di gestione condominiali

Circa € 600,00 / € 700,00 annui.

Cause in corso

Nessuno.

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Difficilmente accessibile.



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

info giuseppe.barone@hotmail.it _ PEC: barone.19937@oamilano.it



7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

E' stato possibile appurare che l'immobile in oggetto è stato realizzato in data anteriore al 1 settembre 1967, inoltre è stato possibile apprendere quanto di seguito riportato.

Pratiche edilizie

- L'immobile è stato costruito in data posteriore al 1 settembre 1967;
- Nulla Osta del 14 Novembre 1933 Atti N. 182639/933;
- Licenza per opere edilizie Atti 193275/32360/1953 del 24.12.1953;
- Licenza di Occupazione N. 393 Atti N. 92050/16209/934 del 17.04.1935-XIII;
- Licenza di Occupazione N. 480 Atti N. 31601 P.G N. 8485 E.P. del 25.05.1956;
- Diversa distribuzione degli spazi interni del 15.06.2007 Protocollo n. MI0564005 (n. 46969.1/2007) (doc. 9 _ accesso agli atti – pratiche e titoli edilizi).

7.2 Conformità edilizia

L'abitazione collima con quanto rappresentato in planimetria catastale a seguito della "*diversa distribuzione degli spazi interni*".

7.3 Conformità catastale

Per quanto concerne la planimetria catastale è stata reperita presso il N.C.E.U. Prot. MI0206719 del 13.07.2021 e allegati alla presente (doc. 10 _ planimetria catastale).

In sede di sopralluogo è stato possibile raffrontare la distribuzione planimetrica con lo stato di fatto che a sua volta, **coincide** con quanto rappresentato in planimetria catastale. L'immobile oggetto di stima **NON risulta conforme catastalmente**.

Regolarizzazioni

Nessuno.



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

info giuseppe.barone@hotmail.it _ PEC: barone.19937@oamilano.it

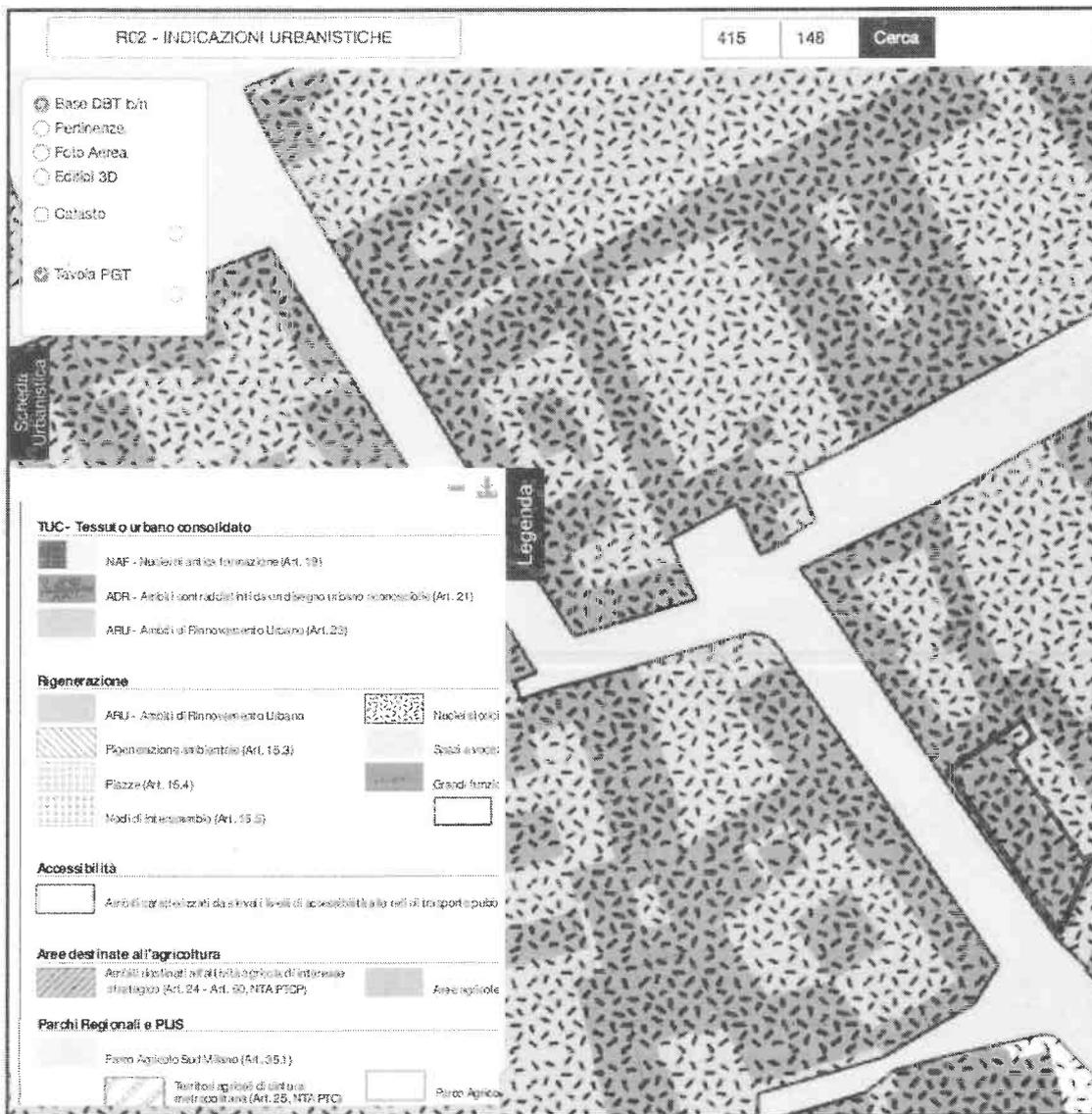


7.4 Conformità urbanistica

- A seguito di consulto del Piano del Governo del Territorio del Comune di Milano, si deduce:

PR _ R02 _ **Indicazioni urbanistiche**

TUC _ **Tessuto Urbano Consolidato** _ **Nuclei di Antica Formazione art. 19**



Nessuna difformità urbanistica riscontrata pertanto, **risulta conforme urbanisticamente.**



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

info giuseppe.barone@hotmail.it _ PEC: barone.19937@oamilano.it



8. CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo 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	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Abitazione _ P3	38,00	1	38,00	Nord	discrete
Ballatoio	1,60	0,30	0,48		
Cantina _ S1	8,40	0,30	2,52		
Totale			40,94		

9. STIMA

9.1 Criterio di stima

Il giudizio di stima deve portare quale suo risultato al *più probabile valore di mercato e/o prezzo* di un determinato bene riferito a quel mercato ed in quel determinato momento; "... *più semplicemente come la quantità di moneta con cui quel bene potrà essere scambiato in un dato mercato e in un dato momento*" (Estimo M. Vizzardì – L. Piatti Ed. 2001) ma, deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Si terrà conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

info giuseppe.barone@hotmail.it _ PEC: barone.19937@oamilano.it



9.2 Fonti di informazioni

- Borsino immobiliare;
- Rilevazione prezzi di mercato II° semestre 2021 - O.M.I. Agenzia del Territorio;
- Consultazione Valori Immobiliari dichiarati - O.M.I. Agenzia del Territorio;
- TeMA S.C.p.A. – Azienda della Camera di Commercio di Milano – FIAIP;
- Agenzie Immobiliari della zona oggetto di valutazione.

9.3 Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda m ²	Valore Intero medio ponderato al m ²	Valore diritto e quota 100%
Abitazione	unità P3-S1	40,94 m ²	€ 1.500,00	€ 61.410,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della Stima

- Attenendosi a quanto richiesto dalla Sezione, si riporta adeguamento della stima del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria
- € 3.070,50
- Spese tecniche di regolarizzazione **edilizia e catastale** Nessuno
- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente Nessuno
- Spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente
- € 2.660,00
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente
- € 600,00

Prezzo base d'asta del lotto (libero)

- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, **valutato a corpo** e non a misura:
€ 55.079,50 arrotondato **€ 55.000,00**

Prezzo base d'asta del lotto (occupato)

- Nel caso in cui, sia riconosciuta la piena validità di un vincolo d'occupazione, si dovrà applicare una riduzione del **20%** al valore dell'immobile pertanto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, **valutato a corpo** e non a misura:
- € 45.868,00 arrotondato **€ 46.000,00**

Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

info giuseppe.barone@hotmail.it _ PEC: barone.19937@oamilano.it

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

10. CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE _ INDENNITA'

- L'immobile risulta locato. L'indennità nonché il canone di locazione sono congrui.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Trattasi di un'abitazione indipendente pertanto, non divisibile.

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Non sono state riscontrate criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura.

Conclusioni

La presente perizia estimativa viene inviata ai sensi dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c. alle parti a mezzo PEC e/o Racc. A/R nel rispetto dei termini perentori indicati nella disposizione normativa (doc. 12 _ invio copie della perizia estimativa).

- L'elaborato peritale è svolto, comunque, con le seguenti riserve ed osservazioni:
- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, anche strutturali e/o del sottosuolo, anche se citati nei documenti disponibili, non rilevabili e/o confermabili con semplici sopralluoghi esterni e rilievi non strumentali. Tra i vizi e difetti occulti si devono intendere anche quelli relativi ai materiali, depositi, rifiuti, inclusioni, inquinanti, lavorazioni, impianti ecc. non rilevabili a vista ed evidenti;
 - sulla assoluta esattezza dei dati dell'unità immobiliare, si precisa che gli stessi, come già detto, sono stati rilevati dai documenti disponibili e verificati in loco.
- I dati dimensionali citati sono stati utilizzati dal sottoscritto per le verifiche parametriche di ogni tipo;



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

info giuseppe.barone@hotmail.it _ PEC: barone.19937@oamilano.it



- **i valori assegnati si devono intendere comunque a corpo e non a misura**, per gli immobili così come visti;
- per quanto riguarda la conformità normativa (statica, sicurezza, sanitaria, smaltimenti, spese, costi, diritti reali, servitù, trascrizioni, ecc.) si è fatto riferimento ai documenti esistenti, da cui non emergono fatti particolari oltre quelli citati.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Nel ringraziare il G.E. per la fiducia accordata, il sottoscritto rassegna la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Milano 7.01.2022

l'esperto estimatore
dott. Arch. Giuseppe Barone

Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

info giuseppe.barone@hotmail.it _ PEC: barone.19937@oamilano.it



Documentazione allegata

1. Copia del titolo di provenienza pag. 2
2. Rilievo fotografico pag. 23
3. Estratto di mappa pag. 24
4. Visure storiche per immobile pag. 25
5. Attestato di Certificazione Energetica pag. 26
6. Verifica contratti di locazione pag. 27
7. Ispezioni ipotecarie del Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale di Milano pag. 28
8. Situazione debitoria condominiale dell'esecutato - copia regolamento condominiale pag. 29
9. Accesso agli atti - Pratiche e Titoli edilizi pag. 30
10. Planimetria catastale pag. 31
11. Invio copie della perizia estimativa tramite Racc. A/R e/o PEC rispettivamente al legale rappresentante del creditore procedente e al debitore esecutato pag. 33



Allegato n. 1

Copia del titolo di provenienza

(c: si riserva di integrare)



Via Privato Tenara, 19 - 20126 Milano (MI)

Info: giuseppe.barone@tribunale.mi.it - PEC: barone.19937@comilano.it



Allegato n. 2
Rilievo fotografico
(In allegato)



Via Privato Tonara, 19_ 20128 Milano (MI)

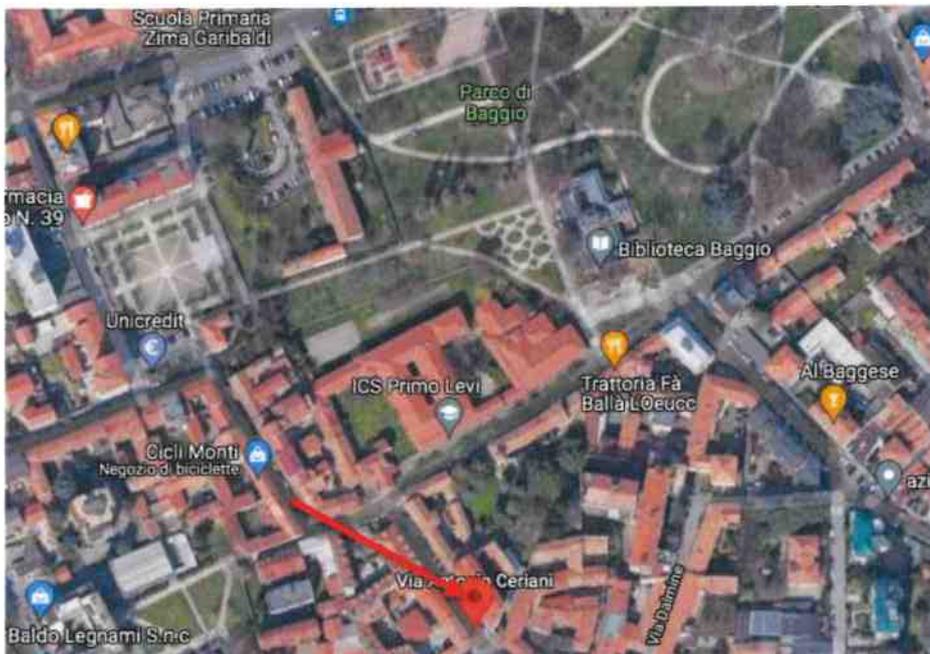
Info giuseppe.barone@barone.it _ PEC: barone.19937@comilano.it



