

Tribunale di Milano

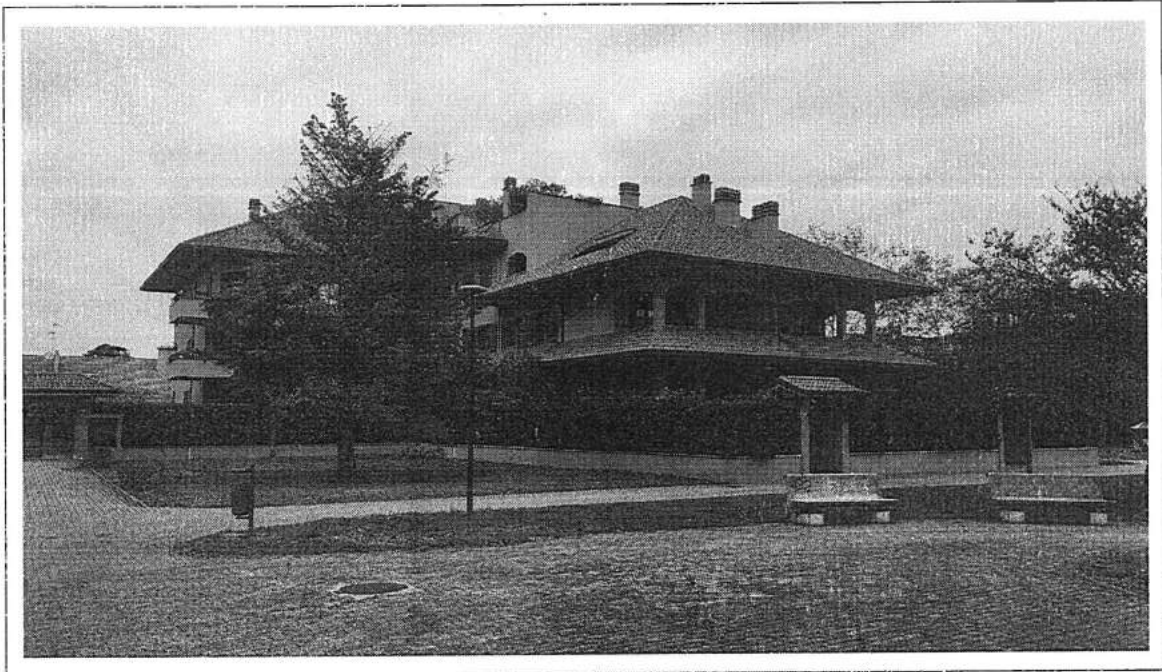
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 373 / 2021

Giudice delle Esecuzioni: **DOTT.SSA FLAVIANA BONIOLO**

RELAZIONE DI STIMA – copia privacy - Aggiornamento

LOTTO UNICO: unità immobiliare in OPERA (MI), Piazza Giovanni Falcone n. 6



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Opera (MI), Piazza Giovanni Falcone n. 6

Categoria: A2 – Abitazioni di tipo civile

Dati Catastali: foglio **5**, particella **346 graffato 383**, subalterno **5**

Stato occupativo

Corpo A: alla data del sopralluogo l'unità immobiliare è risultata GIURIDICAMENTE "LIBERA", in quanto occupata dal Debitore esecutato e dal suo nucleo familiare (compagna e n. 2 figli maggiorenni)

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 268.000,00

da occupato: € 201.000,00



LOTTO 001

(Appartamento + cantina + giardino)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Opera (MI), Piazza Giovanni Falcone n. 6, nella zona Ovest dell'agglomerato urbano, a circa 500 m dal Municipio:

- **Unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano terra di un condominio di 3-4 piani f.i., e composta da n. 3 locali + servizi (n. 1 ampio soggiorno, n. 2 camere da letto, n. 1 cucina abitabile e n. 2 bagni con antibagno).**

L'unità immobiliare è dotata di n. 1 patio e di n. 1 balcone sul fronte Nord, di n. 1 giardino sui fronti Nord e Est, e di n. 1 cantina sottostante, accessibile sia dall'interno dell'appartamento, attraverso una scala a rampa unica, sia dal pianerottolo comune al piano seminterrato.

L'APPARTAMENTO sviluppa una superficie LORDA complessiva di 335,00 mq circa (dei quali 99,50 mq a locali abitabili, 31,00 mq a patio e balcone, 39,50 mq a cantina e 165,00 mq a giardino), che corrisponde a una superficie COMMERCIALE complessiva di 145,00 mq circa (dei quali 99,50 mq a locali abitabili, 9,30 mq a patio e balcone, 19,70 mq a cantina e 16,50 mq a giardino).

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di xxx, nato a xxx (xxx), il xxx, C.F.: xxx, di stato civile "libero" (Sentenza di divorzio Tribunale di xxx n. xxx in data xxx e xxx, trascritta nei Registri di Matrimonio del Comune di xxx Anno xxx, Parte xxx, Serie xxx, n. xxx).

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di MILANO come segue:

Intestati: xxx, C.F.: xxx, Proprietà 1000/1000

dati identificativi: foglio 5, particella 346 **graffato 383**, subalterno 5

dati classamento: categoria catastale A/2, classe 2

Indirizzo: Provincia di Milano, Comune di Opera, Piazza Giovanni Falcone n. 6, piano S1-T

Dati derivanti da: visura catastale

1.4. Anagrafe

Dai certificati anagrafici rilasciati dal Comune di Opera in data 02/12/2022, risulta che l'unità immobiliare pignorata è occupata dal Debitore esecutato e dal suo nucleo familiare, così composto:



- xxx, nato a xxx (xxx), il xxx;
- xxx, nato a xxx (xxx), il xxx;
- xxx, nata a xxx (xxx), il xxx.

1.5. Coerenze

- dell'appartamento: a Nord giardino comune al mappale 344, a Est mappale 147, a Sud giardino comune al mappale 344/1, a Ovest unità immobiliare di terzi al sub. 4;
- della cantina: a Nord passaggio comune, a Est unità immobiliare di terzi al sub. 13, a Sud e a Ovest corridoio comune.

1.6. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: nessuna.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di **OPERA**

Fascia/zona: **B1 – Centrale/CENTRO URBANO**

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Biblioteca di Opera, Via Antonio Gramsci n. 21

Farmacia Dott

Sportello bancario

Stazione di servizio

Parco Guareschi, Via Giovannino Guareschi

Principali collegamenti pubblici: S.P. 412

Collegamento alla rete autostradale: Autostrada A7 – Milano-Genova

Autostrada A50 – Tangenziale Ovest di Milano

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Complesso edilizio a destinazione residenziale, composto da n. 2 edifici di 3-4 piani con impianto planimetrico a "L" rovesciata, circondati da un giardino condominiale, costruito tra il 1990 e il 1994.

- struttura: puntiforme (trave/pilastro) in cemento armato;
- facciate: finitura a intonaco civile tinteggiato, persiane a battente in legno verniciato,



- balconi e ringhiere in muratura e in ferro verniciato;
- accesso pedonale: cancello a battente in tubolari in ferro verniciati + portoncino a battente in profilati in ferro verniciati e specchiatura in vetro;
- scala interna: a due rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: discrete.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo civile, posta al piano terra dell'edificio posto a destra dell'ingresso pedonale e composta da n. 3 locali + servizi (n. 1 ampio soggiorno, n. 2 camere da letto, n. 1 cucina abitabile e n. 2 bagni con antibagno).

L'unità immobiliare è dotata di n. 1 patio e di n. 1 balcone sul fronte Nord, di n. 1 giardino sui fronti Nord e Est, e di n. 1 cantina sottostante, accessibile sia dall'interno dell'appartamento, attraverso una scala a rampa unica, sia dal pianerottolo comune al piano seminterrato.

Appartamento:

- esposizione: doppia: a Est e a Nord;
- pareti: finitura a intonaco civile tinteggiato; piastrelle in ceramica/gres porcellanato in cucina e nei bagni;
- pavimenti: parquet prefinito (locali di soggiorno e scala verso la cantina), e piastrelle in ceramica/gres porcellanato;
- infissi esterni: legno mordenzato, con vetrocamera; persiane a battente in legno mordenzato;
- porta di ingresso: blindata, con pannelli di finitura in legno;
- porte interne: tamburate, con pannelli di finitura in legno e meccanismo di apertura tipo "Scigno";
- impianto citofonico: videocitofono;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico-sanitario e di scarico: sottotraccia;
- impianto termico: autonomo, con caldaia murale a gas metano installata all'esterno, entro una nicchia in muratura con porta metallica, posto a sinistra della finestra della cucina, e radiatori in ghisa a piastre;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale di cui sopra;
- impianto gas: tubazioni in rame a vista;
- servizi igienici: n. 2, attrezzati con lavabo, wc, bidet e vasca da bagno (bagno padronale) o doccia (bagno di servizio);
- impianto di condizionamento: di tipo split, con terminali in soggiorno e nelle due camere da letto;
- altezza dei locali: 2,80 m (controsoffitto h 2,40 m in corrispondenza dell'ingresso);
- condizioni generali: discrete, se si esclude la presenza di muffe nere all'interno dei bagni (molto estesa nel bagno di servizio), ragionevolmente causata dalla scarsa areazione dei locali e dalla presenza di ponti termici;



Cantina:

- esposizione: singola, a Est, verso il corridoio comune condominiale;
- pareti: finitura a intonaco civile tinteggiato;
- pavimenti: piastrelle in gres porcellanato;
- infissi esterni: in profilati in alluminio verniciati, vetro singolo smerigliato e grate protettive in ferro verniciato;
- porta di ingresso: blindata, con pannelli di finitura in legno;
- porte interne: -
- impianto citofonico: -
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico-sanitario e di scarico: sottotraccia;
- impianto termico: collegato a quello dell'appartamento soprastante, con radiatori in ghisa a piastre;
- acqua calda sanitaria: -
- impianto gas: -
- servizi igienici: -
- impianto di condizionamento: -
- altezza dei locali: 2,40 m;
- condizioni generali: discrete

2.4. Breve descrizione della zona

Zona semiperiferica, a destinazione eminentemente residenziale.

2.5. Certificazioni energetiche

L'unità immobiliare risulta priva dell' "Attestato di Prestazione Energetica – A.P.E." (già "Attestato di Certificazione Energetica – A.C.E."), richiesto in caso di locazione o compravendita, stante la sua destinazione d'uso.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Con riferimento alla conformità ed alla sicurezza degli impianti installati all'interno dell'unità immobiliare pignorata e delle sue pertinenze, si segnala che non è stato possibile reperire nessuna delle "Dichiarazioni di Conformità dell'Impianto alla Regola dell'Arte" ai sensi Legge 05/03/1990, n. 46 e del D.M. 22/01/2008, n. 37; non è perciò possibile esprimere alcun valido giudizio nel merito.

Lo stato di manutenzione di detti impianti è generalmente sufficiente/discreto, tuttavia, prudenzialmente, essi dovranno essere sottoposti a verifica di funzionalità, sicurezza e rispondenza alla vigente Normativa e, se del caso, adeguati ad essa.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Il "C.I.S. – Certificato di Idoneità Statica" dell'edificio non è richiesto dal Regolamento edilizio del Comune di Opera.