Tribunale Ordinario di MILANO

Procedura di Esecuzioni Immobiliare
Ruolo Generale n. 584/2021

Arch. Giuseppe Barone _ Albo C.T.U. n. 15.129 Civile _1.369 Penale



Foto



Foto

Abitazione _ Via Maria Antonio Ceriani, 14 _ Milano

foglio n. 415 particella n. 148 sub 50 _ P3 - S1



architetto



Firmato Da: BARONE GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPECS.P.A. NG CA 3 Serial#: 338d762990e2b78a8372df5cc27632b9



Foto 

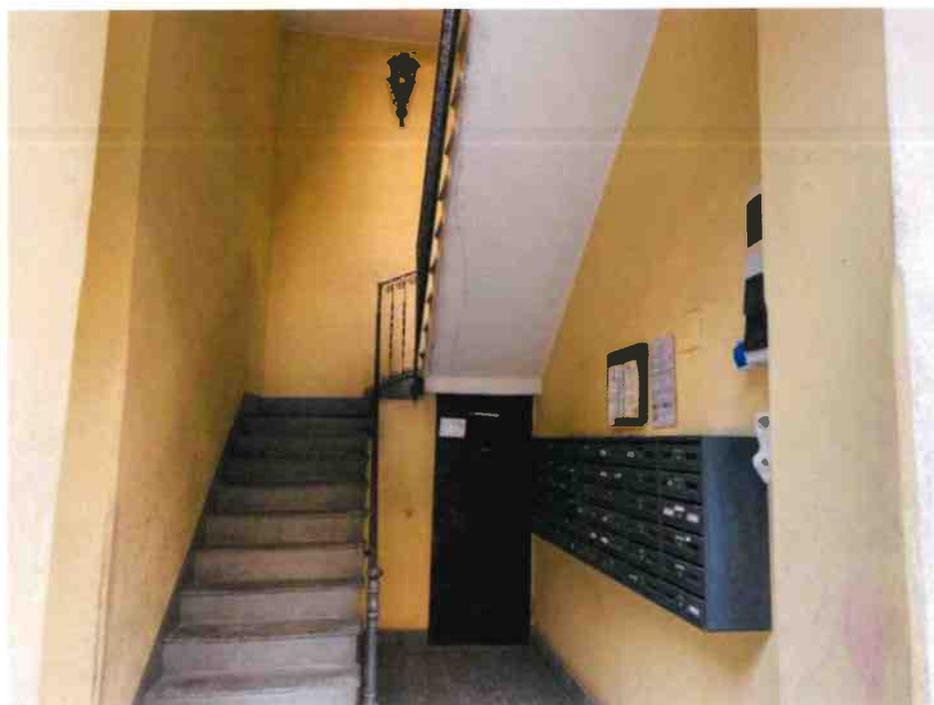


Foto 

Firmato Da: BARONE GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 338d762990e2b78a8372df5c27632b9



Foto



Foto

Firmato Da: BARONE GIUSEPPE Enesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 388d762990e2b78a8372df5c27632b9



Foto



Foto

Firmato Da: BARONE GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 338d762990e2b78a8372df5c27632b9

GBR

architetto





Foto 



Foto_ 

Firmato Da: BARONE GIUSEPPE Ernesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 338d762990e2b78a8372df5cc27632b9

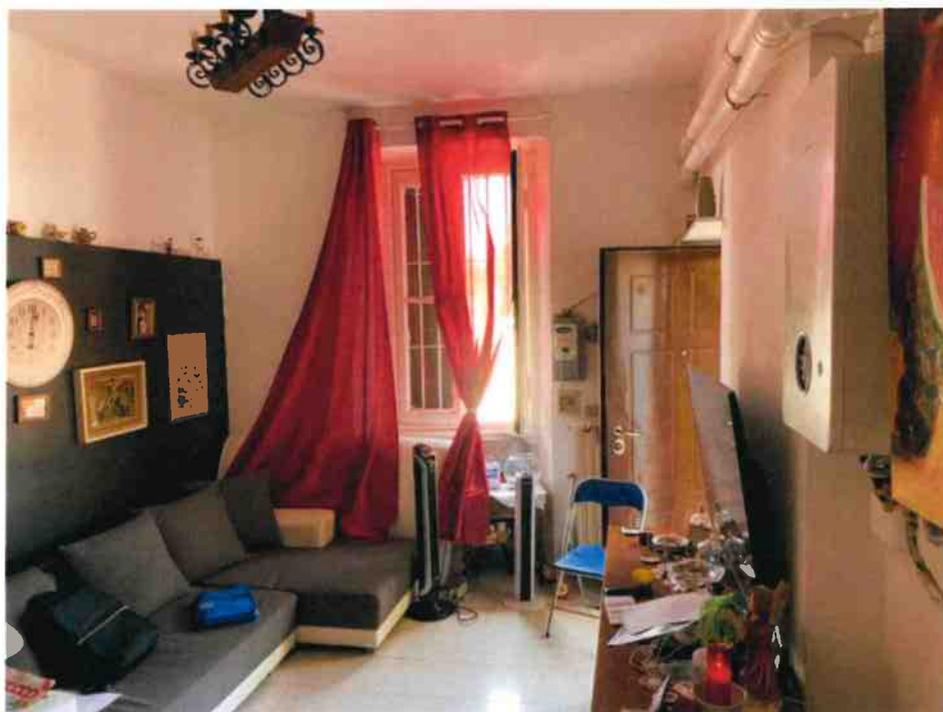


Foto _

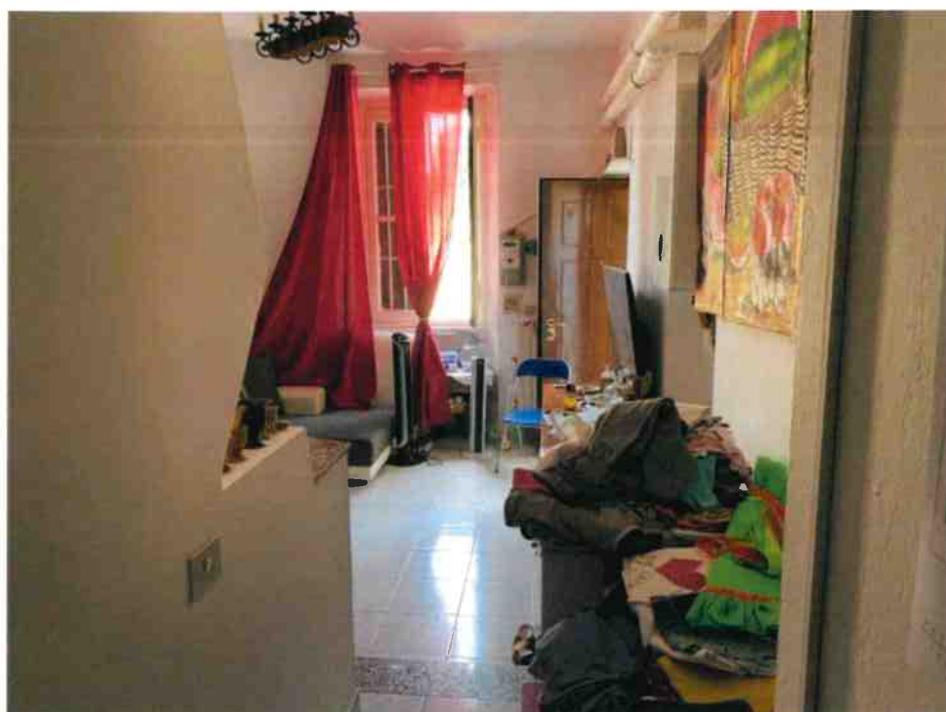


Foto _

Firmato Da: BARONE GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG. CA. 3 Serial#: 338d762990e2b78a8372df5c276532b9



architettura





Foto _



Foto _

Firmato Da: BARONE GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 338d762990e2b76a8372d15c27632b9



Foto_



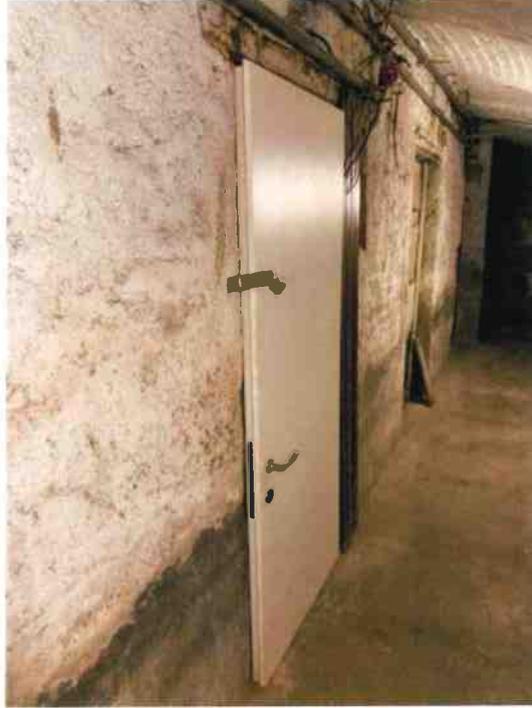
Foto_

Firmato Da: BARONE GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 338d762990e2b78a8372cf5c27652b9

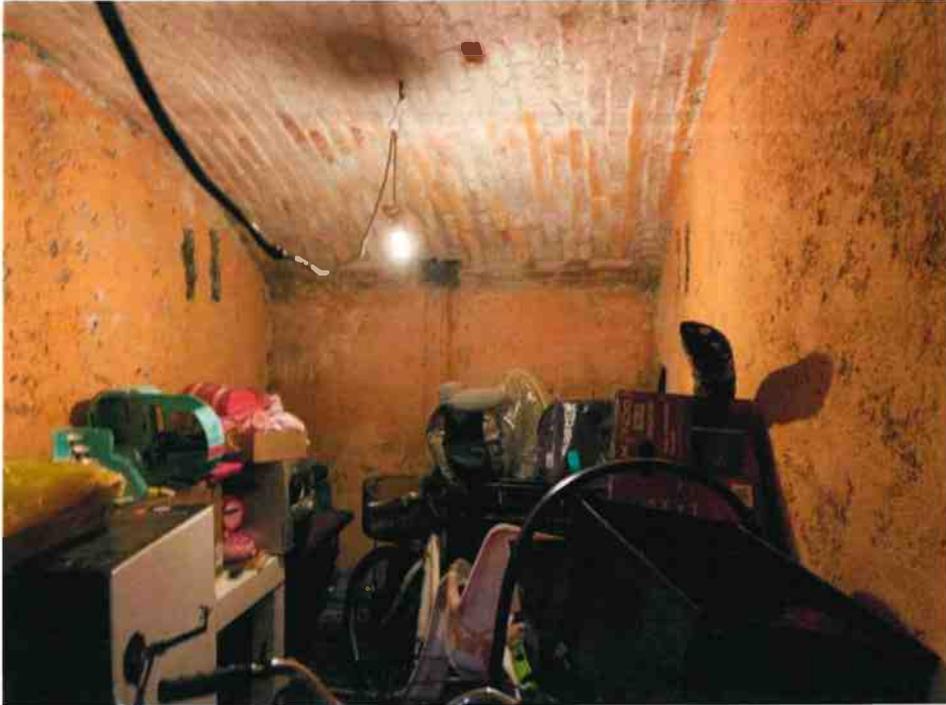


architetta





Foto_



Foto_

Firmato Da: BARONE GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 338d762990e2b78a8372df5c27632b9



architetta



Allegato n. 3
Estratto di mappa



Via Privata Tonio, 19 - 20126 Milano (MI)

Info giuseppe.barone@barone.it - PEC: barone.19937@comitino.it



S. 5014/000

Ufficio Provinciale di Milano - Territorio Servizi Catastrali

Via del (0 90 euro)



1:500000

1: Particella 1/8

Comune: MILANO
Foglio: 315

Scala originale: 1/1000
Dimensione cornice: 287 000 x 189 000 metri

8 lug 2021 10 5 32
Pro: n. 77517/2021

Firmato Da: BARONE GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Serial#: 338d762990e2b78ae8372df5c27632b9



Allegato n. 4
Visure storiche per immobile



Via Pivola Tonda, 19 - 20128 Milano (MI)

Info giuseppe.barone@gruppoimmi.it - PEC: barone.19937@comilano.it





Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastrali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/07/2021

Data: 08/07/2021 - Ora: 09:57:04 Segue
Visura n.: T70604 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di MILANO (Codice: F205)	
Catasto Fabbricati	Provincia di MILANO	
	Foglio: 415 Particella: 148 Sub.: 50	

INTESTATO

(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	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		415	148	50	2	3,5 vani	Totale: 48 m ² Totale escluse aree scoperte**: 48 m ²	Euro 334,41	Variazione del 09/11/2015 - Incremento in vista dei dati di superficie.
Indirizzo: VIA ANTONIO MARIA CERIANI n. 14 piano: 3-S1. Annotazioni: classamento e rendita non verificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)									

Mappe Terrini Corbelli
Codice Comune F205 - Sezione - Foglio 415 - Particella 148

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/06/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		415	148	50	2	3,5 vani		Euro 334,41	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/06/2008 protocollo n. MR545200 in atti dal 16/06/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 40392 1/2008)
Indirizzo: VIA ANTONIO MARIA CERIANI n. 14 piano: 3-S1. Annotazioni: classamento e rendita non verificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)									



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastrali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/07/2021

Data: 08/07/2021 - Ora: 09:57:05 Segue

Visura n.: T70604 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/06/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastrale
1		415	148	50	3		A/3	2	3,5 vani		Euro 334,41
Indirizzo: VIA ANTONIO MARIA CERIANI n. 14 piano 3-S1 Annotazioni: classamento e rendita proposta (D.M. 701/94)											

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/01/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastrale
1		415	148	50	3		A/3	5	2,5 vani		Euro 200,13 L. 387.500
Indirizzo: VIA ANTONIO MARIA CERIANI n. 14 piano 3-S1 Nota: Partita											

Situazione degli intestati dal 27/12/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GIULIANO MILANESE GIULIANO MILANESE Sede: COMPRARVENDITA (n. 57696/1/2007)			(1) Proprietà per 1/1

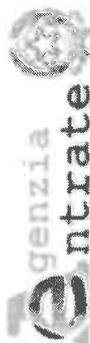
Situazione degli intestati dal 27/07/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ISCRUMENTO ATTO PUBBLICO del 27/07/2001 Compravendita (n. 34808/1/2001)			(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con (1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

DATI DERIVANTI DA

ISCRUMENTO ATTO PUBBLICO del 27/07/2001
Compravendita (n. 34808/1/2001)

3446



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 08/07/2021 - Ora: 09:57:05 Fine
Visura n.: T70604 Pag: 3

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/07/2021

Situazione degli intestati dal 12/11/1997

N.	ATTI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SCRITTURA PRIVATA del 12/11/1997 protocollo n. 78165 Volume in atti dal 25/01/2001 Repertorio n. 39201 Inquadrante: SCOGNAMIGLIO Sode: MILANO Registrazione: Sode: CIV (a. 501590.1/1997)		(1) Proprietà per 1/1 fino al 27/07/2001

Situazione degli intestati dal 26/02/1990

N.	ATTI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SCRITTURA PRIVATA del 26/02/1990 protocollo n. 154297 Volume in atti dal 18/02/2001 Repertorio n. 28800 Inquadrante: CAFASSO MICHELE Sode: MILANO Registrazione: Sode: MILANO Volume: 2 n. 4732 del 18/03/1990 COMPRAVENDITA (n. 215649.1/1990)		(1) Proprietà per 100/1000 fino al 12/11/1997

Situazione degli intestati dal 25/01/1983

N.	ATTI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ALTRI del 25/01/1983 protocollo n. 77002 in atti dal 25/01/2001 Registrazione: EVASIONE VAR 555/83 LEGGE 154/88 (n. 515.1/1983)		(1) Proprietà per 1/1 fino al 26/02/1990

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,00

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).

Allegato n. 5
Attestato di Certificazione Energetica
(non pervenuto)



Allegato n. 6
Verifica contratti di locazione



Via Privata Tanca, 19, 20128 Milano (MI)
Info: gruppo.barone@studio.it, PEC: barone.19937@comilca.it





← I: Richiesta contratti di locazione per Tribunale di Milano, CTU RG 584.2021

Il mittente del messaggio ha richiesto la conferma di lettura. Per inviare la conferma, fai clic qui.

D DP | MILANO - UT MILANO 5 <dp.milano.utmilano5@agenziaentrate.it

gio 08/07/2021 11:59
A: Utente corrente

- Carta d'identità colori.pdf 106 KB
- 29.2021 Incarico di Stima... 444 KB
- Rg 584.2021 Accettazion... 135 KB

Mostra tutti 4 allegati (4 file) - Mostra a tutto schermo

Architetto Giuseppe Barone
Buongiorno,

in risposta alla Vs. richiesta si comunica che in capo al Signor

..... non si evincono contratti di locazione e/o comodato registrati c/o l'UT di Milano 5.

Cordialmente
Il Funzionario di riferimento

Direttore
Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale I di Milano
Ufficio Territoriale di Milano 5
Via dei Missaglia, 97 - 20142 Milano
e-mail: dp.milano5@agenziaentrate.it

CONTRATTO DI LOCAZIONE ABITATIVA

Opp. 5/17

di seguito denominata "Parte Locatrice"

di seguito denominata "Parte Conduttrice"

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

1. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

1. La Parte Locatrice concede in locazione alla Parte Conduttrice, che accetta, l'immobile di sua proprietà, sito in Milano, VIA ANTONIO CERAMI 14 al piano TERZO con estremi catastali identificati da foglio 415, particella 148, subalterno S0, categoria A3, rendita catastale 334,81, arredato e corredato come specificato nell'Allegato A che fa parte integrante del presente contratto (di seguito l'"immobile")

2. DESTINAZIONE D'USO

1. L'immobile è concesso in locazione ad uso esclusivo di abitazione.
2. Qualsiasi diversa destinazione è tassativamente vietata.
3. L'inosservanza dalle pattuizioni di cui sopra determinerà ipso iure la risoluzione del contratto, ai sensi dell'art. 1456 c.c.
4. Il silenzio o l'acquiescenza della Parte Locatrice all'eventuale intervenuto mutamento dell'uso pattuito, alla cessione o al subaffitto, se non autorizzati, avranno esclusivamente valor di tolleranza, priva di qualsiasi effetto a favore della Parte Conduttrice.

3. DURATA DELLA LOCAZIONE

1. La locazione avrà durata dal 23/05/2021 al 23/05/2025.
2. Alla prima scadenza, Parte Locatrice potrà avvalersi della facoltà di diniego del rinnovo del contratto, dandone comunicazione alla Parte Conduttrice, con preavviso di almeno 6 mesi, solo per i motivi di cui all'art. 3 comma 1 legge 431/98.
3. In difetto di diniego il contratto si intenderà rinnovato per un periodo di 4 anni.
4. Alla scadenza contrattuale successiva alla prima, le parti hanno diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno 6 mesi prima della scadenza. La Parte interpellata deve rispondere a mezzo lettera raccomandata entro 60 giorni dalla ricezione della raccomandata. In mancanza di risposta o di accordo il contratto si intenderà definitivamente scaduto alla data di cessazione della locazione.

4. RECESSO

1. La Parte Conduttrice potrà recedere dal contratto prima della sua naturale scadenza decorrenza dall'inizio del primo anno di locazione dando, successivamente a tale data, un preavviso di mesi 3 (tre) da comunicare alla Parte Locatrice a mezzo lettera raccomandata.

5. CANONE E PAGAMENTO

1. Il canone di locazione viene pagato nella misura di Euro 7200,00 annuali da pagare dalla Parte Conduttrice alla Parte Locatrice, mediante bonifico bancario, sul conto corrente che Parte Locatrice ha già comunicato a Parte Conduttrice, in rate mensili anticipate scadenti il primo giorno non festivo del mese.

6. REVISIONE DEL CANONE

1. Alla scadenza di ogni anno di locazione, a partire dall'inizio del secondo anno il canone, automaticamente, senza che occorra specifica richiesta da parte della Parte Locatrice, sarà oggetto di revisione in funzione della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati accertata dall'ISTAT nella misura del 75%, prendendo come base l'indice del mese di giugno di ogni anno, fatta eccezione per tutto il periodo in cui Parte Locatrice abbia optato per il regime fiscale della Cedolare Secca ex art. 3 D.Lgs 23/2011.

7. INADEMPIENZE

1. Il ritardo nel pagamento, anche parziale, del canone di locazione darà diritto alla Parte Locatrice di far valere la risoluzione del



presente contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. fermo restando il diritto della Parte Locatrice al risarcimento dei danni.

2. La Parte Condittrice che fosse morosa nel pagamento non potrà promuovere alcuna azione se non dopo aver sanato la morosità.

8. SUBLOCAZIONE

1. È fatto espresso divieto di sublocare in tutto o in parte l'immobile locato o cedere il contratto a terzi, per qualsiasi titolo anche gratuito, senza il preventivo consenso scritto della Parte Locatrice.

2. L'inosservanza del presente patto comporterà la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

9. MANUTENZIONE DEI LOCALI

1. La Parte Condittrice dichiara di accettare l'immobile locato nello stato in cui esse si trova, dichiarando di averla visitata e trovarla in buono stato di manutenzione ex art. 1575 c.c., esente da vizi o difetti che ne diminuiscano il godimento e si impegna in seguito a mantenerla e a rimborsarla a fine locazione nello stesso stato, salvo il normale deterioramento d'uso.

2. Nel caso in cui l'immobile venga restituito in condizioni diverse da quelle convenute le spese per il ripristino saranno a carico della Parte Condittrice. La Parte Condittrice provvederà a sue spese alle riparazioni ed alle opere di piccola ordinaria manutenzione poste dalla legge a suo carico secondo gli artt. 1576, 1577 e 1609 c.c.

3. La Parte Condittrice non può invece far eseguire alcuna opera di trasformazione o di sostituzione o aggiunta senza il preventivo consenso scritto della Parte Locatrice. Comunque, tutte le opere che saranno state eseguite dalla Parte Condittrice, verranno gratuitamente acquisite dalla Parte Locatrice, la quale potrà esigere, a sua scelta, la rimessa in pristino dei locali a fine locazione.

4. Le opere di manutenzione straordinaria sono a carico della Parte Locatrice; il canone di locazione sarà automaticamente aumentato, dal mese successivo a quello di completamento delle opere, in misura pari all'interesse legale sul costo delle opere.

10. LAVORI INDIFFERIBILI NELL'IMMOBILE

1. In caso di eventuali riparazioni dell'immobile che non possono differirsi fino al termine del contratto, la Parte Condittrice dovrà tollerarle anche quando importano privazione del godimento di parte dell'immobile (art. 1583 c.c.), demandando per l'esecuzione di tali opere alle previsioni di cui all'art. 1584 c.c., 1° comma.

2. Ai sensi dell'art. 1584 c.c., se l'esecuzione delle riparazioni di cui sopra si protrae per oltre un sesto della durata della locazione e, in ogni caso, per oltre venti giorni, la Parte Condittrice ha diritto a una riduzione del canone, proporzionata all'intera durata delle riparazioni stesse e all'entità del mancato godimento. Dove nel corso della locazione venga dichiarata l'inabitabilità o l'inadattabilità all'uso di tutti o parte dei locali dell'immobile, la Parte Condittrice potrà richiedere la risoluzione del contratto e in tal caso la Parte Locatrice sarà tenuta a restituire la parte della canone anticipata proporzionalmente al mancato godimento, escluso ogni altro compenso o risarcimento dei danni, anche nell'ipotesi di cui all'art. 1578 c.c.

11. RESPONSABILITÀ DELLA PARTE CONDUTTRICE

1. La Parte Condittrice è costituita custode dell'immobile locato.

2. La Parte Condittrice esonera espressamente la Parte Locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti ovvero per la sospensione di servizi che potessero derivare da fatti dolosi o colposi di altri inquilini, condomini o di terzi, o per danni in seguito ad allagamenti, rotture di colonne di scarico o unità o qualsiasi altra causa.

3. La Parte Condittrice si obbliga a rispondere puntualmente dei danni causati all'immobile, direttamente dalla stessa ovvero da propri familiari o parenti ovvero da terzi che abbia ammesso temporaneamente nei locali ovvero che abbiano comunque prodotto danni all'immobile. Si obbliga inoltre a tenere sollevata ed indenne la Parte Locatrice da eventuali danni derivanti dall'uso di gas, delle acque e dell'elettricità, ed ad effettuare le necessarie manutenzioni programmate agli impianti (idraulico, elettrico e di condizionamento d'aria) incluse, ove previste, le prescritte visite ispettive e sostituzioni periodiche di parti.

12. ASSICURAZIONE

1. Alla Parte Condittrice è consigliato di stipulare per tutta la durata della locazione adeguata polizza assicurativa per tutti i rischi locativi relativi all'uso dell'immobile e per danni a terzi.

13. PORTIERATO

1. Con riferimento al servizio di portierato, se istituito, la Parte Locatrice si riserva di non fornire il servizio di portierato nei giorni di riposo del portiere e nelle festività infrasettimanali ed eventualmente durante le ferie o permessi o malattia del medesimo ed eventualmente di sopprimere il servizio di portierato, sostituendolo con adeguati mezzi meccanici.

14. REGOLAMENTO DELL'IMMOBILE

1. La Parte Condittrice si impegna a rispettare e a far rispettare le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile e le norme del regolamento di condominio. L'infrazione alle norme del regolamento, se contestata almeno due volte alla Parte Condittrice mediante raccomandata, determinerà la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

15. DEPOSITO CAUZIONALE

1. A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto, la Parte Condittrice corrisponderà alla Parte Locatrice un deposito cauzionale dell'importo di Euro 1800,00, unitamente al primo canone di locazione. L'inosservanza della presente obbligazione, determinerà la risoluzione del presente contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.



2. La garanzia, come sopra costituita, sarà restituita oltre agli interessi maturati entro 15 giorni dal termine della locazione, previa verifica dello stato dell'immobile e dell'adempimento di ogni obbligazione contrattuale.
3. La garanzia dovrà essere ricostituita in caso di suo utilizzo e non potrà essere imputata in conto canone da parte della Parte Conduttrice.

16. VISITE

1. La Parte Locatrice, in caso di emergenza, si riserva espressamente il diritto di ispezionare o far ispezionare da persone di sua fiducia i locali previo congruo preavviso in caso di necessità. Il rifiuto ingiustificato della Parte Conduttrice all'effettuazione di tali visite darà diritto alla Parte Locatrice di far valere la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.
2. La Parte Conduttrice si impegna 6 (sei) mesi prima della fine della locazione a far visionare i locali a futuri locatori ed acquirenti 2 volte la settimana previo congruo preavviso, in accordo con la Parte Conduttrice ed in giorni lavorativi, sotto pena di danno.
3. Qualora la Parte Locatrice in qualsiasi momento della locazione mettesse in vendita l'immobile oggetto del contratto, la Parte Conduttrice dovrà consentire alla Parte Locatrice o a persona di sua fiducia l'accesso per le visite almeno una volta alla settimana, in accordo con la Parte Conduttrice, in un giorno lavorativo e ad un orario da concordare anticipatamente fra le Parti.

17. SPESE E TRIBUTI

1. Sono a carico della Parte Conduttrice tutte le spese del presente contratto e delle sue eventuali rinnovazioni, nonché le tasse e soprattasse di bollo e le spese di esazione e quietanza, salvo l'imposta di registro che è a carico delle parti nella misura del 50% ciascuna anche per le future annualità. L'imposta di registro e di bollo non sono dovute per tutto il periodo in cui la Parte Locatrice abbia optato per il regime della Cedolare Secca ex art 3 Decreto Legislativo 23/2011.