3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo, effettuato in data 27/01/2023, l'unità immobiliare è risultata GIURIDICAMENTE "LIBERA", in quanto occupata dal Debitore esecutato e dal suo nucleo familiare (compagna e n. 2 figli maggiorenni).

3.2. Esistenza contratti di locazione

In data 05/12-2022 l'Agenzia delle Entrate ha comunicato alla scrivente che non sono in corso contratti di locazione o di comodato d'uso registrati, relativi all'unità immobiliare pignorata e posti in essere dal Debitore esecutato in qualità di dante causa / locatore.

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

xxx - proprietà per la quota di 1/1 dal xxx (oltre il ventennio)

In forza di Scrittura privata con sottoscrizione autenticata, Notaio xxx, in data xxx, Rep. xxx, trascritto a Milano 2, in data xxx, ai nn. xxx,

A/c di xxx., con sede in xxx (xxx), C.F.: xxx.

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era già di proprietà del suddetto xxx.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal "Certificato Notarile" a firma della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Palermo, dalle ispezioni ipocatastali per intestazione e per estremi catastali effettuate dalla scrivente, e dall'acquisizione dell'ultimo Atto di provenienza dell'unità immobiliare pignorata, alla data del 05/03/2023 risulta quanto segue:

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

-

- **Misure Penali**

-

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

Convenzione edilizia registrata a Milano, Atti privati, il 23/01/1990, al n. 29546, a rogito Notaio Dott. Scalamogna Antonio in data 09/11/1990, 11753/1521,

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



- **Eventuali note:** -

5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- **Iscrizioni**

Ipoteca legale iscritta a Milano 2, il xxx, ai nn. xx, a norma Art. 77 D.P.R. 29/09/1973 n. 602, Pubblico Ufficiale xxx, in data xxx, Rep. xxx,

a favore di xxx, con sede in xxx, C.F.: xxx

contro xxx

Importo ipoteca € xxx di cui € xxx di capitale

NOTA BENE: ipoteca cancellata con Annotazione in data xxx, ai nn. xxx – Cancellazione totale dell'obbligazione.

Ipoteca in rinnovazione di Ipoteca volontaria iscritta a Milano 2, il xxx, ai nn. xxx, derivante da Concessione a garanzia di mutuo, a rogito Notaio xxx, in data xxx, Rep. xxx,

a favore di xxx, con sede in xxx, C.F.: xxx

contro xxx

Importo ipoteca € xxx di cui € xxx di capitale

NOTA BENE: ipoteca estinta con Comunicazione in data xxx, al n. xxx – Estinzione totale dell'obbligazione.

Ipoteca giudiziale iscritta a Milano 2, il xxx, ai nn. xxx, derivante da Decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale xxx, in data xxx, Rep. xxx,

a favore di xxx, con sede in xxx, C.F.: xxx

contro xxx

Importo ipoteca € xxx di cui € xxx di capitale

- **Pignoramenti**

Pignoramento del xxx, Rep. xxx, trascritto in data xx, ai nn. xxx, contro xxx, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di xxx, con sede in xxx (xxx), C.F.: xxx,

NOTA BENE: Procedura estinta.

Pignoramento del xxx, Rep. xxx, trascritto in data xxx, ai nn. xxx, contro xxx, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di xxx, con sede in Milano, C.F.: xxx.

- **Altre trascrizioni**

-

5.3. **Eventuali note/osservazioni:** -

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato da "xxx", con sede in xxx (xxx), Via xxx, tel xxx, e-mail xxx, PEC xxx, che ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di proprietà dell'immobile pignorato: 32,23 / 1.000



Millesimi di riscaldamento: – (riscaldamento autonomo)

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01/01 al 31/12 di ciascun anno, e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: **€ 2.400,00 ca. (escluso riscaldamento)**

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data di perizia: **€ 4.265,66**

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile per **€ 0,00**

Eventuali problematiche strutturali: non individuabili al solo esame visivo esterno, stante la mancanza del "C.I.S. – Certificato di Idoneità Statica" dell'edificio.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

–

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no, a causa, dell'assetto distributivo di entrambi i bagni.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso edilizio all'interno del quale è ricompreso l'unità immobiliare pignorata è iniziata dopo il 1967.

Ai sensi del vigente P.G.T. del Comune di Opera - Prima variante 2017 (approvazione con Delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 06/09/2017), detto complesso edilizio risulta ricompreso all'interno degli "Ambiti residenziali ad alta densità", ed è conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione; esso si trova in classe di sensibilità paesaggistica "IV -Bassa".

L'edificio è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'edificio è assoggettato ai seguenti vincoli: -

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

- Concessione edilizia n. 49/90 del 12/12/1990;
- Concessione edilizia n. 9/92 del 13/02/1992;
- Concessione edilizia n. 38/93 del 06/08/1993;
- Concessione edilizia n. 5/94 del 09/03/1994.



7.2. Conformità edilizia

Al sopralluogo del 27/01/2023 l'appartamento al piano terra è risultato conforme alla rappresentazione grafica di cui alle fonti edilizie e catastali, mentre la cantina è risultata NON CONFORME, a causa delle seguenti difformità principali:

- Presenza di un controsoffitto h 2,40 m in corrispondenza dell'ingresso / scala interna dell'appartamento;
- Allacciamento all'impianto di riscaldamento del sovrastante appartamento (presenza di n. 1 radiatore in prossimità della porta di ingresso dall'esterno);
- Utilizzo come "locale di abitazione" (lavagna).

Si segnala che il controsoffitto presente all'ingresso potrà essere conservato, previa verifica dell'altezza media del soggiorno e presentazione di una pratica edilizia di C.I.L.A. "in sanatoria" (oneri economici pari a € 1.000,00).

Le altre difformità non potranno invece essere sanate, in quanto il locale cantina non risulta conforme alla vigente Normativa in materia igienico-sanitaria (rapporti aerilluminanti, altezza netta interna); sarà quindi necessario ripristinare l'originaria destinazione d'uso a "locale di deposito", rimuovendo in primis il radiatore anzidetto.

Costi stimati: € 1.000,00 per opere + € 1 300, per pratica edilizia + € 1.000 per sanzioni.

7.3. Conformità catastale

Sia l'appartamento che la cantina risultano conformi dal punto di vista catastale.

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La determinazione della "consistenza" dei beni oggetto di stima è stata effettuata alla luce delle seguenti fonti informative/prescrittive:

- 1) "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" (Agenzia del Territorio);
- 2) "Raccolta provinciale degli usi in Lombardia", Titolo III e IV, cap. 01-f, "Usi tecnici nella compravendita degli appartamenti in condominio".
- 3) "Allegato C" del D.P.R. 23/03/1998 n. 138;
- 4) Norma UNI 10750:2005.

Le "Istruzioni", in particolare, precisano che: "...Nella attività di ricerca delle informazioni di mercato affidata ai rilevatori, uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione dell'intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare presente nella banca dati OMI. ... (omissis) ... Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguglio, le superfici accessorie a quella principale. ... (omissis) ... Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria...".



Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	99,50	100%	99,50
Patio e balcone	mq.	31,00	30%	9,30
Cantina	mq.	39,50	50%	19,75
Giardino	mq.	165,00	10%	16,50
		335,00 mq. lordi		145,00 mq. commerciali

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

In letteratura si definisce "valore di mercato" il più probabile prezzo di trasferimento di un bene immobile da una parte liberamente cedente ad una parte liberamente acquirente, nessuna delle quali forzata a vendere o a comprare, entrambe pienamente a conoscenza dei fattori di rilievo della proprietà, dei suoi possibili usi, delle sue caratteristiche e delle esistenti condizioni di mercato.

Per redigere il presente "Rapporto di Valutazione" si è impiegato un criterio valutativo di tipo "sintetico-comparativo", basato sul confronto fra le unità immobiliari oggetto di valutazione ed altre unità simili per tipologia, qualità e ubicazione, le quali siano stati recentemente oggetto di scambio o poste in vendita sullo stesso mercato oppure offerte su piazze assimilabili.

Il Perito si è in particolare avvalso delle seguenti fonti tecnico-informative ufficiali che sintetizzano gli esiti delle transazioni effettivamente concluse nel semestre precedente la data di pubblicazione, suddivise per comune, zona urbana e tipologia edilizia:

- 1) "Banca dati delle quotazioni immobiliari", pubblicata on-line dall' Agenzia delle Entrate;
- 2) "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia", pubblicato periodicamente da F.I.M.A.A.;
- 3) "Borsino Immobiliare" pubblicato periodicamente da Borsino Service S.r.l.;
- 4) Agenzie immobiliari e/o annunci immobiliari pubblicati on-line sui principali siti web del settore.

Il "prezzo di mercato" così individuato è stato quindi modificato alla luce delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del/i bene/i oggetto di stima, con particolare riferimento: alla vetustà ed allo stato di manutenzione, all'orientamento ed agli affacci, all'isolamento termico ed acustico delle murature, alle caratteristiche dei serramenti, alle dotazioni impiantistiche, alla presenza di impianti "speciali" (condizionamento, allarme, ecc...), allo stato di completamento di opere edilizie e finiture, alle caratteristiche ed alla qualità delle finiture interne, alle manutenzioni eventualmente necessarie, alle caratteristiche ed allo stato di manutenzione dell'edificio condominiale, alla dotazione di servizi condominiali ordinari e "fuori-standard" (servizio di portierato, ascensori, giardino, piscina, campi sportivi, vigilanza di quartiere, ecc...), alla posizione rispetto al nucleo urbano ed alle arterie di traffico primarie e secondarie, allo stato di locazione; sii è altresì



tenuto conto delle criticità evidenziate al paragrafo "7.2 – Conformità edilizia".