18. DOMICILIO

1. A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi o di competenza giudiziaria, la Parte Conduttrice elegge il proprio domicilio in Milano, VIA ANTONIO CERANI 14.

19. UTENZE

1. La Tassa Rifiuti, così come ogni altro tributo dovuto, e tutte le utenze riferite all'immobile in contratto saranno a carico della Parte Conduttrice che curerà la stipula dei relativi contratti con gli enti somministratori, così come ogni altro tributo che da questa stessa, per legge, dovesse essere dovuto.

20. CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

1. Nei casi previsti nel presente contratto, la Parte Locatrice ha diritto di risolvere il contratto, ai sensi dell'art. 1456 c.c. La risoluzione si verifica di diritto quando la Parte Locatrice dichiara a Parte Conduttrice che intende valersi della presente clausola. La dichiarazione di risoluzione sarà comunicata con raccomandata A/R oppure via PEC.

21. SOLIDARIETA' DEI CONDUTTORI

1. Nel caso la Parte Conduttrice sia più di una, ciascun conduttore risponde solidalmente nei confronti della Parte Locatrice per tutte le obbligazioni derivanti dal presente contratto.

22. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

1. La Parte Conduttrice dà atto di aver ricevuto le informazioni e copia relativa all'attestazione di certificazione energetica relativa all'immobile locato, redatto da professionista abilitato che, a norma di legge, viene consegnato contestualmente alla firma del presente contratto.

23. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

1. Le Parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi al rapporto di locazione.

24. FORO

1. Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto, il Foro competente sarà tassativamente quello del giudice del luogo ove è posto l'immobile ex art. 21 c.p.c.

Allegati

A. Beni mobili

Letto, approvato e sottoscritto

La Parte Locatrice

La Parte Conduttrice

Le parti dichiarano di aver attentamente letto tutti gli articoli del presente contratto e di accettarne tutte le clausole ivi contenute, approvando specificatamente, agli effetti degli art. 1341, 1342 c.c. i seguenti articoli: 2. DESTINAZIONE D'USO, 4. RECESSO, 5. CANONE E PAGAMENTO, 6. REVISIONE DEL CANONE, 7. INADEMPENZE, 8. SUBLOCAZIONE, 9. MANUTENZIONE DEI LOCALI, 10. LAVORI INDIFFERIBILI NELL'IMMOBILE, 11. RESPONSABILITA' DELLA PARTE CONDUTTRICE, 14. REGOLAMENTO DELL'IMMOBILE, 15. DEPOSITO



CAUZIONALI, 16 VISITE, 17 SPESE E TRIBUTI, 18 INDIRIZZI IN ENTRATE, 19 CLASSE DI RISCOTTIMA ESPRESSA, 22 CERTIFICAZIONE
ENERGETICA, 24 FORO

Letto, approvato e sottoscritto:

La Parte Localrice,

La Parte Condittrice,





SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO RICHIESTA DI
REGISTRAZIONE CONTRATTO DI LOCAZIONE E Affitto DI IMMOBILE (cod. 81111)

In data 07/07/2021 alle ore 08:14 il sistema informativo dell'Agenzia
della Entrate ha acquisito con protocollo 21079788145324132 il file
0244808039_dcn.cdf

contenente 1 contratto di locazione, di cui
registrati: 1
accertati: 0

Il file è stato trasmesso da:
codice fiscale: .
cognome e nome: .

Si rilascia la presente ricevuta ai sensi dell'art. 72, comma 4,
del Decreto Dirigenziale 31 luglio 1998 e successive modificazioni,
in data 07/07/2021.





SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
 COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod. SL112)

Ufficio territoriale di MILANO 1

Codice identificativo del contratto TRL31TU15121008Y0

In data 07/07/2021 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha acquisito con protocollo 21079078810026172 - 600601 la richiesta di registrazione telematica del contratto di locazione

Il contratto e' stato registrato il 07/07/2021 al n. 015111-serie 37 e codice identificativo TRL31TU15121008Y0.

DATI DEL CONTRATTO (importo in euro)

Identificativo assegnato dal richiedente : 01648000038

Durata dal 05/07/2021 al 04/07/2025 Data di stipula 05/07/2021

Importo del canone 7.100,00 n.pagine 7 n.copie 2

Tipologia: Locazione immobile uso abitativo

E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO

N. CODICE FISCALE RUOLO N. CODICE FISCALE RUOLO

A

(A) locatore / (B) conduttore.

Contratto esente da imposta di bollo e registro.

Risulta contestualmente esercitata l'opzione/revoca per la cedolare secca da almeno uno dei locatori.

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)

N.progr. del Categoria cat. AS Rendita cat. 104.41

Tipologia immobile IMMOBILE Tipo contratto ORARIO

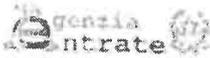
Ubicato nel comune di MILANO

Prov. MI

VIA AMDONIO CERIANI 14

L. 07/07/2021





SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

ELSRCD DEI DOCUMENTI ACQUISITI E/O SCARTATI

PROTOCOLLO DI RICERCA : 21070700265324172

NOME DEL FILE : 03648000036_dcm.cdf

TIPO DI DOCUMENTO : Registrazione dei contratti di locazione e di affitto

DOCUMENTI ACQUISITI : 3

DOCUMENTI SCARTATI : 0

Esito	Protocollo documenti	Codice fiscale	Denominazione
-------	----------------------	----------------	---------------



Allegato n. 7

Ispezioni ipotecarie del Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale di
Milano



Via Pilvato Tonzo, 19 - 20128 Milano (MI)

Info al [gruppoemese.it](mailto:info@gruppoemese.it) - PEC: barone.19937@comilano.it



Ispezione telematica

Ispezione n. T75447 del 08/07/2021

per immobile

Motivazione Perizia Rg 584.2021

Richiedente BRNGPP per conto di BRNGPP75H04B428K

Dati della richiesta

Immobile:

Comune di MILANO (MI)

Tipo catasto: Fabbricati

Foglio: 415 - Particella 148 - Subalterno 50

Ulteriori restrizioni:

Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal

02/05/1995 al

07/07/2021

Elenco immobili

Comune di MILANO (MI) Catasto Fabbricati

L. Sezione urbana - Foglio 0415 Particella 00148 Subalterno 0050

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 08/05/1996 - Registro Particolare 12057 Registro Generale 15845
 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 8187 del 24/04/1996
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 Nota disponibile in formato elettronico
 Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 6360 del 22/04/2004 (CANCELLAZIONE)
 immobili attuali
2. TRASCRIZIONE del 13/11/1997 - Registro Particolare 28296 Registro Generale 41139
 Pubblico ufficiale SCOGNAMIGLIO ADRIANA Repertorio 59501 del 12/11/1997
 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
 Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 13/11/1997 - Registro Particolare 9398 Registro Generale 43140
 Pubblico ufficiale ADRIANA SCOGNAMIGLIO Repertorio 59502 del 12/11/1997
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 Nota disponibile in formato elettronico
 Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 2526 del 20/02/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)
4. TRASCRIZIONE del 02/08/2001 - Registro Particolare 34308 Registro Generale 50695
 Pubblico ufficiale DE ROSA GIUSEPPE Repertorio 9727 del 27/07/2001
 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA



Ispezione telematica

Ispezione n. T75447 del 08/07/2021

per immobile

Motivazione Perizia Rg 584.2021

Richiedente BRNGPP per conto di BRNGPP75H04B428K

Nota disponibile in formato elettronico

5. ISCRIZIONE del 02/08/2001 - Registro Particolare 11080 Registro Generale **50696**
Pubblico ufficiale DE ROSA GIUSEPPE Repertorio 9728 del 27/07/2001
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Comunicazione n. 2815 del 11/02/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 28/12/2007.
Cancellazione totale eseguita in data 14/02/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
6. TRASCRIZIONE del 31/12/2007 - Registro Particolare 57696 Registro Generale 98811
Pubblico ufficiale MILONE MASSIMO Repertorio 35523/3425 del 27/12/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
7. ISCRIZIONE del 31/12/2007 - Registro Particolare 22606 Registro Generale **98812**
Pubblico ufficiale MILONE MASSIMO Repertorio 35524/3426 del 27/12/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
8. TRASCRIZIONE del 27/05/2021 - Registro Particolare 29004 Registro Generale 41631
Pubblico ufficiale UFF. CORTE D'APPELLO DI MILANO Repertorio 6947 del 24/05/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico



Allegato n. 8

Situazione debitoria condominiale dell'esecutato – copia regolamento condominiale



Via Privato Tanaro, 19 - 20128 Milano (MI)

Info giuseppe.barone@barone.it _ PEC: barone.19937@oomilano.it



R: Aggiornamento pendenze condominiali per Tribunale di Milano CTU RG 584.2021



A: Utente corrente



REGOLAMENTO CONDO...

584 KB



CERIANI 14_CIS estratto...

690 KB

2 allegati (1 MB) Scarica foto Salva tutto in OneDrive

Buongiorno,

invio risposte ai suoi quesiti e documenti richiesti in mio possesso:

- 1 Importo spese annuali € 650
- 2 Spese straordinarie non deliberate
- 3 Spese non pagate negli ultimi due esercizi € 2660
- 4 Non ci sono procedimenti in corso
- 5 Millesimi 20.838
- 6 Allegato regolamento condominiale
- 7 Non siamo in possesso dei documenti richiesti che non sono disponibili anche in Comune di Milano
- 8 Allegato CIS
- 9 Non esiste un APE condominiale

Contratti calati



REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

PER L'EDIFICIO POSTO IN MILANO

Via CERTANI N° 14



REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1

Ferma oggetto del presente regolamento di condominio l'edificio ad usi commerciali e di abitazioni sito in Milano al civico nr. 14 della Via Antonio Ceriani, con l'area su cui esso insiste e le relative pertinenze.

Il tutto come risulta dal tipo planimetrico che si allega al presente Regolamento e come meglio identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Milano:

PARTITA	N°	6427
FOGLIO DI MAPPA	N°	415
MAPPALI	N°	148 - 149 - 150 (cortile) - 151 nonchè il box di cui al lotto n°46 insi- stente su parte del mappale 152 -

Più precisamente, il Condominio è costituito da:

=un complesso a forma trapezoidale, il cui corpo principale è di cinque piani fuori terra e prospetta verso la Via Ceriani; il corpo interno è di due piani fuori terra;

=il corpo principale ha un piano interrato ad uso magazzini e vani di sgombero;

N.B.: il quarto piano (quinto fuori terra) è destinato in parte ad abitazioni ed in parte a spazi di solato per sgombero;

=l'accesso alle unità immobiliari, agibile da unico androne, è servito da unica scala e ballatoi di disimpegno ai singoli piani superiori.

Il presente regolamento costituisce parte integrante degli atti di compravendita del complesso delle unità immobiliari del condominio.

ART. 2

Ciascun Condomino è obbligato ed attenersi a quanto stabilito dal presente regolamento di condominio, così in via reale come in via personale, tanto in proprio che per i propri eredi ed aventi causa.

Qualora una unità immobiliare appartenesse a due o più persone od Enti o Società, questi saranno tenuti in via solidale ed indivisibile per le obbligazioni previste a carico del Condomini.

ART. 3

Ogni Condomino deve notificare all'Administratore del condominio il proprio domicilio che, in difetto, si intenderà fissato nei locali di sua proprietà.

2



ART. 4

Si intendono di proprietà ed uso comune a tutti i condomini, proprietà ed uso che sono a tutti gli effetti indivisibili ed irrinunciabili, tutte quelle parti, locali, attrezzature, impianti dell'edificio elencati all'Art.1117 del Codice Civile o che, in base agli atti di acquisto e di costituzione del Condominio, non risultino di proprietà singola ed individuale di un condomino. Specificatamente si intendono comuni:

l'area su cui sorge il fabbricato con i relativi sottosuolo e fondazioni;

i muri perimetrali e tutte le strutture portanti;

i lastrici soferi (quando non sono di uso o proprietà esclusivi), e le coperture in generale;

il cortile accessibile dall'androne comune;

gli atrii, gli anditi, i passaggi comuni;

il vano scale, le scale per l'accesso ai piani superiori, le balconate (balatoi) di disimpegno ai singoli piani per le varie unità immobiliari;

i vani esterni destinati a W.C. comuni posti ai singoli piani, il cui uso è limitato alle unità immobiliari dei piani stessi;

gli spazi per i raccoglitori dei rifiuti solidi urbani nel cortile comune;

i locali ove trovano ubicazione i servizi casa o per i contatori ed allacciamenti pubblici, salvo che questi non risultino installati in vani di proprietà esclusiva;

le canalizzazioni ed i cunicoli di allacciamento e passaggio dell'acqua potabile, del gas, della corrente elettrica;

l'androne verso la via Ceriani con accesso pedonale e carrabile;

le murature di recinzione verso le proprietà confinanti

le opere, le installazioni, i manufatti che servono per l'uso comune, le canne di esalazione e fumarie, le fognature i relativi canali e pozzi di scarico con impianti di smaltimento, gli impianti per acqua potabile, eventuale antenna T.V. centralizzata, per il gas di città, per l'energia elettrica, nella parte di servizio generale e sino al punto di diramazione degli stessi agli alloggi di proprietà esclusiva;

l'impianto di illuminazione scale e tutte le altre parti comuni.

I vani e le parti comuni, vengono contraddistinti nelle allegate planimetrie da apposito retino.



ART. 5

Il valore delle rispettive quote di comproprietà dei singoli partecipanti al condominio, è espresso in millesimi nella tabella allegata al presente regolamento.

ART. 6

Costituiscono proprietà esclusiva dei singoli partecipanti al condominio, le unità immobiliari compravendute con le relative pertinenze, ivi compresi gli eventuali vani ad uso sgombero in cantina o sottotetto.