9.2. Fonti d'informazione

Valori AGENZIA DELLE ENTRATE

Periodo: 1° semestre 2022

Comune: Opera (MI)

Fascia/Zona: **B1 - Centrale/CENTRO URBANO**

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato: prezzo min. **1.500** / prezzo max. **2.150** (€/mq)

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato: prezzo min. **2.200** / prezzo max. **2.600** (€/mq)

Valori Borsino Immobiliare

Periodo: marzo 2023

Zona: **stabili di fascia media**

Valore di mercato: prezzo min. **1.654** / prezzo max. **1.973** (€/mq)

Compravendite recenti

1	Residenziale - Ottobre 2022			
B1	Corrispettivo dichiarato: 292.500 €		292.500,00 €	2.727,27 €
	Immobile: PER C02 10 m2	25%	10,00	2,50
	Immobile: PER C06 19 m2	25%	19,00	4,75
	Immobile: RES A02 100 m2	100%	100,00	100,00
	-		-	107,25
	-		-	
	-		-	
2	Residenziale - Ottobre 2022			
B1	Corrispettivo dichiarato: 248.000 €		248.000,00 €	2.596,86 €
	Immobile: PER C02 6 m2	25%	6,00	1,50
	Immobile: RES A02 94 m2	100%	94,00	94,00
				95,50
3	Residenziale - Ottobre 2022			
B1	Corrispettivo dichiarato: 315.000 €		315.000,00 €	2.950,82 €
	Immobile: PER C02 7 m2	25%	7,00	1,75
	Immobile: PER C06 20 m2	25%	20,00	5,00
	Immobile: RES A02 100 m2	100%	100,00	100,00
				106,75
4	Residenziale - Ottobre 2022			
B1	Corrispettivo dichiarato: 325.000 €		325.000,00 €	3.023,26 €
	Immobile: PER C02 7 m2	25%	7,00	1,75
	Immobile: PER C06 23 m2	25%	23,00	5,75
	Immobile: RES A02 100 m2	100%	100,00	100,00
				107,50



5	Residenziale - Ottobre 2022			
B1	Corrispettivo dichiarato: 375.000 €		375.000,00 €	3.036,44 €
	Immobile: PER C02 7 m2	25%	7,00	1,75
	Immobile: PER C06 19 m2	25%	19,00	4,75
	Immobile: RES A02 117 m2	100%	117,00	117,00
				123,50
6	Residenziale - Ottobre 2022			
D1	Corrispettivo dichiarato: 380.000 €		380.000,00 €	2.825,28 €
	Immobile: PER C02 5 m2	25%	5,00	1,25
	Immobile: PER C02 5 m2	25%	5,00	1,25
	Immobile: RES A02 132 m2	100%	132,00	132,00
				134,50

cod.	€/tot.	superficie	€/mq	
2	-248.000,00 €	95,50	€ 2.596,86	
1	292.500,00 €	107,25	€ 2.727,27	
6	380.000,00 €	134,50	€ 2.825,28	
3	315.000,00 €	106,75	€ 2.950,82	
4	-325.000,00 €	107,50	€ 3.023,26	
5	-375.000,00 €	123,50	€ 3.036,44	
			3	
			€ 2.834,46	/ mq
ARROTONDAMENTO			€ 2.800,00	/ mq

9.3. Valutazione LOTTO 001

Appartamento	A/2	99,50	€ 2.000,00	€ 199.000,00
Patio e balcone	A/2	9,30	€ 2.000,00	€ 18.600,00
Cantina	A/2	19,70	€ 2.000,00	€ 39.400,00
Giardino	A/2	16,50	€ 2.000,00	€ 33.000,00
		145,00		€ 290.000,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla Sezione, si riporta l'adeguamento della stima del 5% come da prassi in relazione alla mancanza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dalla scrivente perito:

Riduzione del valore del 5% per mancanza della garanzia per vizi: - € 14.500,00



Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	- €	4.800,00
Spese tecniche indicative per la regolarizzazione edilizia e/o catastale (comprese eventuali opere edilizie e/o impiantistiche):	- €	3.300,00
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€	267.400,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni e LIBERO	€	268.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni e OCCUPATO	€	201.000,00

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

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non comodamente divisibile.

12 CRITICITÀ DA SEGNALARE

Si rimanda al paragrafo "7.2 – Conformità edilizia".

La sottoscritta Arch. Gaia Barbara Innocenza Bertacchi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e al Debitore esecutato a mezzo PEC alla Casa Comunale.

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.

Con ossequio.

Milano li: 05/03/2023

l'Esperto Nominato



ALLEGATI

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze;
- 3) Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, e delle iscrizioni ipotecarie;
- 4) Visura catastale storica;
- 5) Planimetria catastale;
- 6) Mappa catastale;
- 7) Ispezioni ipotecarie (intestazioni ed estremi catastali);
- 8) Nota di Trascrizione nn. xxx del xxx;
- 9) Nota di Iscrizione nn. xxx del xxx;
- 10) Nota di Iscrizione nn. xxx del xxx;
- 11) Nota di Iscrizione nn. xxx del xxx;
- 12) Nota di Trascrizione nn. xxx del xxx;
- 13) Nota di Trascrizione nn. xxx del xxx;
- 14) Atto di compravendita Rep. xxx, del xxx;
- 15) Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate del 05/12/2022 in merito allo stato locativo dell'unità immobiliare;
- 16) Regolamento di Condominio;
- 17) Tabelle Millesimali;
- 18) Bilancio e Riparto Consumativi 2022;
- 19) Bilancio e Riparto Preventivi 2023.



Tribunale di Milano

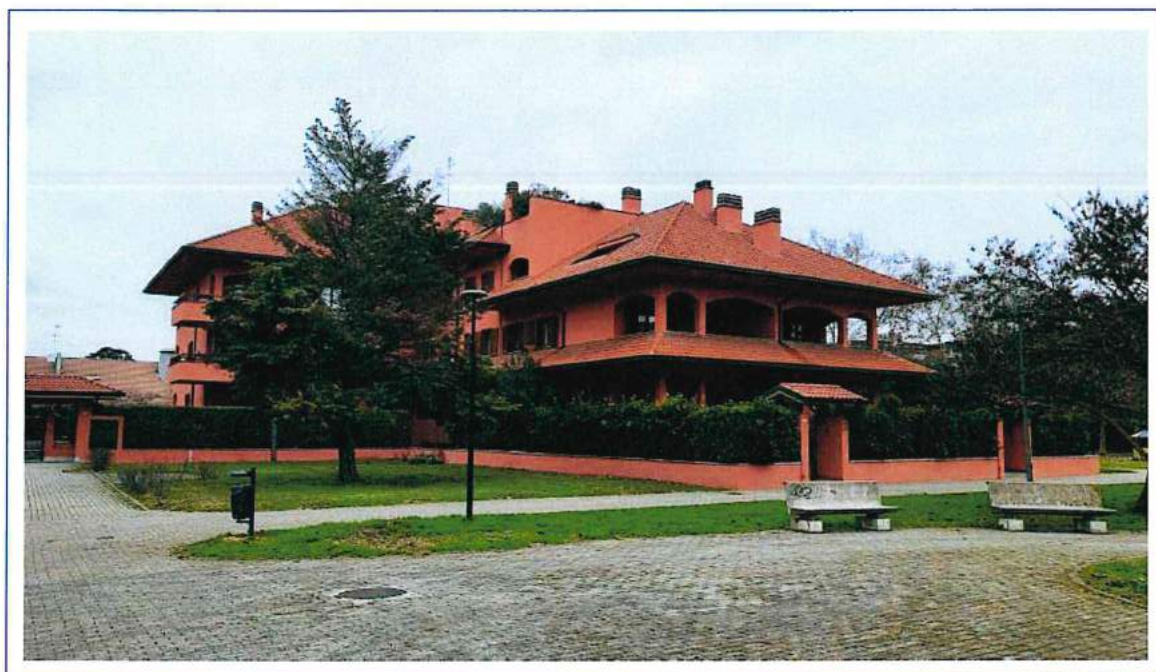
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 373 / 2021

Giudice delle Esecuzioni: **DOTT.SSA FLAVIANA BONIOLO**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - **Aggiornamento**