ART. 7

L'androne e tutti i vani comuni di accesso alle proprietà esclusive, dovranno essere tenuti sgombri di quanto possa danneggiare o risultare molesto in una civile abitazione.

E' consentito collocare sui balconi di proprietà esclusiva vasi di fiori, purchè di modesto peso ed ingombro e siano convenientemente assicurati contro il pericolo di cadute ed incassati in recipienti che impediscano lo stivaggio e purchè ciò non sia in contrasto con le disposizioni delle competenti Autorità.

ART. 8

Non potrà essere intrapresa dai singoli proprietari alcuna opera esterna che modifichi l'architettura, l'estetica e la simmetria del fabbricato. Ciascun Condoino, volendo eseguire nei locali di sua proprietà delle modifiche interne, dovrà richiedere autorizzazione all'Amministrazione del Condominio e semprechè le stesse siano autorizzate dalle competenti Autorità; tali modifiche, comunque, saranno sempre a cura e spese dell'interessato. Non saranno però consentite, neppure nell'interno degli appartamenti, opere che alterino comunque la stabilità dell'edificio o che interessino le strutture o che modifichino in qualche modo l'andamento delle condutture di uso comune o che possano riuscire di pregiudizio agli altri condomini. A tal fine qualsivoglia modifica dovrà essere previamente autorizzata per iscritto dall'Administratore, il quale avrà la facoltà di fissare la data e le ore più opportune per il compimento delle opere, affinchè le stesse abbiano ad arrecare la minore molestia agli altri condomini, fissando al contempo le modalità per il controllo delle opere medesime.



ART. 9

Ogni condomino è obbligato ad eseguire tempestivamente nei locali di sua proprietà le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria la cui omissione possa danneggiare gli altri condomini o le parti comuni, sotto la pena del risarcimento del danno.

Ogni condomino deve inoltre consentire che nei locali di sua proprietà, si proceda in qualunque momento all'ispezione, anche a mezzo di tecnici ed alla esecuzione dei lavori che si rendessero necessari per la conservazione delle parti comuni.

ART. 10

Ogni condomino si impegna per sé e per i propri aventi causa ad astenersi da qualsiasi atto e fatto che possa arrecare danno, pericolo, molestia o disturbo a cose o persone per effetto di esalazioni, rumori od altro.

Le unità immobiliari possono essere destinate ad uso:

- esposizioni varie,
- esercizi commerciali, magazzini, laboratori, uffici;
- studi di professioni liberali;
- e civili abitazioni.

E' vietato destinare o lasciar destinare le unità immobiliari e le relative pertinenze ad uso di scuola di ballo, canto, musica, ginnastica, scherma, ecc., gabinetti per cura di malattie infettive, contagiose e mentali, locali di pubblico spettacolo, asili di ricovero, esercizio di affittacamere per pensioni, sedi di associazioni politiche e sindacali, agenzie di pegno e collocamento sale da gioco, o di farne uso contrario alla tranquillità, alla decenza, alla moralità, dandosi atto che tale specificazione è esemplificativa e non tassativa.

La cessione e l'affitto dell'unità immobiliare, in qualsivoglia forma avvenga, sia a titolo oneroso che gratuito, dovrà sottostare alle predette inibizioni.

E' vietato occupare, anche temporaneamente, spazi e locali di uso e proprietà condominiale, ovvero depositarvi materiale od altro che possa comunque arrecare danno o disturbo ed intralciare il transito.

E' vietato far accedere e depositare materiali o merci molto voluminose e pesanti nel cortile comune.

A tutte le unità immobiliari del Condominio, è pure tassativamente vietato l'accesso e la sosta con qualsiasi mezzo nell'androne e nel cortile comune.



È vietato ai proprietari od occupanti delle unità poste al piano terreno, di impegnare gli spazi adiacenti alle stesse con materiali di qualsivoglia natura. L'uso del cortile è pertanto riservato al passaggio pedonale per l'accesso alle singole unità immobiliari.

In deroga i Condomini potranno eccezionalmente usufruire dell'androne e del cortile con automezzi, solo ed esclusivamente in caso di dimostrata necessità (autoambulanze, e simili) e per i traslochi.

Il proprietario del box-autorimessa (lotto 46 e parte del mappale 152) ha la facoltà del solo accesso per i soli mezzi ricoverabili nel box stesso; con tassativo divieto di sosta nel cortile.

I proprietari dei negozi e dei magazzini al piano terreno ed al piano sotterraneo, possono accedere con mezzi di limitato ingombro e peso per il carico e scarico delle merci, con l'obbligo di contenere la sosta nel minimo indispensabile.

I danni alle parti comuni conseguenti a questo uso, qualora non fosse possibile ottenere il risarcimento dagli effettivi responsabili, verranno addebitati pro-quota a tutti gli utenti.

ART. 11

Il condomino che assentandosi intenda lasciare disabilitato o chiuso il proprio alloggio, è tenuto a darne comunicazione all'Amministratore con indicazione del recapito ove, in caso di necessità possa essere ottenuto benestare di accesso ai locali per le riparazioni di eventuali guasti e la eliminazione di eventuali inconvenienti che dovessero arrecare danni agli altri condomini. Ciascun condomino è tenuto ad inserire questa clausola nei contratti di locazione, nell'eventualità di affittanze a terzi.

ART. 12

In caso di trasferimento della proprietà, è fatto obbligo al venditore di comunicare all'Amministratore le generalità del nuovo proprietario ed inserire nel contratto relativo il presente regolamento di condominio che dovrà farne parte integrante.

ORGANI DEL CONDOMINIO

ART. 13

Sono organi del Condominio:

- a) l'Assemblea dei Condomini
- b) Il Consiglio del Condominio
- c) l'Amministratore



DELLE ASSEMBLEE

ART. 14

Tutti i condomini saranno convocati in assemblea ogni anno entro novanta giorni dalla chiusura dell'esercizio finanziario che viene fissata al 31 dicembre.

Le delibere conseguenti verranno prese in proporzione ai millesimi di cui alle allegate tabelle.

ART. 15

L'Assemblea ordinaria deve discutere, approvare o modificare il rendiconto di gestione dell'Amministratore, il preventivo ed il conto di riparto tra i condomini delle spese occorrenti per la conservazione e manutenzione delle cose comuni o destinate all'uso comune, nonché delle spese dei servizi comuni.

ART. 16

L'Assemblea annuale nomina l'Amministratore ed i membri del Consiglio (nel numero di due effettivi e uno supplente) che durano in carica un esercizio. Tanto l'Amministratore che i Consiglieri sono rieleggibili.

ART. 17

L'Assemblea è convocata dall'Amministratore a mezzo di lettera raccomandata inviata individualmente a ciascun condomino a termini di legge.

Le lettere di convocazione dovranno contenere l'ordine del giorno e l'indicazione del luogo e dell'ora della seduta, nonché la data della seconda convocazione.

Alla stessa sarà allegata copia del rendiconto e del preventivo annuale con l'indicazione che i documenti giustificativi del rendiconto e del preventivo annuale di gestione e bilancio, sono posti a disposizione dei condomini per ogni opportuno controllo, presso l'Amministratore.



Le assemblee straordinarie, sono convocate con le stesse modalità sopra indicate, qualunque volta siano ritenute necessarie dall'Amministratore, oppure a richiesta di due condomini che rappresentino almeno un sesto dell'intero valore del condominio.

ART. 18

L'Assemblea nomina tra gli intervenuti un presidente ed un segretario che potrà essere anche l'Amministratore.

Essa è validamente costituita quando siano presenti tanti condomini che rappresentino in proprio o per delega almeno due terzi del valore dei millesimi ed almeno due terzi dei partecipanti al condominio, in prima convocazione. In seconda convocazione valgono invece i termini previsti dall'Art.20. Sono valide tutte le deliberazioni adottate in rispetto delle maggioranze previste dalla legge.

ART. 19

Ogni condomino ove non voglia o non possa intervenire all'Assemblea, ha diritto di farsi rappresentare da terzi fatta esclusione per l'Amministratore del Condominio.

ART. 20

Nel caso che l'Assemblea di prima convocazione non possa avere luogo per mancanza di numero legale, la successiva assemblea di seconda convocazione, seguirà entro dieci giorni.

Essa potrà validamente deliberare quando il numero degli intervenuti sia almeno un terzo dei condomini ed essi rappresentino almeno un terzo del valore in millesimi dell'edificio comune.

ART. 21

In ogni caso dovranno ottenere la maggioranza di cui all'Art.18 del presente regolamento, le deliberazioni concernenti la revoca dell'Amministratore, le liti attive e passive il cui soggetto esorbiti dalle attribuzioni conferite per legge all'Amministratore.

ART. 22

Le deliberazioni dell'Assemblea, prese in conformità al regolamento, obbligano anche i condomini dissenzienti o non intervenuti.



Contro le deliberazioni non conformi alla legge o al regolamento di condominio ogni condomino dissenziente può fare ricorso alla Autorità Giudiziaria, ma il ricorso non sospende l'esecuzione del provvedimento, salvo che la sospensione sia ordinata dall'Autorità stessa.

ART. 23

Delle deliberazioni della Assemblea è redatto processo verbale il quale deve contenere:

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

Il verbale, letto a fine Assemblea, dovrà essere firmato dal presidente e dal segretario designati dall'Assemblea stessa; tenuto in archivio dall'Amministratore, deve essere trascritto nell'apposito registro dei verbali.

DEL CONSIGLIO DI CONDOMINIO

ART. 24

L'Amministratore potrà essere coadiuvato da un Consiglio di condominio. Esso è composto da due membri effettivi scelti dall'Assemblea dei condomini oltre a uno supplente.

DELL'AMMINISTRATORE

ART. 25

Per il primo periodo di gestione, l'Amministrazione è affidata al geom. ANTONIO CATALETTO - Milano - Via Cannero n°11 Telef. 6681822.

Successivamente, l'Amministratore è nominato dall'Assemblea.

Potrà essere persona estranea al condominio, e sarà retribuito nella misura legittimata dall'assemblea, in base alle tariffe dell'ordine di appartenenza.

ART. 26

L'Amministratore ha la rappresentanza giuridica del condominio di fronte ai singoli comproprietari ed ai terzi, anche in giudizio.



In tale qualità, previa approvazione del Consiglio, può promuovere azioni sia contro condomini sia contro terzi e può essere convenuto in giudizio e ricevere legalmente notifica delle ordinanze dell'Autorità e degli atti in genere riguardanti il condominio.

Per le questioni che esorbitano dai suoi poteri, l'Amministratore è tenuto ad informare senza indugio l'Assemblea che prenderà la deliberazione del caso.

ART. 27

L'Amministratore è autorizzato a riscuotere le eventuali rendite del condominio; egli provvede alle spese di custodia, assicurazione incendi ed infortuni, responsabilità civile, nettezza urbana, illuminazione del fabbricato, nonché alle spese per il funzionamento dei vari impianti e servizi quali acqua potabile, la manutenzione ordinaria dell'edificio e quelle tutte straordinarie deliberate dall'Assemblea.

ART. 28

In base al prospetto di ripartizione delle spese approvato dall'Assemblea dei condomini, l'Amministratore ha diritto di esigere da ciascuno la somma risultante a suo carico secondo le rateazioni stabilite.

Trascorsi venti giorni senza che i singoli condomini abbiano provveduto, l'Amministratore potrà esigere coattivamente le somme dovute ed i relativi interessi pari al tasso ufficiale di sconto in vigore a quella data, maggiorato di tre punti, anche a mezzo di provvedimento ingiuntivo; le maggiori spese saranno a carico del condomino inadempiente.

ART. 29

L'Amministratore deve curare altresì la manutenzione ordinaria e straordinaria dello stabile e la sorveglianza sull'andamento dei servizi comuni (acqua potabile, illuminazione, ecc.).

Per l'espletamento di tale mandato, ad esso od a persona da lui incaricata, compete il diritto di visita ed ispezione ai locali comuni nonché, occorrendo, agli appartamenti previ opportuni accordi con i rispettivi proprietari.

ART. 30

L'Amministratore ha inoltre la facoltà di invitare i condomini alla esecuzione



delle opere a loro carico che fossero necessarie.

Tali inviti dovranno essere fatti per iscritto e previo conforme parere del Consiglio di Condominio.

ART. 31

Trascorsi venti giorni dall'invito scritto di cui sopra, lo stesso Amministratore avrà diritto di fare eseguire le opere previste nell'articolo precedente e non eseguite dai singoli proprietari, a loro maggiori spese.

ART. 32

L'Amministratore è responsabile di tutti i fondi ricevuti e di tutte le somme comunque riscosse.

Delle erogazioni fatte dovrà rendere conto all'Assemblea ordinaria annuale.

Le somme di cui eventualmente ogni singolo condomino risultasse debitore, saranno esigibili a suo carico; le eventuali eccedenze, invece, resteranno presso l'Amministratore quali fondi per la gestione dell'anno successivo.

ART. 33

L'Amministratore deve tenere i seguenti libri e documenti:

- registro dei verbali, sul quale saranno trascritti tutti i verbali delle
Assemblee;
- libro cassa per le annotazioni delle entrate e delle uscite;
- elenco dei proprietari con le loro generalità e con l'indicazione del loro domicilio e residenza, nonché gli estremi del titolo di acquisto di ogni condomino;
- un piano planimetrico dell'immobile;
- un inventario delle eventuali cose mobili di proprietà comune (apparecchi di illuminazione degli enti condominiali, ecc.).

DEI SERVIZI COMUNI E DELLE SPESE RELATIVE

ART. 34

Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, saranno ripartite tra i Condomini in proporzione ai millesimi di cui alle rispettive tabelle allegate al presente regolamento.