LOTTO UNICO: unità immobiliare in OPERA (MI), Piazza Giovanni Falcone n. 6





Complesso edilizio in Opera (MI), Piazza Giovanni Falcone n. 6



Complesso edilizio





Ingresso pedonale del complesso edilizio



Edificio di destra





Ingresso esterno del complesso edilizio



Ingresso esterno del complesso edilizio





Ingresso a piano terra dell'edificio di destra



Ingresso a piano terra



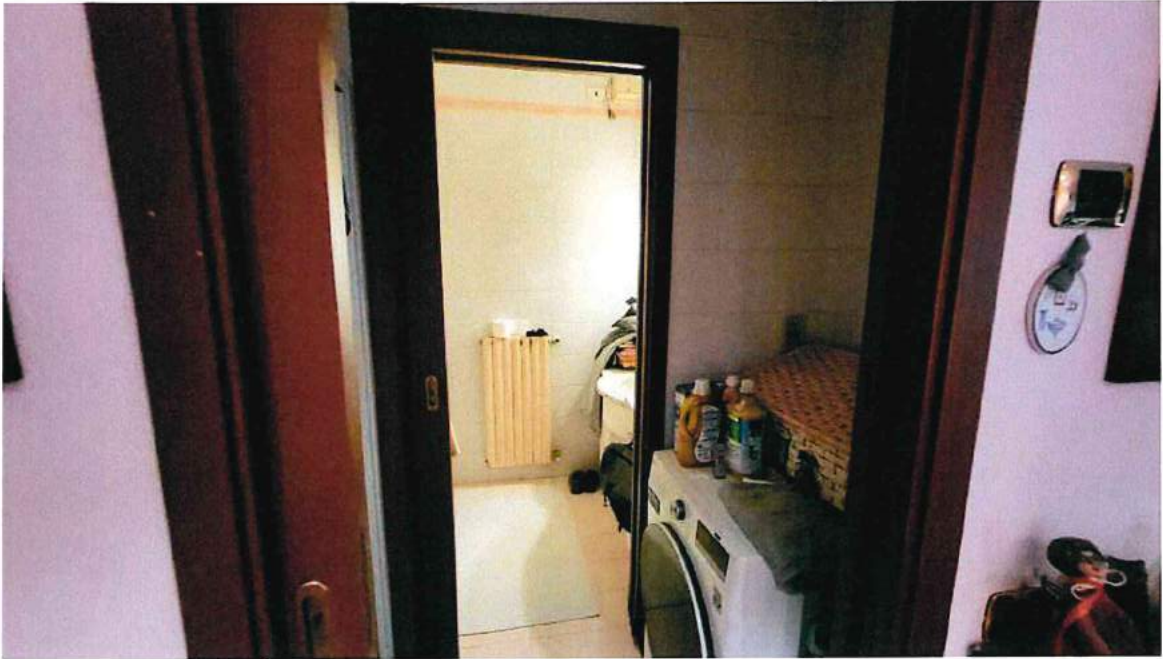


Soggiorno



Soggiorno





Antibagno di servizio



Antibagno di servizio





Bagno di servizio



Bagno di servizio





Cucina



Cucina





Caldia autonoma per riscaldamento e produzione ACS



Balcone della cucina





Patio



Patio e giardino



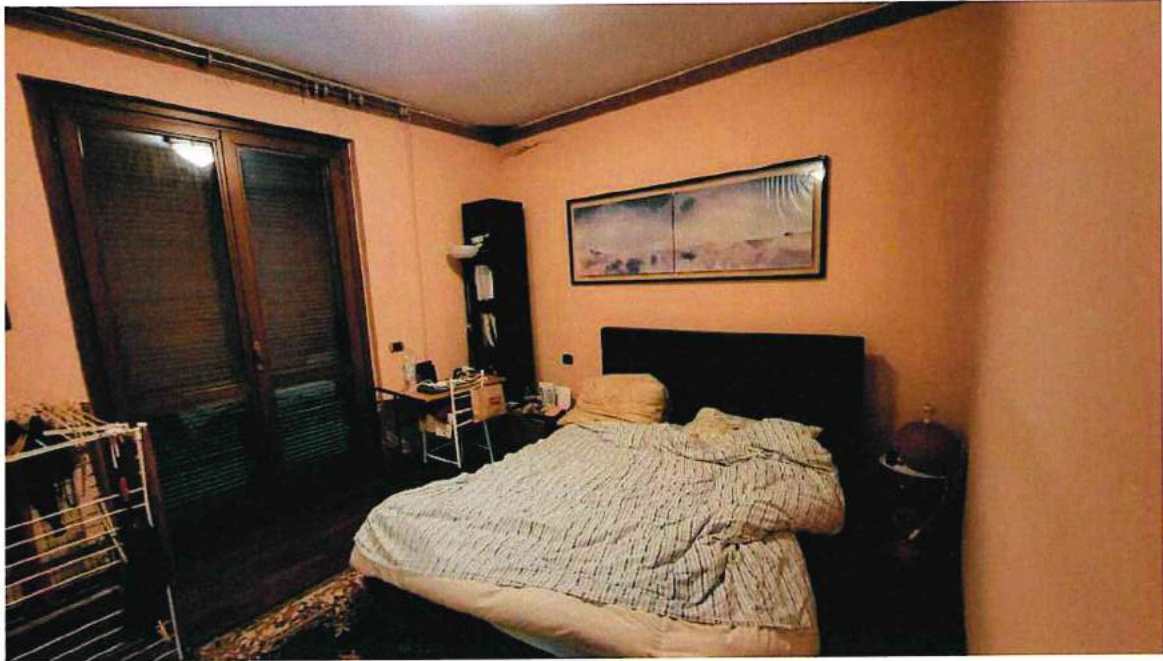


Giardino



Antibagno padronale





Camera da letto matrimoniale



Camera da letto matrimoniale





Camera da letto singola

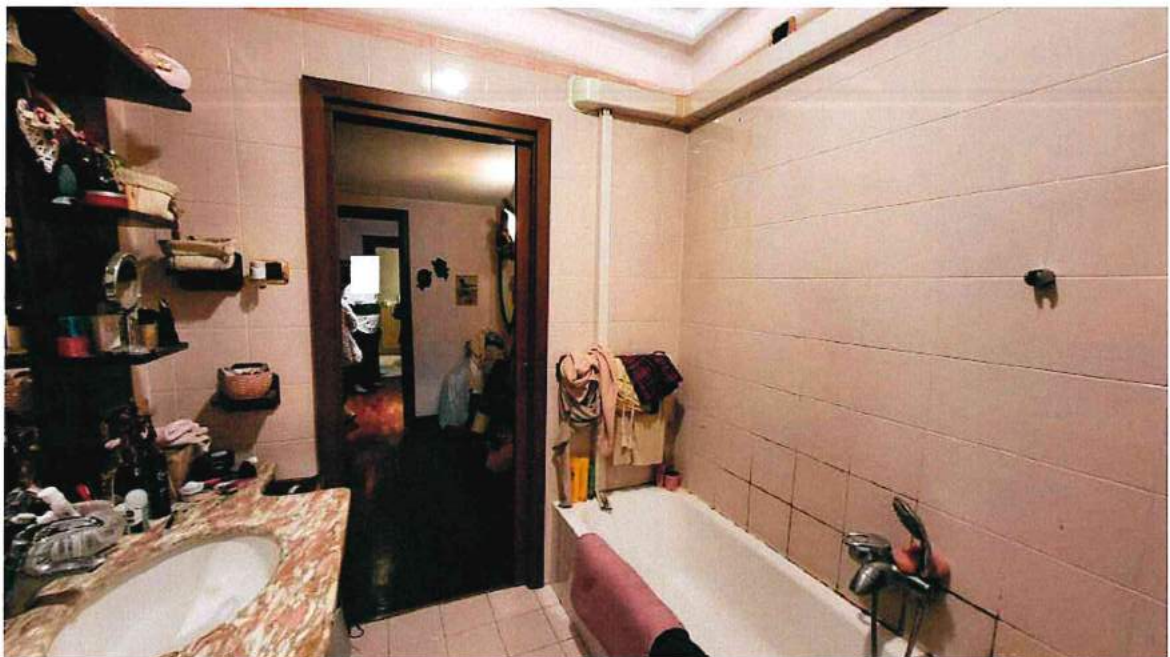


Camera da letto singola



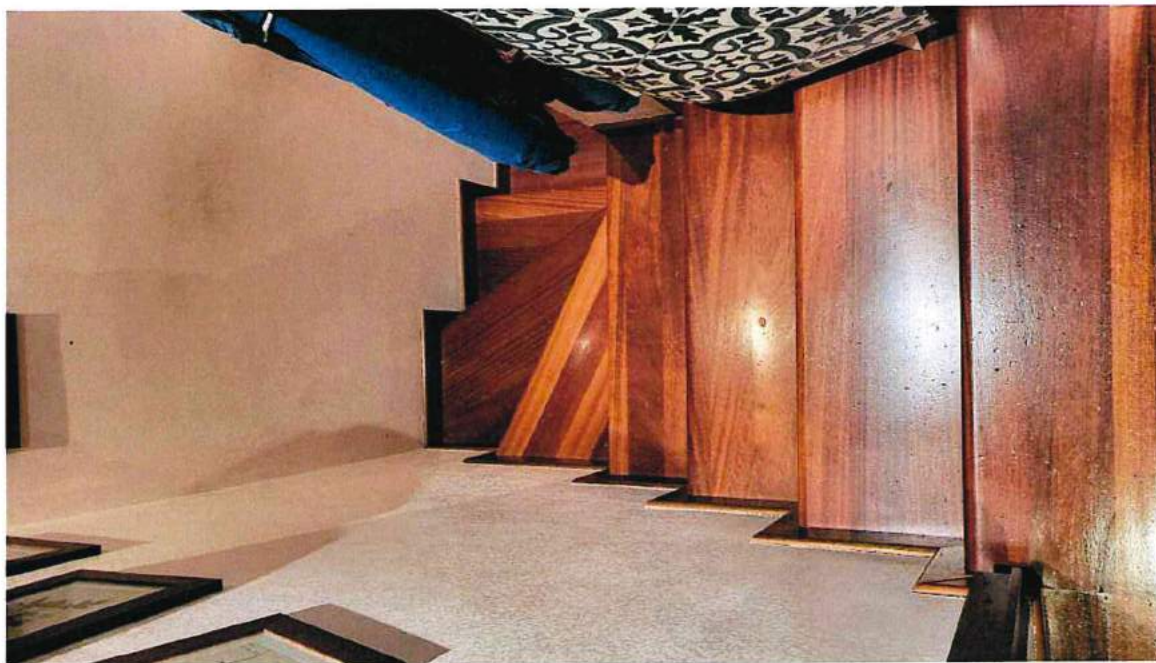


Bagno padronale



Bagno padronale





Scala interna di accesso alla cantina



Cantina





Ingresso esterno della cantina



Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

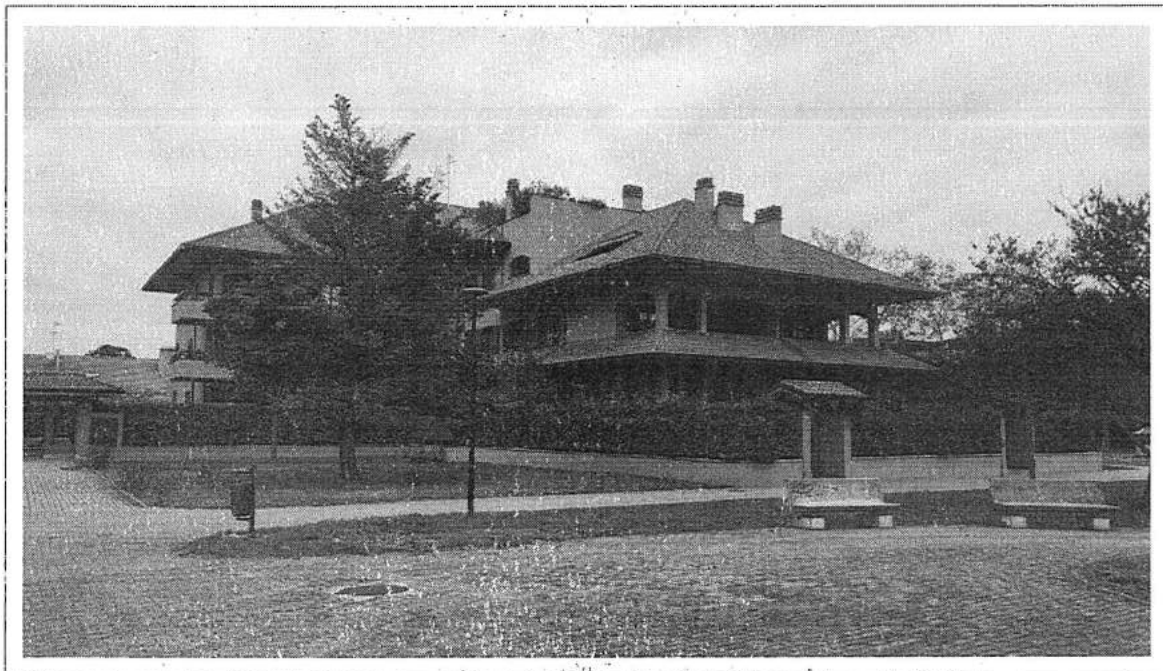
RG. 373 / 2021

Giudice delle Esecuzioni: **DOTT.SSA FLAVIANA BONIOLO**

DESCRIZIONE DEI BENI

CON IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE - Aggiornamento

LOTTO UNICO: unità immobiliare in OPERA (MI), Piazza Giovanni Falcone n. 6



1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Opera (MI), Piazza Giovanni Falcone n. 6, nella zona Ovest dell'agglomerato urbano, a circa 500 m dal Municipio:

- **Unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano terra di un condominio di 3-4 piani f.t., e composta da n. 3 locali + servizi (n. 1 ampio soggiorno, n. 2 camere da letto, n. 1 cucina abitabile e n. 2 bagni con antibagno).**

L'unità immobiliare è dotata di n. 1 patio e di n. 1 balcone sul fronte Nord, di n. 1 giardino sui fronti Nord e Est, e di n. 1 cantina sottostante, accessibile sia dall'interno dell'appartamento, attraverso una scala a rampa unica, sia dal pianerottolo comune al piano seminterrato.

L'APPARTAMENTO sviluppa una superficie LORDA complessiva di 335,00 mq circa (dei quali 99,50 mq a locali abitabili, 31,00 mq a patio e balcone, 39,50 mq a cantina e 165,00 mq a giardino), che corrisponde a una superficie COMMERCIALE complessiva di 145,00 mq circa (dei quali 99,50 mq a locali abitabili, 9,30 mq a patio e balcone, 19,70 mq a cantina e 16,50 mq a giardino).

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di MILANO come segue:

Intestati:

dati identificativi: foglio 5, particella **346 graffato 383**, subalterno 5

dati classamento: categoria catastale **A/2**, classe **2**

Indirizzo: Provincia di Milano, Comune di Opera, Piazza Giovanni Falcone n. 6, piano S1-T

Dati derivanti da: visura catastale

1.4. Anagrafe

Dai certificati anagrafici rilasciati dal Comune di Opera in data 02/12/2022, risulta che l'unità immobiliare pignorata è occupata dal Debitore esecutato e dal suo nucleo familiare, così composto:



1.5. Coerenze

- dell'appartamento: a Nord giardino comune al mappale 344, a Est mappale 147, a Sud giardino comune al mappale 344/1, a Ovest unità immobiliare di terzi al sub. 4;
- della cantina: a Nord passaggio comune, a Est unità immobiliare di terzi al sub. 13, a Sud e a Ovest corridoio comune.

1.6. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: nessuna.



Tribunale di Milano

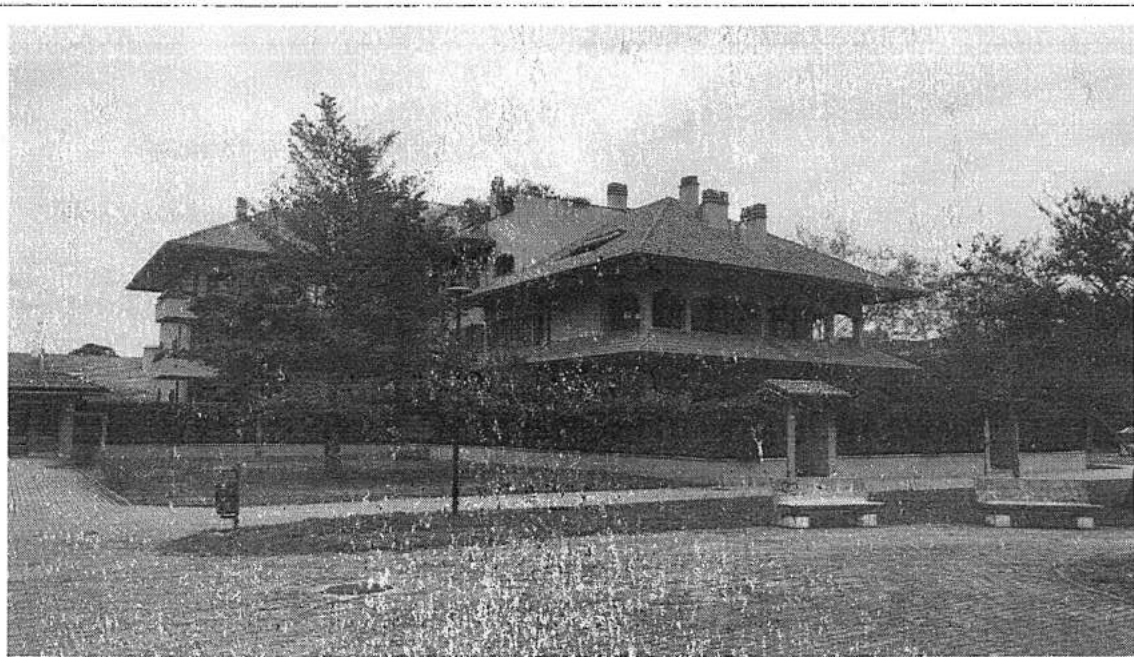
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 373 / 2021

Giudice delle Esecuzioni: **DOTT.SSA FLAVIANA BONIOLO**

**ELENCO DELLE TRASCRIZIONI DEI PIGNORAMENTI
E DEI SEQUESTRI CONSERVATIVI
E DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE - Aggiornamento**

LOTTO UNICO: unità immobiliare in OPERA (MI), Piazza Giovanni Falcone n. 6



5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal "Certificato Notarile" a firma della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Palermo, dalle ispezioni ipocatastrali per intestazione e per estremi catastali effettuate dalla scrivente, e dall'acquisizione dell'ultimo Atto di provenienza dell'unità immobiliare pignorata, alla data del 05/03/2023 risulta quanto segue:

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
-
- **Misure Penali**
-
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
Convenzione edilizia registrata a Milano, Atti privati, il 23/01/1990, al n. 29546, a rogito Notaio Dott. Scalamogna Antonio in data 09/11/1990, 11753/1521,
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
-
- **Eventuali note:** -

5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- **iscrizioni**
 - Ipoteca legale iscritta a Milano 2, il 04/05/2007, al nn. 66457/17158, a norma Art. 77 D.P.R. 29/09/1973 n. 602, in data 24/04/2007, Rep. 7663/68,
a favore di f
contro
Importo ipoteca € 6.904,12 di cui € 3.452,06 di capitale
NOTA BENE: ipoteca cancellata con Annotazione in data 26/09/2012, ai nn. 94879/13863 - Cancellazione totale dell'obbligazione.
 - Ipoteca in rinnovazione di ipoteca volontaria iscritta a Milano 2, il 13/02/2012, al nn. 59753/10129, derivante da Concessione a garanzia di mutuo, a rogito Notaio Dott. Brambilla Ferruccio, in data 21/07/1992, Rep. 122175/10767,
a favore di c
contro
Importo ipoteca € 6.455.711,24 di cui € 2.582.284,50 di capitale
NOTA BENE: ipoteca estinta con Comunicazione in data 09/03/2016, al n. 4952 - Estinzione totale dell'obbligazione.
 - Ipoteca giudiziale iscritta a Milano 2, il 23/04/2020, al nn. 40479/7147, derivante da Decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale Tribunale di Milano, in data 27/05/2019, Rep. 9444,
a favore di
contro
Importo ipoteca € 100.000,00 di cui € 84.000,00 di capitale



• **Pignoramenti**

Pignoramento del 27/07/2007, Rep. n. 11182 trascritto in data 11/10/2007, ai nn. 152682/80471, contro piena proprietà in favore di C.F.: 95663360154,

NOTA BENE: Procedura estinta.

Pignoramento del 10/03/2021, Rep. n. 2702 trascritto in data 15/04/2021, ai nn. 51873/35104, contro proprietà in favore di per la quota di 1/1 del diritto di piena

• **Altre trascrizioni**

-

5.3. Eventuali note/osservazioni: -

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1900 al 30/11/2022

Dati della richiesta	Comune di OPERA (Codice:G078)
Catasto Fabbricati	Provincia di MILANO Foglio: 5 Particella: 346 Sub.: 5

INTESTATO

1	(1) Proprietà 1000/1000
---	-------------------------

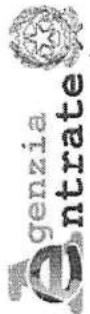
Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Curs.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		5	346 383	5			A/2	2	6,5 vani	Totale: 131 m² Totale: escluse aree scoperte: 314 m²	Euro 895,67 L. 1.560.000
Indirizzo: PIAZZA GIOVANNI FALCONE n. 6 Piano SI - T											
Utilità comuni: Foglio: 5 Particella: 394 Sub.: 2; Foglio: 5 Particella: 394 Sub.: 3; Foglio: 5 Particella: 346 Sub.: 1; Foglio: 5 Particella: 344 Sub.: 1; Foglio: 5 Particella: 394 Sub.: 1											
Notifica: Partita: 500002 Mod.58											

Mappati Terreni Correlati
Codice Comune G078 - Foglio 5 - Particella 346
Codice Comune G078 - Foglio 5 - Particella 383

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/12/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Curs.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		5	346 383	5			A/2	2	6,5 vani		L. 1.560.000
Indirizzo: PIAZZA GIOVANNI FALCONE n. 6 Piano SI - T											
Utilità comuni: Foglio: 5 Particella: 394 Sub.: 2; Foglio: 5 Particella: 394 Sub.: 3; Foglio: 5 Particella: 346 Sub.: 1; Foglio: 5 Particella: 344 Sub.: 1; Foglio: 5 Particella: 394 Sub.: 1;											
COSTITUZIONE del 16/12/1993 in atti dal 16/12/1993 (n. A01561/1993)											



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Data: 30/11/2022 Ora: 15.08.44
Visura n.: T250700 Pag: 2

Fine

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1900 al 30/11/2022

Notifica	Partita	500002	Mod.58
----------	---------	--------	--------

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune G078 - Foglio 5 - Particella 346
Codice Comune G078 - Foglio 5 - Particella 383

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 29/11/1994

N.	DIRITTI E ONERI REALI	CODICE FISCALE
1	(1) Proprieta' 1000/1000	
DATI DERIVANTI DA		
Atto del 29/11/1994 Pubblico ufficiale NOT. BRAMBILLA F Sede MILANO (MI) Repertorio n. 137473 - UK Scue milANO (MI) Registrazione n. 27443 registrato in data 16/12/1994 - VENDITA Voltura n. 251736/1/1995 - Pratica n. 1024974 in atti dal 09/11/2001		

Situazione degli intestati dal 16/12/1993

N.	DIRITTI E ONERI REALI	CODICE FISCALE
1	(99) Da verificare proprietaria per 1000 / 1000 fine al 29/11/1994	
DATI DERIVANTI DA		
COSTITUZIONE del 16/12/1993 in atti dal 16/12/1993 (n. A01561/1993)		

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* 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).



E=1516300

Firmato Da: GAIÀ BARBARA INNOCENZA BERTACCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial# 4016a7dea55b4f26a

1 Particella: 346

Comune: (MI) OPERA
Foglio: 5

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 met
Protocollo pratica T267364/2022

30-Nov-2022 15:37:3

Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2Data 01/12/2022 Ora 19:26:25
Pag. 1 - Segue**Ispezione telematica**

Ispezione n. T396594 del 01/12/2022

per dati anagrafici

Motivazione ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. 373/2021

Richiedente BRTGRB

Dati della richiesta

Codice fiscale:

Periodo da ispezionare: dal 01/01/1900 al 01/12/2022

Tipo di formalità: Tutte

Ulteriori restrizioni:

Periodo da ispezionare: dal 01/01/1900 al 01/12/2022

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 27/08/1996 al 01/12/2022

Periodo recuperato e validato dal 02/01/1973 al 26/08/1996

Elenco omonimi

1.