Le spese per la sostituzione o la ricostruzione parziale degli impianti comuni, vanno ripartite in proporzione ai millesimi di comproprietà espressi nella tabella allegata, tra i condomini partecipanti.



Le spese per la manutenzione ordinaria dei vani destinati ai contatori luce, servizi casa in genere, vani contatori e distribuzione idrica con i relativi cunicoli, degli spazi per i raccoglitori dei rifiuti solidi urbani con le annesses zone per il deposito degli stessi, vanno tutte ripartite tra i partecipanti in base ai millesimi di gestione espressi nella specifica tabella.

La spesa relativa al consumo dell'acqua potabile verrà ripartita:

-pro-capite per le abitazioni, con situazione riferita alla data della chiusura del rendiconto;

-a discrezione dell'Amministratore per laboratori ed esercizi commerciali.

Le spese necessarie per il mantenimento delle parti ed impianti comuni, quella per l'assicurazione del fabbricato, l'assegno per l'Amministratore, vanno ripartite secondo la tabella predisposta per i millesimi di comproprietà.

Le spese per le pulizie degli enti ed impianti comuni, per la manutenzione ordinaria dell'eventuale impianto centralizzato antenna T.V., saranno ripartite in base alla tabella gestionale.

Le spese per la manutenzione e pulizia dell'androne e del cortile comune, vanno pure ripartite in base ai millesimi di gestione espressi nella tabella specifica.

Quelle per la manutenzione straordinaria ed eventuale rifacimento dei medesimi, saranno ripartite in base ai millesimi di comproprietà.

Le spese per le rimesse in pristino dei suddetti enti, conseguenti ad eventuali danni, come previsto dal precedente ART. 10 saranno ad esclusivo carico delle unità utenti in proporzione ai millesimi di comproprietà.

Le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria dei servizi comuni posti ai vari piani del Condominio, saranno ad esclusivo carico delle unità utenti dei singoli piani in proporzione ai millesimi di gestione.

ART. 35

Nessun Condomino potrà sottrarsi al pagamento del suo tributo nelle spese di qualsiasi genere, neppure per abbandono.

NORME PARTICOLARI

ART. 36

Fino al completamento dei trasferimenti di proprietà, la Venditrice riserva, a suo insindacabile giudizio, facoltà per sé, suoi procuratori o delegati, di concedere rettifiche o particolari utilizzazioni delle parti comuni quali: aperture o chiusure di porte e finestre ai singoli piani oppure di luci e vedute nel tetto ed ogni altro intervento utile al miglior godimento di una o più unità immobiliari senza che da ciò derivi alcun obbligo di indennizzo per qualsivoglia ragione.



I beneficiari di questo articolo, dovranno in ogni caso operare nel più assoluto rispetto delle norme dettate al precedente ART. 8 in particolare per quanto riguarda ogni necessaria autorizzazione.

ART. 37

L'onere per la manutenzione ordinaria e straordinaria di balconi e terrazzi di proprietà esclusiva, come pure dei ballatoi o disimpegni in uso esclusivo, anche se gravati da servitù di luce e veduta, compete in assoluto alle proprietà che ne hanno il godimento.

ART. 38

Resta stabilito che è fatto obbligo a tutti i partecipanti di lasciare libero accesso al personale incaricato della manutenzione, nei vani di proprietà esclusiva ove fossero ubicati interruttori generali, saracinesche, contatori di qualunque genere o passano tubazioni di fognatura e colonne montanti degli impianti di interesse generale del condominio.

ART. 39

L'edificio condominiale è di vecchia realizzazione per cui non è dotato di ascensori né di impianto di riscaldamento centralizzato.

I proprietari delle varie unità componenti il Condominio, per le eventuali singole installazioni di mezzi di riscaldamento (purchè tecnicamente possibili), hanno l'obbligo di eseguirle tenendo presente che le canne di esalazione e fumarie dell'edificio sono state progettate e costruite solo per utilizzazione di legna o di carbone.

A parziale deroga del 11° comma dell'Art.1121 C.C., i Condomini potranno concordare, con la sola maggioranza del 2/3 (due terzi), l'eventuale installazione di un impianto ascensore, sempre nel rispetto più assoluto delle norme che precedono.

I dissenzienti, saranno esentati dalle spese di impianto e manutenzione fino alla eventuale utenza; essi comunque non potranno opporsi per qualsivoglia ragione alla detta installazione.

ART. 40

Con le sovvenienze tutte e le prescrizioni indicate all'ART. 8, i proprietari delle unità attualmente non allacciate all'acqua potabile ed alla fognatura perchè non dotate di servizi interni, avranno facoltà di eseguire tali allacciamenti purchè tecnicamente possibili.



11
Gli oneri derivanti da tali lavori, come pure quelli per i ripristini relativi o per la eliminazione di eventuali danni alle parti comuni ed alle altre unità immobiliari, saranno ad esclusivo carico delle unità che li eseguiranno.
Sarà inoltre in facoltà dell'Amministratore di riunire questi interventi allo scopo di evitare eccessivi danneggiamenti alle parti comuni e comunque ottenere risultati tecnicamente funzionali.

ART. 41

A parziale deroga del II° comma dell'art.1121C.C. e con espresso riferimento alla installazione, modifica, aggiunta di canali sull'impianto TV centralizzato, si deroga e si puntualizza che la maggioranza di 2/3 (due terzi) delle utenze, vincola i dissenzienti al pagamento delle quote che verranno divise in base al numero delle abitazioni.

ART. 42

NORMA DI RINVIO

Per quanto non è specificatamente previsto nel presente regolamento di condominio, saranno applicate le norme di legge vigenti in materia.
Per quanto riguarda le servitù di carattere specifico e generale così pure per ogni altra eventuale limitazione, si fa riferimento allo stato di fatto ed alla normativa degli atti di provenienza dell'edificio condominiale.



REGOLAMENTO DI CONDOMINIO PER L'EDIFICIO

IN MILANO - Via A. Ceriani n°14

4

TABELLA MILLESIMALE

LOTTO N°	MAPP/ SUB	PIANO	DESTINAZIONE	MILLESIMI		OSSERVAZIONI
				GESTIONE	PROPRIETA'	
<u>1</u>	148/ 7	T.	Negoziò	13,549	22,258	
<u>2</u>	148/35	T.	Negoziò	24,220	30,720	
<u>2/a</u>	148/ 8	T.	Laboratorio	20,494	25,250	
<u>3</u>	148/34	T.	Negoziò	23,612	38,792	
<u>4</u>	148/33	T.	Negoziò	25,158	41,332	
<u>5</u>	148/32	T.	Negoziò	26,345	43,262	
<u>6</u>	148/31	T.	Negoziò	30,596	50,266	
<u>7</u>	148/ 1	T.	Negoziò	14,994	24,634	
<u>8</u>	151/ 3	T.	Magazzino	4,522	7,428	
<u>9</u>	149/10	T.	Magazzino	9,446	15,519	
<u>10</u>	149/ 9	T.	Magazzino	6,084	9,995	
<u>11</u>	149/16	T.	Magazzino	4,803	7,691	
<u>12</u>	149/14	T.	Magazzino	3,042	4,998	
<u>13</u>	149/17	T.	Magazzino	5,123	8,417	
<u>14</u>	149/15	T.	Magazzino	3,202	5,261	
<u>15</u>	148/39	1°	Abitazione	39,043	32,797	
<u>16</u>	148/38	1°	Abitazione	10,931	9,537	
<u>17</u>	148/37	1°	Abitazione	23,463	19,918	
<u>18</u>	148/36	1°	Abitazione	24,595	20,453	
<u>19</u>	148/42	1°	Abitazione	22,067	18,671	
<u>20</u>	148/41	1°	Abitazione	24,821	21,364	
<u>21</u>	148/40	1°	Abitazione	44,205	37,473	
<u>22</u>	149/13	1°	Abitazione	31,060	29,106	con 151/4 e 148/57
<u>23</u>	149/11	1°	Abitazione	33,942	28,675	con 148/29 (cant.)
<u>24</u>	149/12	2°	Abitazione	17,931	15,043	con 148/30 (cant.)
<u>25</u>	148/46	2°	Abitazione	25,749	22,562	
<u>26</u>	148/45	2°	Abitazione	24,225	21,392	



148/44	2°	Abitazione	23,453	19,673
148/43	2°	Abitazione	10,992	8,666
148/49	2°	Abitazione	35,670	31,432
148/48	2°	Abitazione	24,821	21,432
148/47	2°	Abitazione	44,205	37,695
148/53	3°	Abitazione	25,749	21,083
148/52	3°	Abitazione	24,225	19,854
148/51	3°	Abitazione	23,463	19,931
148/50	3°	Abitazione	24,595	20,638
148/56	3°	Abitazione	22,067	18,117
148/55	3°	Abitazione	24,821	21,119
148/54	3°	Abitazione	44,205	37,178
148/62	4°	Abitazione	20,570	16,439
148/61	4°	Abitazione	33,119	27,396
148/59	4°	Abitazione	28,915	23,732
148/58	4°	Abitazione	20,869	16,893
148/60	4°	Sottotetto	2,354	1,934
148/63	S.	Magazzino	8,734	7,174
148/64	S.	Magazzino	3,401	2,794
152/	T.	BOX AUT.	16,540	13,586

1.000,000 1.000,000



PROPRIETA' IMMOBILIARE POSTA IN MILANO

via Ceriani n°14

N.C.E.U. di Milano:

PARTITA: N° 6427

FOGLIO: N° 415

MAPPALI: N° 148 - 149 - 150 - 151 - 152



SCALA: 1 : 1000





PROGETTAZIONE IMMOBILIARE POSITA IN COMUNE DI MILANO.