Luogo di nascita

Data di nascita

Sesso

Codice fiscale

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

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

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 24/02/1987 - Registro Particolare 14527 Registro Generale 18756
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
SOGGETTO ACQUIRENTE/VENDITORE
Nota disponibile in formato immagine
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/02/1991 - Registro Particolare 13031 Registro Generale 16393
Nota disponibile in formato immagine
3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/06/1994 - Registro Particolare 32614 Registro Generale 53372
Nota disponibile in formato immagine
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 15/06/1994 - Registro Particolare 32615 Registro Generale 53373
Nota disponibile in formato immagine
5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/12/1994 - Registro Particolare 65763 Registro Generale 105500



Ispezione telematica

Ispezione n. T396594 del 01/12/2022

per dati anagrafici

Motivazione ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. 373/2021

Richiedente BRTGRB

Nota disponibile in formato immagine

6. ISCRIZIONE CONTRO del 04/05/2007 - Registro Particolare 17158 Registro Generale 66457
Pubblico ufficiale ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. Repertorio 7663/68 del 24/04/2007
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602
Immobili siti in OPERA(MI)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 13863 del 26/09/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE)

7. ISCRIZIONE CONTRO del 13/06/2012 - Registro Particolare 10129 Registro Generale 59753
Pubblico ufficiale BRAMBILLA FERRUCCIO Repertorio 122175/10767 del 21/07/1992
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in OPERA(MI)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 13975 del 1992
Documenti successivi correlati:
 1. Comunicazione n. 4952 del 09/03/2016 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 22/06/2012.
Cancellazione totale eseguita in data 10/03/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

8. ISCRIZIONE CONTRO del 23/04/2020 - Registro Particolare 7147 Registro Generale 40479
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 9444 del 27/05/2019
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
immobili siti in OPERA(MI)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

9. TRASCRIZIONE CONTRO del 15/04/2021 - Registro Particolare 35104 Registro Generale 51873
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI MILANO Repertorio 3793 del 10/03/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in OPERA(MI)
Nota disponibile in formato elettronico



Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2Data 01/12/2022 Ora 19:38:33
Pag. 1 - Segue**Ispezione telematica**

Ispezione n. T399063 del 01/12/2022

per immobile

Motivazione ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. 373/2021

Richiedente BRTGRB

Dati della richiesta

Immobile : Comune di OPERA (MI)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 5 - Particella 346 - Subalterno 5

Periodo da ispezionare: dal 01/01/1900 al 01/12/2022

Ulteriori restrizioni:

Periodo da ispezionare: dal 01/01/1900 al 01/12/2022

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 27/08/1996 al 01/12/2022

Elenco immobili

Comune di OPERA (MI) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0005 Particella 00346 Subalterno 0005

Elenco sintetico delle formalità

1. ISCRIZIONE del 04/05/2007 - Registro Particolare 17158 Registro Generale 66457
Pubblico ufficiale ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. Repertorio 7663/68 del 24/04/2007
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 13863 del 26/09/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE)
2. TRASCRIZIONE del 11/10/2007 - Registro Particolare 80471 Registro Generale 152682
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 11133 del 27/07/2007
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffati
3. ISCRIZIONE del 13/06/2012 - Registro Particolare 10129 Registro Generale 59753
Pubblico ufficiale BRAMBILLA FERRUCCIO Repertorio 122175/10767 del 21/07/1992
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 13975 del 1992
Documenti successivi correlati:



Ispezione telematica

Ispezione n. T399063 del 01/12/2022

per immobile

Motivazione ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. 373/2021

Richiedente BRTGRB

1. Comunicazione n. 4952 del 09/03/2016 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 22/06/2012.
Cancellazione totale eseguita in data 10/03/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
Presenza graffati
4. ISCRIZIONE del 23/04/2020 - Registro Particolare 7147 Registro Generale 40479
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 9444 del 27/05/2019
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffati
5. TRASCRIZIONE del 15/04/2021 - Registro Particolare 35104 Registro Generale 51873
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI MILANO Repertorio 3793 del 10/03/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffati



Ispezione telematica

Motivazione ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.
373/2021.

n. T1 396594 del 01/12/2022

Inizio ispezione 01/12/2022 19:24:47

Richiedente BRTGRB

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 105500

Registro particolare n. 65763

Data di presentazione 27/12/1994

La formalità e' stata validata dall'ufficio



STUDIO
Dott. Ferruccio Brambilla
Via Cassanese 121 MILANO
Tel. 83460695
LIRE 15000

ALLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI
MILANO 2°

NOTA DI TRASCRIZIONE

Si esibisce l'originale scrittura privata portante

VENDITA COMPERA

autenticata nelle firme in data 29 NOVEMBRE 1994

N.137473 Rep. DOTT. FERRUCCIO BRAMBILLA NOTAIO in
Milano e si chiede

A FAVORE

105500

in regime di separazione dei beni

65763

27 DIC. 1994

CONTRO

Col quale atto:

La società

cede e vende, con immediato trasferimento

TASSE IPOT. 30.000

della proprietà al sig.

che
che

45.000

allo stesso titolo, accetta ed acquista:

NOMINATIVAMENTE

a parte del complesso di due fabbricati, sito in

Comune di OPERA, con accesso da Piazza Falcone n.6

ed accesso carraio da via Ugo La Malfa n.9, le

seguenti porzioni:



00578063

a) nel "FABBRICATO 2" al piano terreno (1° f.t.)
n.int.5 appartamento composto di locali tre oltre
cucina, servizi e giardino esclusivo,
con annesso vano di cantina nel sotterraneo.

Dette porzioni d'im mobile nel N.C.E.U. alla
Partita n.50000? sono censite come segue:

FOG.5 - MAPP.346 SUB.5 e MAPP.383 (graffati) -
P.ZA FALCONE 6 - P.T.S1 - CAT.A/2 - CL.2 - V.6,5 -
L.I.560.000.-

Coerenze:

- dell'appartamento e giardino, in un sol corpo:

a nord giardino comune al mapp.344,

a est il colatore , mapp.147, infine giardino
comune,

a sud giardino comune, appartamento sub.6,
pianerottolo comune,

a ovest appartamento sub.4, indi giardino esclusivo
al mapp.382.

- della cantina:

a nord passaggio comune,

a est cantina sub.13,

a sud corridoio comune.

a ovest corridoio e vano scale comuni.

Salvo errore e come meglio in fatto.

Le porzioni d'immobile vendute trovansi raffigurate



nella planimetria allegata al trascrivendo atto
sotto "A"

A dette porzioni d'immobile segue e compete quota
proporzionale di comproprietà nelle parti comuni
dell'intero complesso, in ragione di millesimi
32,23.

Per il prezzo di L.360.000.000.-

trecentosessantamiliioni- pagato come in atto.

La proprietà a favore della parte acquirente, è
immediata, possesso e godimento decorrono a favore
della stessa, col giorno della consegna delle unità
immobiliari compravendute, consegna quale risulta
dal relativo verbale stipulato fra le parti.

La parte acquirente si dichiara edotta:

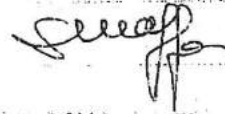
- degli oneri condominiali,
- delle servitù legali derivanti dalla suddivisione
degli stabili in condominio.

La parte acquirente dichiara di conoscere ed
accettare in ogni loro parte, quanto contenuto
negli atti di provenienza e nella convenzione
urbanistica stipulata col Comune di Opera, in data
9/11/1990 n.11753/1521 Rep. Notaio Scalamogna,
atti che si hanno qui come integralmente
trascritti ad ogni effetto utile od oneroso, anche
se limitatamente a quanto afferente la porzione

00578064



d'immobile compravenduta, dichiara inoltre di
conoscere ed accettare in ogni sua parte il
regolamento di condominio dello stabile, con le
annesse tabelle millesimali ed individuazione delle
parti comuni, quale trovasi allegato all'atto
22 dicembre 1993 n.132306 Rep. Notaio Ferruccio
Brambilla.



Ispezione telematica

Motivazione ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.
373/2021

n. T1 396594 del 01/12/2022

Inizio ispezione 01/12/2022 19:24:47

Richiedente BRTGRB

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 66457

Registro particolare n. 17158

Presentazione n. 557 del 04/05/2007

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO

Data 24/04/2007

Numero di repertorio 7663/68

Pubblico ufficiale o ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A.

Codice fiscale 098 165 00152

Autorità emittente

Sede MILANO (MI)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA LEGALE

Derivante da 300 A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

Capitale € 3.452,06

Tasso interesse annuo 8.4%

Tasso interesse semestrale

Interessi

Spese

Totale € 6.904,12

Presenza di condizione risolutiva - Durata -

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune G078 - OPERA (MI)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 5 Particella 346 Subalterno 5

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 6.5 vani

CIVILE

Indirizzo PIAZZA FALCONE 6 N. civico -





Ispezione telematica

Motivazione ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.
373/2021

n. T1 396594 del 01/12/2022

Inizio ispezione 01/12/2022 19:24:47

Richiedente BRTGRB

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 66457

Registro particolare n. 17158

Presentazione n. 557 del 04/05/2007

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale
Sede
Codice fiscale

(MI)

Domicilio ipotecario eletto

Relativamente all'unità negoziale n. 1
Per la quota di 10000/10000

Per il diritto di PROPRIETA'

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -
Cognom
Nato il
Ses
Codice fiscale

Nome

Relativamente all'unità negoziale n. 1
Per la quota di 10000/10000

Per il diritto di PROPRIETA'

Sezione D - Ulteriori informazioni

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



Ispezione telematica

Motivazione ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.
373/2021

n. T1 396594 del 01/12/2022

Inizio ispezione 01/12/2022 19:24:47

Richiedente BRTGRB

Tassa versata € 3,60

Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive

Relative alla formalità: Nota di iscrizione Numero di registro particolare 17158 del 04/05/2007

Annotazioni

ANNOTAZIONE presentata il 26/09/2012 Servizio di P.I. di MILANO 2
Registro particolare n. 13863 Registro generale n. 94879
Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

Comunicazioni

Non sono presenti comunicazioni

Rettifiche

Non sono presenti rettifiche

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

Non sono presenti formalità successive



Ispezione telematicaMotivazione ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.
373/2021

n. T1 396594 del 01/12/2022

Inizio ispezione 01/12/2022 19:24:47

Richiedente BRTGRB

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 59753

Registro particolare n. 10129

Presentazione n. 80 del 13/06/2012

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

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 21/07/1992

Pubblico ufficiale BRAMBILLA FERRUCCIO

Sede MILANO (MI)

Numero di repertorio 122175/10767

Codice fiscale 007 999 60158

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA IN RINNOVAZIONE

Derivante da 0668 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Capitale € 2.582.284,50

Tasso interesse annuo -

Tasso interesse semestrale 13%

Interessi -

Spese -

Totale € 6.455.711,24

Altri dati

Formalità di riferimento - Numero di registro particolare 13975 del 22/07/1992

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

Richiedente

Indirizzo

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 3

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune G078 - OPERA (MI)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 5

Particella 346

Subalterno 5

Sezione urbana - Foglio 5

Particella 383

Subalterno -

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 6,5 vani

CIVILE

Indirizzo PIAZZA GIOVANNI FALCONE

N. civico 6

Piano S1-T



Ispezione telematica

Motivazione ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. 373/2021

n. T1 396594 del 01/12/2022

Inizio ispezione 01/12/2022 19:24:47

Richiedente BRTGRB

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 59753

Registro particolare n. 10129

Presentazione n. 80 del 13/06/2012

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di
Denominazione o ragione sociale

Sede

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n.

Per la quota di 1/1

Domicilio ipotecario eletto

1 Per il diritto di PROPRIETA'

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di

Cognome

Nato il

Sesso M Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n.

Per la quota di 1/1

Nome

1 Per il diritto di PROPRIETA'

Soggetto n. 2 In qualità di

Denominazione o ragione sociale

Sede

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n.

1 Per il diritto di PROPRIETA'

Soggetto n. 3 In qualità di

Denominazione o ragione sociale

Sede

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n.

1 Per il diritto di PROPRIETA'

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

IMPOSTA SOSTITUTIVA ARTT. 15 E SEGG. - D.P.R. 29.09.1973 N. 601.

' SUBENTRATA

AL "CREDITO FONDIARIO DELLA

CON ATTO COSTITUTIVO DI

NN. 16443/4621 DI REP. ROGITO DEL DOTT. PIERGAETANO MARCHETTI, NOTAIO IN MILANO.

E' SUBENTRATA A

" A SEGUITO DELL'ATTO IN DATA 17/12/2002 N.

17403/5200 DI REPERTORIO A ROGITO DOTT. PIERGAETANO MARCHETTI NOTAIO IN MILANO CON SEDE IN PIAZZA FERRARI N.10 ISCRITTA ALL'ALBO DELLE BANCHE E CAPOGRUPPO DEL

ISCRITTO ALL'ALBO DEI GRUPPI BANCARI, ISCRITTA PRESSO IL REGISTRO DELLE IMPRESE DI MILANO AL NUMERO D'ISCRIZIONE E CODICE FISCALE

ON ATTO DI FUSIONE E INCORPORAZIONE DEL

28.12.06 REP.109563/17118 DEL NOTAIO EMILIO MORONE DI TORINO.

E'





Ispezione telematica

Motivazione ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. n. T1 396594 del 01/12/2022
373/2021

inizio ispezione 01/12/2022 19:24:47

Richiedente BRTGRB

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 59753

Registro particolare n. 10129

Presentazione n. 80 del 13/06/2012

DIVENTATA " N.B.=LA
PRESENTE IPOTECA SI RINNOVA LIMITATAMENTE AL LOTTO 11 E QUINDI SOLO RELATIVAMENTE AI
BENI E PER LE SOMME DI CUI AL LOTTO MEDESIMO. GLI IMMOBILI AL QUADRO "B" RISULTANO
IDENTIFICATI NELL'ATTUALE CONSISTENZA. SI PRECISA CHE IL FABBRICATO SORGE SULL'AREA
IDENTIFICATA DAI TERRENI CT FG 5 MAPP 344; 345 E 346 RIPORTATI SULL'IPOTECA ORIGINALE. . SI
PRECISA CHE PER INTERVENUTO FRAZIONAMENTO N. 1956/132 DEL 11/01/1994 IL LOTTO SOPRA
MENZIONATO RISULTA MEGLIO IDENTIFICATO COME SEGUE. . LOTTO 11: INTESTATO A
BENE ACQUISTATO CON ATTO DEL 27/12/1994 AI NUMERI 105500/65763
REPERTORIO 137473 DEL 29/11/1994 DOTT. BRAMBILLA FERRUCCIO NOTAIO IN MILANO. . GLI IMPORTI
IN EURO ELENCATI NEL QUADRO A CORRISPONDONO A LIRE 5.000.000.000.= DI CAPITALE OLTRE A SPESE
ED INTERESSI PER UN COMPLESSIVO IMPORTO DI LIRE 12.500.000.000.=. (MUTUO N. 1468404/FIF-TL21)



Ispezione telematica

Motivazione ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.
373/2021

n. T1 396594 del 01/12/2022

Inizio ispezione 01/12/2022 19:24:47

Richiedente BRTGRB

Tassa versata € 3,60

Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive

Relative alla formalità: Nota di iscrizione Numero di registro particolare 10129 del 13/06/2012

Annotazioni

Non sono presenti annotazioni

Comunicazioni

Comunicazione n. 4952 del 09/03/2016 di estinzione totale dell'obbligazione
avvenuta in data 22/06/2012.
Cancellazione totale eseguita in data 10/03/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL
7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

Rettifiche

Non sono presenti rettifiche

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

Non sono presenti formalità successive



Ispezione telematica

Motivazione ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.
373/2021

n. T1 396594 del 01/12/2022

Inizio ispezione 01/12/2022 19:24:47

Richiedente BRTGRB

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 40479

Registro particolare n. 7147

Presentazione n. 37 del 23/04/2020

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 27/05/2019
Pubblico ufficiale TRIBUNALE
Sede MILANO (MI)

Numero di repertorio 9444
Codice fiscale 801 514 30156

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE
Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO
Capitale € 84.000,00 Tasso interesse annuo -
Interessi - Spese -
Presenza di condizione risolutiva - Durata -

Tasso interesse semestrale -
Totale € 100.000,00

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A
Richiedente

Indirizzo

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune G078 - OPERA (MI)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 5 Particella 346 Subalterno 5

Sezione urbana - Foglio 5 Particella 383 Subalterno -

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 6,5 vani

CIVILE

Indirizzo PIAZZA GIOVANNI FALCONE

N. civico 6

Piano T-S1



Ispezione telematica

Motivazione ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.
373/2021

n. T1 396594 del 01/12/2022

Inizio ispezione 01/12/2022 19:24:47

Richiedente BRTGRB

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 40479

Registro particolare n. 7147

Presentazione n. 37 del 23/04/2020

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale

Sede

Codice fiscale

Domicilio ipotecario eletto

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

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognom.

Nom

Nato il

a

Sesso Codice fiscale

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

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

CHIEDE ALL'ECC.MO

TRIBUNALE DI MILANO, GIUDICE DESIGNANDO DI INGIUNGERE AI SENSI DEL DISPOSTO DEGLI ARTT.
633 E SEGG. C.P.C. AL SIG.

NELLA

SUA QUALITA' DI GARANTE E NEI LIMITI DELLA GARANZIA PRESTATATA (EURO 84.000,00),
IMMEDIATAMENTE ALLA PARTE RICORRENTE, PER LE CAUSALI DI CUI IN PREMESSA, LA SOMMA DI
EURO 84.000,00, OLTRE AGLI INTERESSI DI MORA AL TASSO CONTRATTUALMENTE PREVISTO DAL DI'
DEL DOVUTO AL SALDO, OLTRE COMPENSI ED ACCESSORI DI LEGGE, SPESE DELLA PRESENT E
PROCEDURA ED SUCCESSIVE OCCORRENDE. LE SPESE DI QUESTA PROCEDURA DI INGIUNZIONE, SONO
LIQUIDATE IN EURO 2.200,00 PER ONORARI, IN EURO 406,50 PER ESBORSI, OLTRE RIMBORSO
FORFETARIO DEL 15 PERCENTO SUGLI ONORARI, I.V.A. E C.P.A. ED OLTRE ALLE SUCCESSIVE
OCCORRENDE.





Ispezione telematica

Motivazione ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. 373/2021

n. T1 399063 del 01/12/2022

Inizio ispezione 01/12/2022 19:37:06

Richiedente BRTGRB

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 152682

Registro particolare n. 80471

Presentazione n. 305 del 11/10/2007

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 27/07/2007

Numero di repertorio 11133

Pubblico ufficiale o UFFICIALE GIUDIZIARIO

Codice fiscale 301 514 30156

Autorità emittente

Sede MILANO (MI)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CANCELLARE

Descrizione 726 AUMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

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

Richiedente

Indirizzo

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune G078 - OPERA (MI)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 5 Particella 346 Subalterno 5

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 6,5 vani

Indirizzo PIAZZA FALCONE N. civico 6

Piano T-S1 Edificio 2

Gruppo graffiati 1

Immobile n. 2

Comune G078 - OPERA (MI)

Catasto FABBRICATI

Gruppo graffiati 1



Ispezione telematicaMotivazione ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.
373/2021

n. T1 399063 del 01/12/2022

Inizio ispezione 01/12/2022 19:37:06

Richiedente BRTGRB

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 152682

Registro particolare n. 80471

Presentazione n. 305 del 11/10/2007

Sezione urbana	-	Foglio	5	Particella	383	Subalterno	-
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE			Consistenza	-		
Indirizzo	PIAZZA FALCONE					N. civico	6

Sezione C - Soggetti**A favore**Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale
Sede
Codice fiscaleRelativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1**Contro**Soggetto n. 1 In qualità di -
Cognome
Nato il 23/04/1957 a (MI)
Sesso Codice fiscale

Nome

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1**Sezione D - Ulteriori informazioni**

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

SI SOTTOPONE A PIGNORAMENTO LA QUOTA DI PROPRIETA' DELL'IMMOBILE SOPRA DESCRITTO PER UN CREDITO DI EURO 6.068,18 OLTRE AGLI ULTERIORI INTERESSI LEGALI SINO AL SODDISFO, ONORARI IN CASO DI ESECUZIONE E SUCCESSIVE SPESE OCCORRENDE.



Nota di trascrizione

Registro generale n. 51873
Registro particolare n. 35104
Presentazione n. 78 del 15/04/2021

Pag. 1 - segue

Sezione riservata all'Ufficio

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

Eseguita la formalità.

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 36774
Protocollo di richiesta MI 280710/1 del 2021

✓
Il Conservatore
Conservatore LEZZI MARIA CHIARA



Sezione A - Generalità

SOSTITUTO GERENTE
Ciro De Rosa

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	3793
Data	10/03/2021	Codice fiscale	801 886 50156
Pubblico ufficiale	UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI MILANO		
Sede	MILANO (MI)		

Dati relativi alla convenzione

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

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C.
Richiedente

Indirizzo

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1	
Comune	G078 - OPERA (MI)
Catasto	FABBRICATI

Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio
 Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2

Certificato n.ro MI 283590 anno 2021
 Pag. 1 - Fine

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

**Nota di Trascrizione Registro particolare 35104 del 15/04/2021
 (Verbale di pignoramento di immobili)**

Ai sensi dell'art. 561 c.p.c. si certifica che, nel periodo 15/04/2001 - 15/04/2021, sui beni pignorati gravano le seguenti formalità:

Nota	Data presentazione	Registro Generale	Registro Particolare
0726 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	11/10/2007	152682	30471



CONSERVATORE
 LEZZI MARIA CHIARA
 SOSTITUTO GERENTE
 Ciro De Rosa

Ciro De Rosa

N. 137473

REFERENTORIO

VENDITA COMPERA

soggetta ad I.V.A.

con agevolazioni legge n.75/93 e legge 243/93

<<<>>>

L'anno millenovecentonovantaquattro questo giorno
di martedì ventinove novembre

29 NOVEMBRE 1994

FRA I SOTTOSCRITTI

PER LA PARTE VENDITRICE

La società

[redacted]
società iscritta alla Cancelleria del Tribunale di
Milano ai nn. [redacted] munita del numero di
codice fiscale - partita I.V.A. [redacted]

rappresentata nel presente contratto dal
procuratore sig. [redacted]

[redacted]
in forza dei poteri lui conferiti con procura per
più atti in data 25 luglio 1994 n.136085/11838 Rep.
Dott. Ferruccio Brambilla Notaio in Milano.

PER LA PARTE ACQUIRENTE

4



2°

27-12-94

105500 - 65763

105500

65763

in regime di separazione dei beni,

PREMESSO: - che con atto 15/10/1990 n.48462 rep. in autentica Notaio F. Maragliano di Milano, atto ivi registrato -atti privati- il 30/10/1990 al n.24394 Serie 2V, trascritto a Milano 2° il 9/11/1990 ai nn.85189/60595, la società

acquistava

appezzamenti di terreno siti in Comune di Opera allora contraddistinti dai mapp.146 - 147 -314 -166 - 180 - 181 - 183 - 184 - 178 -179 - 195 tutti del foglio 5, aventi accesso dalla via Gramsci e dalla strada vicinale delle Casette;

-che con atto 26/10/1990 n.48595/5413 rep. Notaio F. Maragliano di Milano, atto ivi registrato -atti privati- il 30/10/1990 al n.24393 Serie 2V, trascritto a Milano 2° il 14/11/1990 ai nn.86344/61445, la soc.

acquistava dalla società

collo appezzamento di terreno a completamento del terreno di cui sopra, censito nel N.C.T. al fog.5 mapp.311 (164/b);

- che per la edificazione dei terreni acquistati

società

stipulava col Comune di Opera convenzione 9/11/1990

n.11753/1521 rep. Notaio Scalamogna, registrata a

Milano -atti privati- il 23/11/1990 al n.29546

Serie 2- trascritta a Milano 2° il 6/12/1990 ai

nn.93862/66884;

- che a detti atti si fa ampio riferimento, per

patti, condizioni e servitù in essi contenute o

richiamate;

- che a seguito di concessione edilizia rilasciata

dal Comune di Opera il 12/12/1990 n.49/90 e

variante 13/2/1992 n.9/92, la società

su parte del terreno, come

sopra acquistato, e precisamente su parte del

mapp.147, ebbe ad edificare due fabbricati di

civili abitazioni e corpo interrato ad uso boxes;

- che la società

con atto 5/4/1993 n.127157/11143 rep.