Via Certoni n° 14

M.C.E.U. di Milano

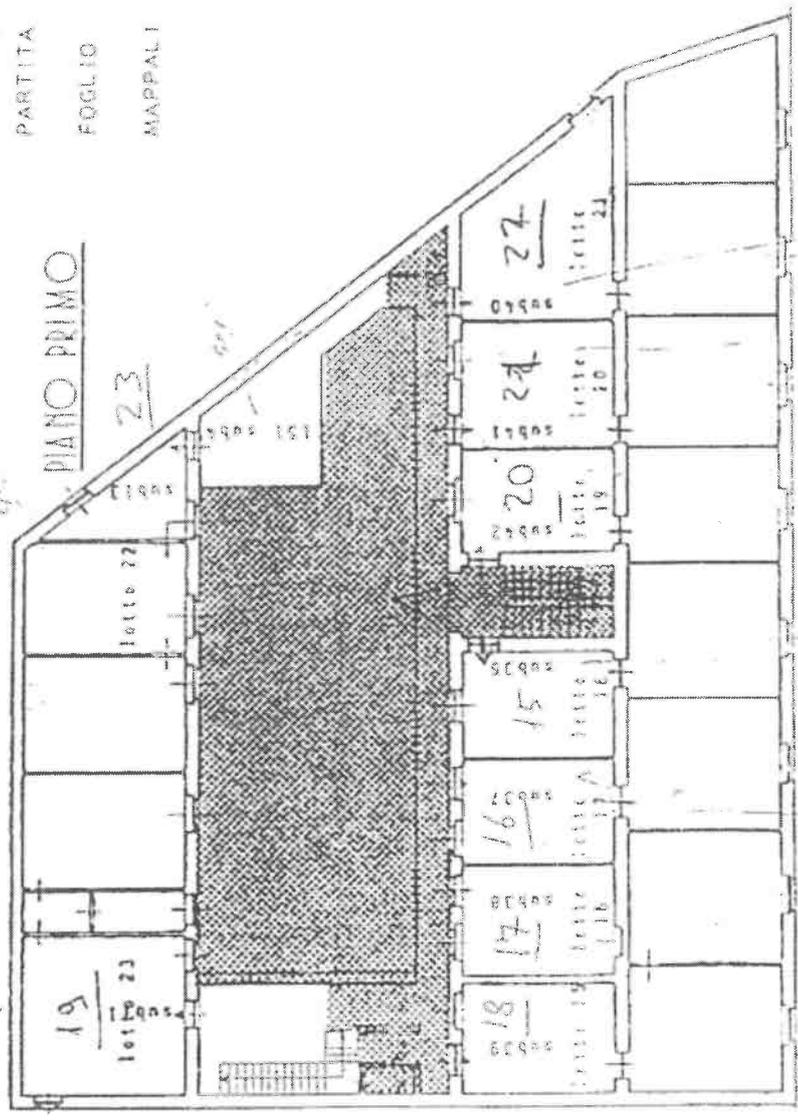
PARTITA N° 6627

FOGLIO N° 415

MAPPALI N° 148 - 149 - 150

151 - 152

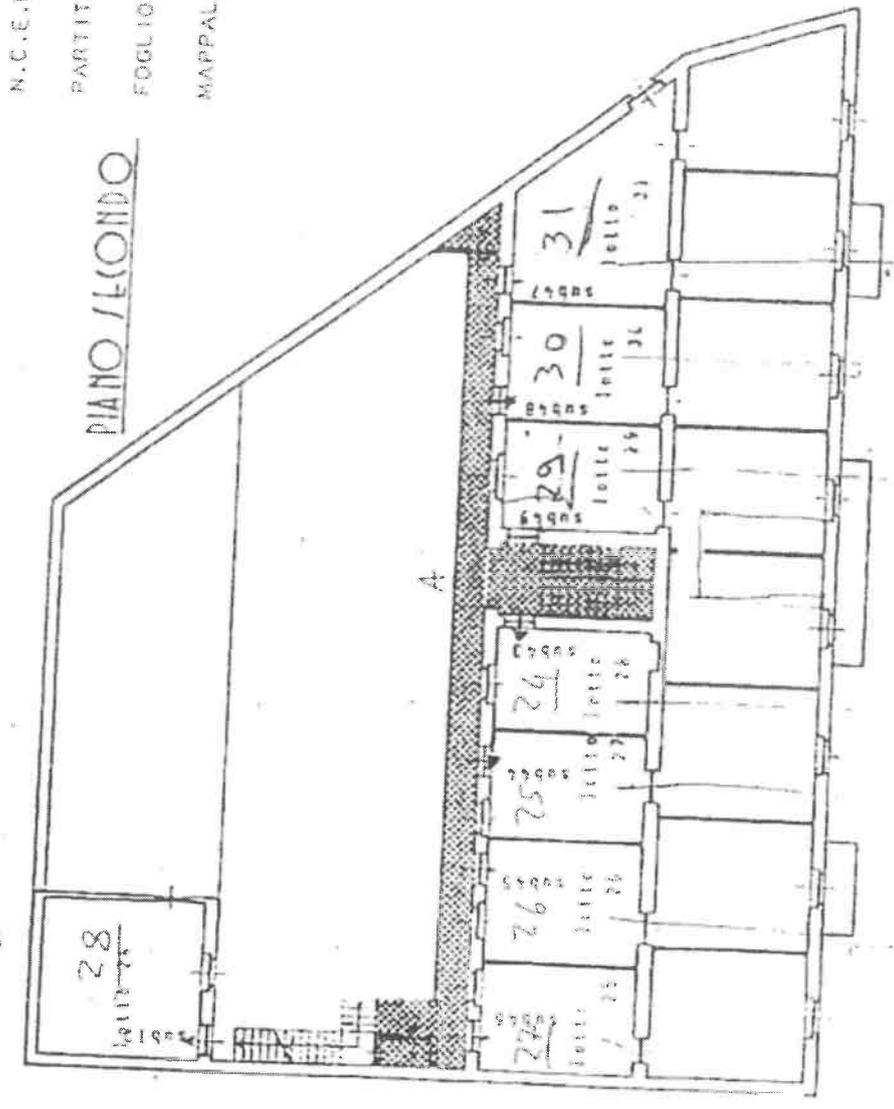
gola
PIANO PRIMO
gola



PROPRIETA' IMMOBILIARE POSTA IL COMUNE DI MILANO

via Certani n° 14

Scala B



N.C.E.U. di Milano

PARTITA N° 6427

FOGLIO N° 415

MAPPALI N° 148 - 149 - 150 - 151 - 152



SCALA: 1 : 200



AGENZIA IMMOBILIARE POSTA IN COMUNE DI MILANO

via Ceriani n° 14

N.C.E.U. di Milano

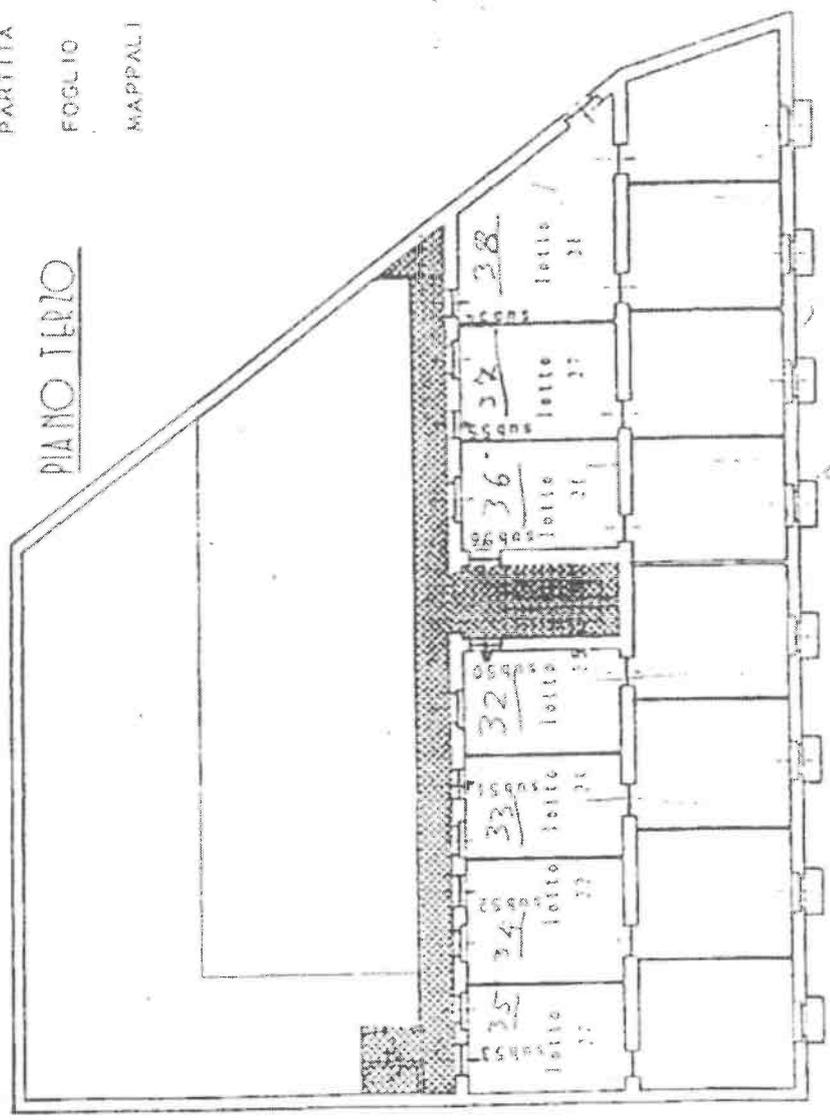
PARTITA N° 6427

FOGLIO N° 415

MAPPALI N° 148 - 149 - 150

151 - 152

PIANO TERZO



SCALATA



PROGETTO IMMOBILIARE POSTO IN COMUNE DI MILANO

via Certoni n° 14

PIANO OVARIO

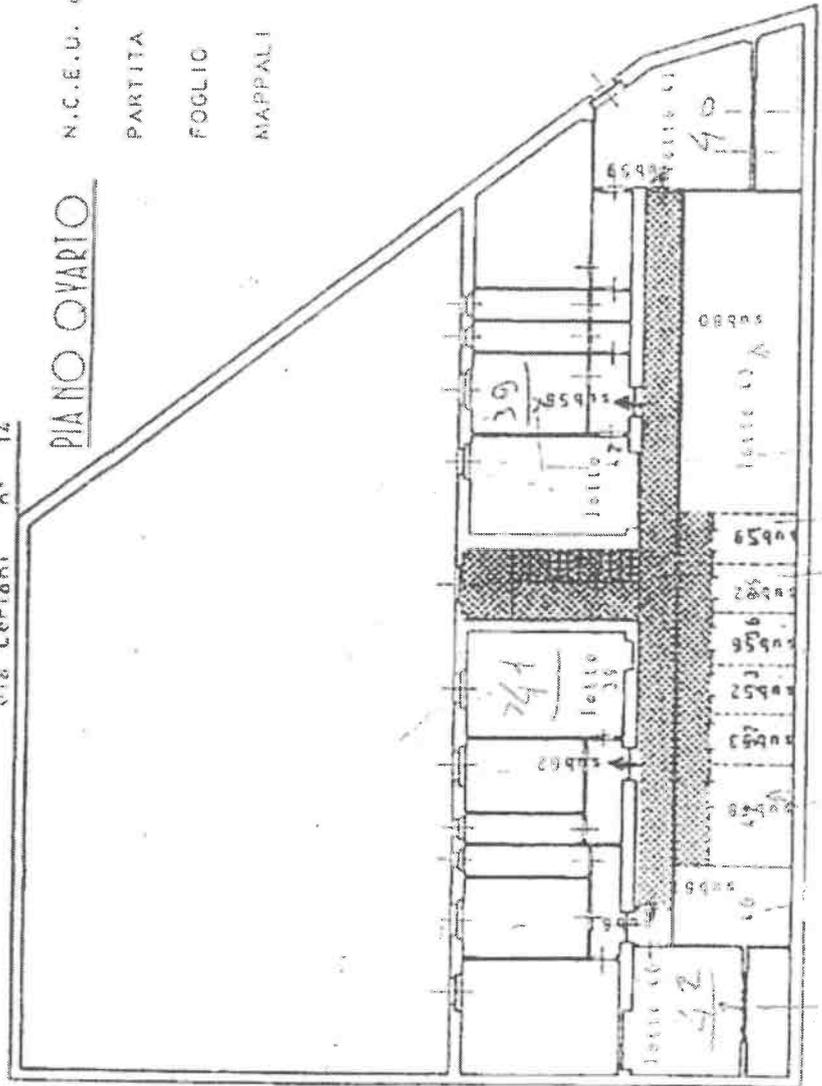
N.C.E.U. di Milano

PARTITA N° 6427

FOGLIO N° 415

MAPPALI N° 148 - 149 - 150 -

151 - 152



SCALA: 1 : 200

PROPRIETA' IMMOBILIARE S.p.A. - VIA CERIANI N° 14

Via Ceriani n° 14

PIANO OVARIO

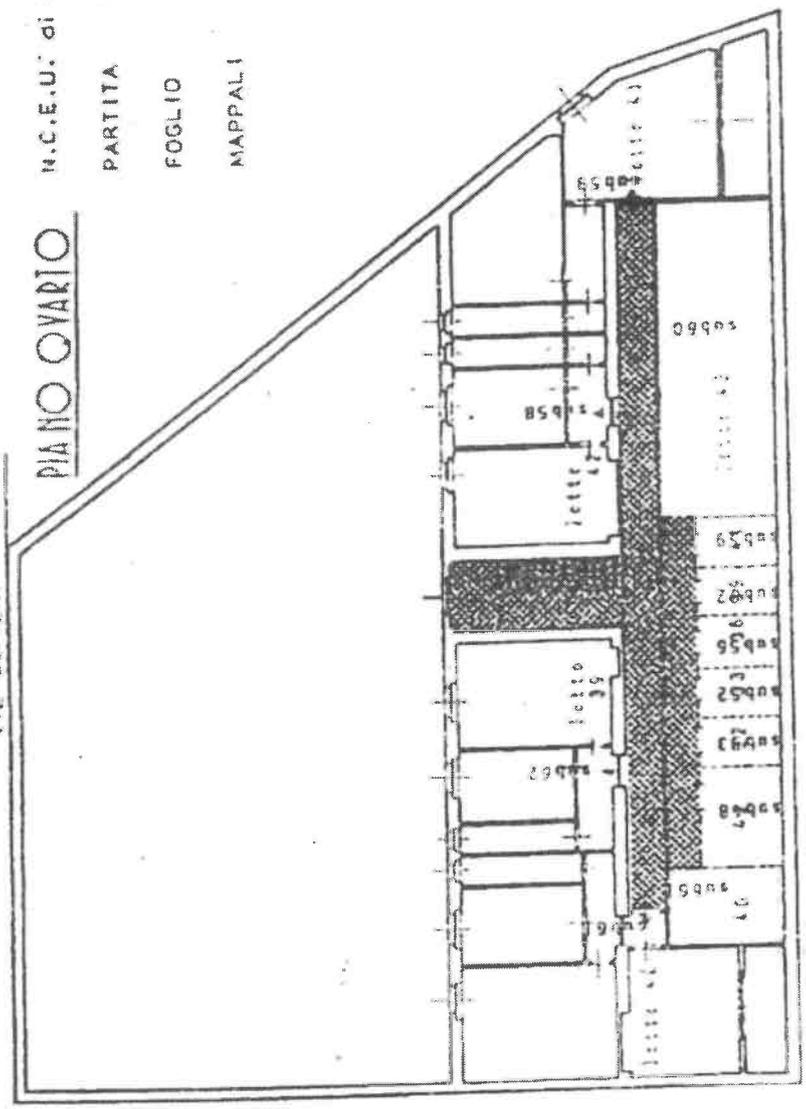
M.C.E.U. di MILANO

PARTITA N° 6427

FOGLIO N° 415

MAPPALE N° 148 - 149 - 150 -

151 + 152



SCALATI

PROPRIETÀ IMMOBILIARE S.p.A. - S.p.A. di S.p.A.

via Certiani n° 14

PIANO OVARIO

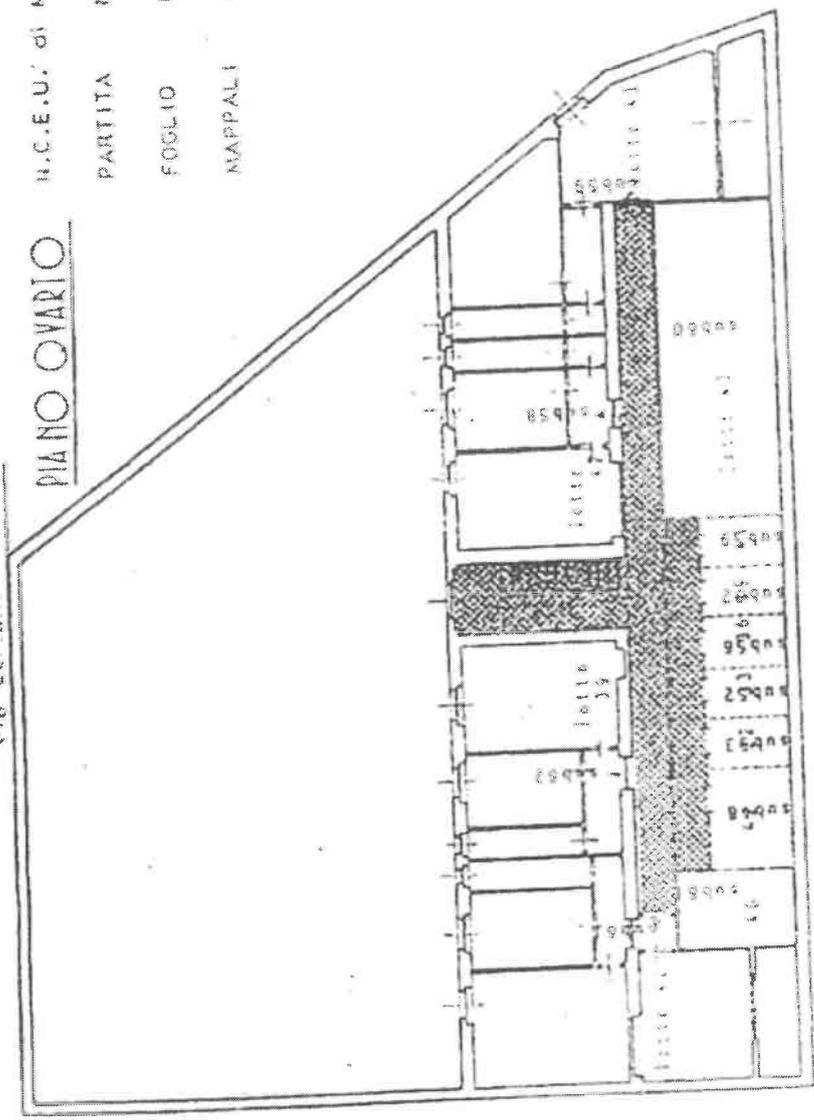
I.C.E.U. di Milano

PARTITA N° 6427

FOLLIO N° 415

MAPPALE N° 149 - 150 -

151 - 152



SCALA: 1 : 100

Sub. 26
Sub. 27
Sub. 28
Sub. 29
Sub. 30

CONDOMINIO IMMOBILIARE POSTA 15, CORNICI DI MILANO

Via Cornici n° 16

Cod. 15

PIANO CANTINA

M.C.E.U. di MILANO
PARTITA N° 6427
FOGLIO N° 415
MAPPALI N° 145 - 149 - 150
151 - 152



Allegato n. 9

Accesso agli atti - Pratiche e Titoli edilizi



Licenza di Occupazione



COMUNE DI MILANO

RIPARTIZIONE EDILIZIA PRIVATA

Atti N. 92050/16209/934

17 Aprile 1935-XIII

Visto il nulla osta in data 14 Novembre 1933 (Atti N. 182639/933)

) con cui fu autorizzata la costruzione di locali di compendio dello stabile sito

al N. 14 di Via Coriani

di proprietà

Constatato d'ufficio l'adempimento delle prescrizioni stabilite in linea edilizia dai regolamenti municipali in vigore ed essendo risultato dalla visita praticata dall'Ufficiale sanitario comunale, che detti locali sono prosciugati e sani;

IL PODESTA'

dichiara: NULLA OSTA siano occupati i seguenti locali dello stabile suddetto, dal giorno

17 Aprile 1935-XIII in avanti e secondo la destinazione rispettivamente precisata:

Riformati a primo piano N. 2 locali uso abitazione

" " " " " 1 W.C.

" " " " " 1 disimpegno

p. IL PODESTA'

d'ordine

IL CAPO RIPARTIZIONE

(Dr. Betti)

Attestato di regolarità... V. 2014.003115... La presente copia in triplice esemplare è conservata presso l'Ufficio di Licenze di Occupazione del Comune di Milano.

2007 - C. D. I. S. - 50224 - 4090

Firmato Da: BARONE GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 338d762990e2b78a6372df5c27632b9



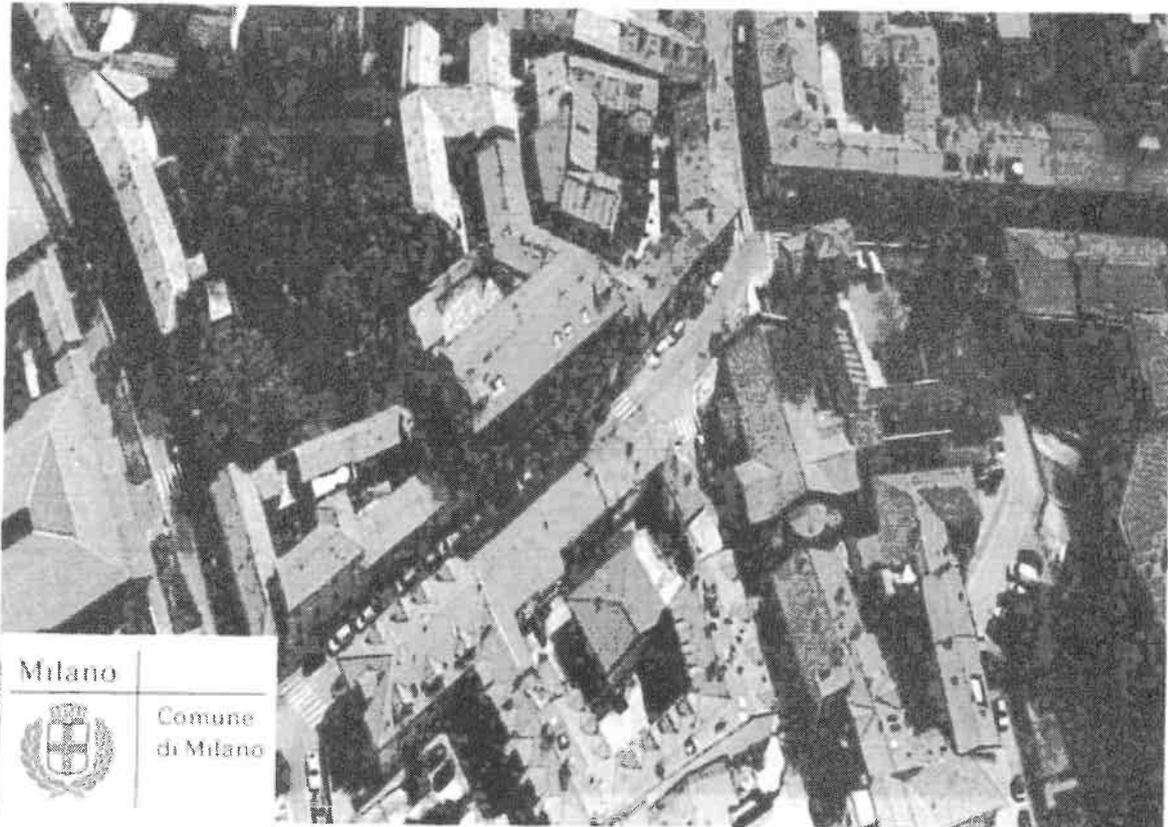
CERTIFICAZIONE DI IDONEITA' STATICA

del fabbricato ubicato in

**Via Antonio Ceriani n.14
20153 Milano**

registrato in Catasto Edilizio Urbano

Foglio: 415
Particella: 148



Milano



Comune
di Milano



INDICE

CERTIFICATO DI IDONEITÀ STATICA.....	3
CERTIFICATO D'IDONEITÀ STATICA (C.I.S.).....	5
ALLEGATO 1 - CHECK LIST DEL FABBRICATO.....	7
ALLEGATO 2 - ANALISI QUALITATIVA DEL FABBRICATO (AQF).....	15
1- PREMESSE.....	16
2- VERBALE DI SOPRALLUOGO.....	19
3- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	20
ESTERNO.....	20
INTERNO.....	38
INGRESSO.....	38
SCALA CONDOMINIALE.....	40
TABELLA RIASSUNTIVA.....	45
4- CONCLUSIONI.....	46
ALLEGATO 3 - RELAZIONE SULLO STATO DI CONSERVAZIONE DEGLI ELEMENTI STRUTTURALI "SECONDARI" E DEGLI ELEMENTI NON STRUTTURALI DEL FABBRICATO	48
1- PREMESSE.....	49
2- ANALISI VISIVA DALL'ESTERNO.....	50
3- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESPLICATIVA	55
4- CONCLUSIONI.....	59
ALLEGATO 4 - SCHEDA DI PRIMO LIVELLO.....	60
0-PREMESSE.....	61
1-ANALISI STORICO CRITICA.....	61
2-DEFINIZIONE DELL'ORGANISMO STRUTTURALE PRIMARIO.....	62
4-SOPRALLUOGHI INTERNI.....	63
5-SOPRALLUOGHI ESTERNI.....	67
ALLEGATO 5 - DOCUMENTAZIONE FORNITE NELL'AMBITO DELLE VERIFICHE DI PRIMO LIVELLO	71

Via Antonio Cerani, 14	Certificazione di idoneità statica	00	24-12-2019	2 di 71
------------------------	------------------------------------	----	------------	---------



7-GIUDIZIO FINALE DEL CERTIFICATO

Citando (riportate in corsivo) le Conclusioni del Capitolo 4 dell'Allegato 2 (con riferimento alle figure richiamate in tale Capitolo e contenuto sempre nell'Allegato 2) al quale si rimanda integralmente per il contenuto in esse presente, si ha, riassumendo, quanto segue:

"[...]

	CASO	ESITO
	I.1	Positivo
	I.2	Positivo con Prescrizione (su elementi secondari)
X	I.3	Positivo con Limitazione d'Uso e Prescrizione
	I.4	Negativa

sintesi delle verifiche di primo livello.

Per quanto le verifiche qui condotte possono ritenersi soddisfatte positivamente circa le strutture portanti, non essendo stati reperiti (nonostante l'accesso agli atti sia stato effettuato) documenti di progetto si indica nella Tabella 2 dell'Allegato 2 di esito il punto I.3.

Per l'emissione del CIS finale, nel biennio di prescrizione, si rimane in attesa di ricevere documentazione che potrebbe essere reperibile già presso lo Studio di amministrazione o i condomini stessi.

Si consiglia comunque di procedere con la programmazione dei lavori per il rifacimento delle finiture della facciata secondaria insistente sul cortile interno.

I Tecnici Abilitati

Via Antonio Covati, 14	Certificazione di Idoneità Statica	00	24-12-2019	70 di 73
------------------------	------------------------------------	----	------------	----------



ALLEGATO 5 - DOCUMENTAZIONE FORNITE NELL'AMBITO DELLE VERIFICHE DI PRIMO LIVELLO

Settore Soprintendenza Castelli, Musei Archeologici e Musei Storici
Archivio Storico Civico
Biblioteca Trivulziana

Milano



Comune
di Milano

Musei e Biblioteche

Milano, 5 novembre 2019

Oggetto: Richiesta atti di fabbrica

In relazione alla domanda di documentazione dello stabile di
via Certani 14 già comune di Baggio si dichiara
su richiesta dell'interessato che presso questo archivio
non è conservato l'atto di fabbrica.

La Direzione
ARCHIVIO STORICO CIVICO
BIBLIOTECA TRIVULZIANA
CASTELLO SFORZESCO
MILANO

Castello Sforzesco - 20121 Milano
tel. +39 02 82493695 - fax +39 02 884 63688

Via Antonio Certani, 14	Certificazione di Inonesta Statica	00	26-12-2019	71 di 71
-------------------------	------------------------------------	----	------------	----------



Allegato n. 10
Planimetria catastale



Via Privata Tonara, 19 - 20128 Milano (MI)

Info giuseppeantonio@arubapec.it - PEC: barone.1993@iudamiltono.it

31



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

Dichiarazione protocollo n. MI0564005 del 15/06/2007

Planimetria di u.s.u. in Comune di Milano

Via Antonio Maria Ceriani

civ. 14

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 415

Particella: 148

Subalterno: 50

Compilata da:

Magugliani Alessandro

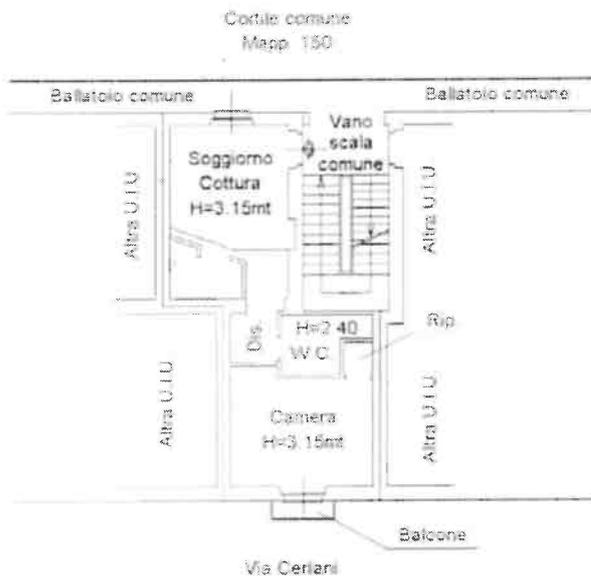
Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Milano

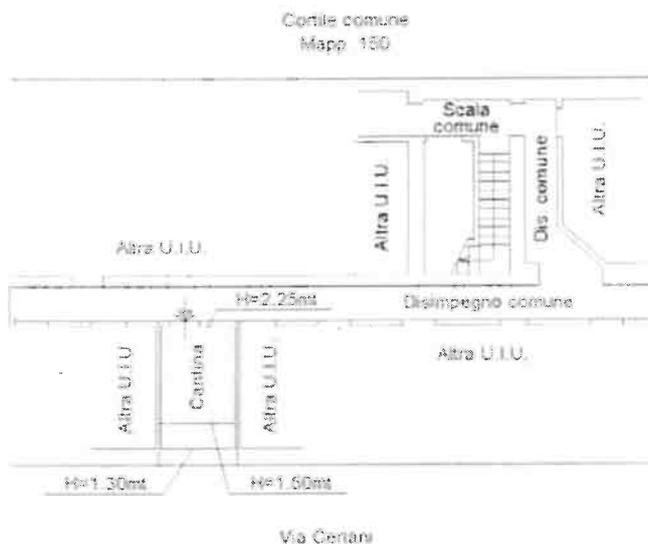
N. 14652

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERZO



PIANO INTERRATO

ORIENTAMENTO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/07/2021 - Comune di MILANO (P.205) - Foglio 415 Particella 148 - Subalterno 50 -
VIA ANTONIO MARIA CERIANI n. 14 piano: 3-S1