Notaio F. Brambilla di Milano, atto ivi registrato

-atti pubblici- il 21/4/1993 al n.6402 Serie 1B,

trascritto a Milano 2° il 25/5/1993 ai

nn.39703/27672, ebbe a fondersi per incorporazione

nella società

- che i fabbricati di cui sopra, vennero introdotti



6

in mappa, a seguito di denuncia 11/11/1993 n.50212,
 -che il N.C.E.U. ebbe ad assegnare ai fabbricati
 denominati dall'Impresa costruttrice "FABBRICATO 1"
 "FABBRICATO 2" e corpo interrato BOXES, i mapp.:
 al "FABBRICATO 1" - mapp.345 del foglio 5,
 al "FABBRICATO 2" - mapp.346 del foglio 5,
 al corpo interrato BOXES - mapp.(394) del foglio 5,
 alle parti comuni ai fabbricati-mapp.344 del fog.5,
 dandosi atto inoltre, che in base a detta denuncia,
 vennero attribuiti numeri di mappa, ad ogni piccola
 porzione destinata a giardino di esclusiva
 pertinenza delle unità immobiliari al piano
 rialzato, affacciantesi su dette aree;
 - che è ora intendimento della società

vendere

frazionatamente per singole unità i predetti
 fabbricati, venendo a costituire un condominio,
 coerenziato nel suo complesso, come segue:
 a nord i mapp.371 - 370 - 369 - 125 - 377 di
 proprietà di terzi,
 a est Cavo Lisone indi Piazza Falcone al mapp.147,
 a sud la Piazza Falcone da cui si accede al
 mapp.147,
 a ovest la via Ugo La Malfa al mapp.147;
 - che il Comune di Opera ebbe ad attribuire i



civici numeri:

n.6 -all'ingresso comune condominiale ai

"FABBRICATI 1 e 2"

nn.2 - 4 - 8 - 10 -alle unità affacciantesi
direttamente sulla piazza Falcone,

n.9 -all'accesso carraio di via Ugo La Malfa.

Tutto ciò premesso e da considerarsi parte

essenziale del presente contratto, si conviene e

stipula quanto segue:

La società

come sopra rappresentata, cede e vende, con
immediato trasferimento della proprietà al sig.

che allo stesso titolo, accetta ed acquista:

NOMINATIVAMENTE

a parte del complesso di due fabbricati, sito in

Comune di OPERA, con accesso da Piazza Falcone n.6

ed accesso carraio da via Ugo La Malfa n.9, le

seguenti porzioni:

a) nel "FABBRICATO 2" al piano terreno (1° f.t.)

n.int.5 appartamento composto di locali tre oltre
cucina, servizi e giardino esclusivo,

con annesso vano di cantina nel sottoterraneo.

Dette porzioni d'im mobile nel N.C.E.U. alla

Partita n.500002 sono censite come segue:

FOG.5 - MAPP.346 SUB.5 e MAPP.383 (graffati) -
P.ZA FALCONE 6 - P.T.S1 - CAT.A/2 - CL.2 - V.6,5 -
L.1.560.000.-

Coerenze:

- dell'appartamento e giardino, in un sol corpo:
- a nord giardino comune al mapp.344,
- a est il colatore Lisone, mapp.147, infine giardino comune,
- a sud giardino comune, appartamento sub.6,
- pianerottolo comune,
- a ovest appartamento sub.4, indi giardino esclusiva al mapp.382.

- della cantina:

- a nord passaggio comune,
- a est cantina sub.13,
- a sud corridoio comune,
- a ovest corridoio e vano scale comuni.

Salvo errore e come meglio in fatto.

Le porzioni d'immobile vendute trovansi raffigurate nella planimetria qui allegata sotto "A"

A dette porzioni d'immobile segue e compete quota proporzionale di comproprietà nelle parti comuni dell'intero complesso, in ragione di millesimi 32/23.

Per il prezzo di comune accordo convenuto tra le

7

parti in L.360.000.000.-

trecentosessantamiloni-

somma che venne e verrà pagata nel modo seguente:

per L.160.000.000.-

centosessantamiloni-

la società venditrice fa mandato ed acollo passivo

alla parte acquirente, che accetta, di pagare

altrettanta somma, quale quota originaria del mutuo

sovvenuto dalla

atti:

21 luglio 1992 n.122175/10767 rep. (contratto di mutuo edilizio condizionato)

15 dicembre 1993 n.132111/11497 rep. (atto di quietanza, riduzione di somma, svincolo beni e frazionamento ipotecario) entrambi a rogito Notaio Ferruccio Brambilla di Milano.

Viene dato atto che la quota di mutuo come sopra accollata, corrisponde al LOTTO N.11

del citato frazionamento ipotecario,

L. 200.000.000.-

duecentomiloni-

vennero prima d'ora pagate dalla parte acquirente

alla società venditrice, che come sopra

rappresentata, riconosce rilasciandone ampia

quietanza di saldo e finale liberazione, fatto



salvo il buon fine dell'accollo di mutuo di cui sopra, con rinuncia all'ipoteca legale.

Detta vendita-compera avviene alle seguenti pattuizioni:

1* Proprietà, a favore della parte acquirente, è immediata, possesso e godimento decorrono a favore della parte acquirente, col giorno della consegna delle unità immobiliari compravendute, consegna quale risulta dal relativo verbale stipulato fra le parti, pertanto da tale data in avanti saranno rispettivamente a favore e carico della parte acquirente, i frutti e gli oneri inerenti alle porzioni di immobile in oggetto.

2* Le porzioni di immobile compravendute, si trasferiscono a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, anche per le parti comuni dell'intero stabile, stato noto ed accettato dalla parte acquirente, con diritti e servitù annesse e dipendenti, azioni e ragioni inerenti, accessioni pertinenze, quale compete alla società venditrice per titoli e possesso.

3* La società venditrice dichiara e garantisce di avere la piena proprietà e libera disponibilità delle porzioni d'immobile compravendute, dichiara

9



cui garantisce che sulle stesse non gravano ipoteche, nè trascrizioni pregiudizievoli del diritto di proprietà, nè oneri fiscali, fatta eccezione:

- delle ordinarie e pubbliche imposte,
- degli oneri condominiali,
- delle servitù legali derivanti dalla suddivisione degli stabili in condominio,
- dell'ipoteca iscritta alla Conservatoria di Milano 2° a favore della n nota 22 luglio 1992 n.60702/13975, ipoteca che assiste l'accollo di mutuo di cui sopra, annotata di frazionamento con nota 11 gennaio 1994 al n.1956/132.

Si obbliga pertanto la venditrice, per il caso di evizione e di esistenza di gravami non dichiarati.

4* La parte acquirente dichiara di conoscere ed accettare in ogni loro parte, quanto contenuto nei citati atti di provenienza e nella convenzione urbanistica stipulata col Comune di Opera, che si hanno qui come integralmente trascritti ad ogni effetto utile od oneroso, anche se limitatamente a quanto afferente la porzione d'immobile compravenduta, dichiara inoltre di conoscere ed accettare in ogni sua parte il regolamento di condominio dello stabile, con le annesse tabelle



10

millesimali ed individuazione delle parti comuni, quale trovasi allegato all'atto 22 dicembre 1993 n.132306 rep. Notaio Ferruccio Brambilla.

5* La società venditrice come sopra rappresentata dichiara di aver costruito lo stabile, con materiali di buona qualità, in ottemperanza alla citata concessione edilizia e nel rispetto dei diritti dei terzi, dà atto che per l'immobile di cui sono parte le porzioni compravendute, venne rilasciato dalle competenti Autorità il Nulla Osta all'abitabilità, in data 29 settembre 1994 Pratica n.5/94 e che da tale data in avanti non venne eseguita opera alcuna, per la quale necessitano provvedimenti autorizzativi.

Viene dato atto che non viene allegato il certificato di destinazione urbanistica relativo al giardino annesso all'appartamento compravenduto, in quanto lo stesso è di misura inferiore a mq.5.000 e mera pertinenza all'appartamento.

6* Agli effetti del D.P.R. 26 ottobre 1972 n.633, le parti danno atto che il presente contratto è soggetto al pagamento dell'IVA, mentre agli effetti del decreto n.643, in pari data, la società venditrice presenterà la prescritta dichiarazione INVIM, all'Ufficio del Registro, a mezzo di Notaio.

11

7* Le parti richiedono le agevolazioni fiscali di cui alle leggi 24 marzo 1993 n.75 e 19 luglio 1993 n.243, ed all'uopo la parte acquirente sotto la sua personale responsabilità dichiara:

- a) di essere persona fisica che non agisce nell'ambito di impresa, arte o professione e che la porzione d'immobile compravenduta è ad uso abitazione non di lusso e ha le caratteristiche di cui al Decreto Ministeriale 2 agosto 1969 e successive modificazioni;
- b) di essere residente nel Comune in cui è sita la porzione di immobile acquistata;
- c) di non possedere altro fabbricato o porzione di fabbricato idoneo ad abitazione.

A sua volta la società venditrice richiede l'applicazione delle disposizioni di favore di cui alle suddette leggi e cioè la riduzione dell'imposta INVIM al 50%.

8* A sensi della legge 26 giugno 1990 n.165, non viene allegata al presente contratto la dichiarazione prevista dall'art.3 Comma 13 ter, in quanto il bene qui compravenduto, è un bene alla cui produzione ed al cui scambio, è destinata l'attività della società venditrice.

9* Le parti autorizzano la voltura catastale e la



12

trascrizione del presente contratto, rinunciano all'ipoteca legale ed esonerano il Conservatore dei Registri Immobiliari da responsabilità al riguardo.

10 * Le spese e le tasse del presente contratto, sue copie e sua esecuzione annesse e dipendenti si convengono a carico della parte acquirente.

Letto,

approvato e sottoscritto.



N. 137473 REPERTORIO

Certifico io sottoscritto DOTT. FERRUCCIO BRAMBILLA
NOTAIO residente in Milano ed iscritto nel Collegio
Notarile di Milano che, previa espressa rinuncia di
comune accordo e col mio consenso all'assistenza
dei testi i sigg.:



LIRE
385

Indirizzo di u.i.u. in Comune di **OPERA** via **Pizza FALCONE** civ. **6**

PTERRENO

14

GIARDINO COMUNE Mapp. 344

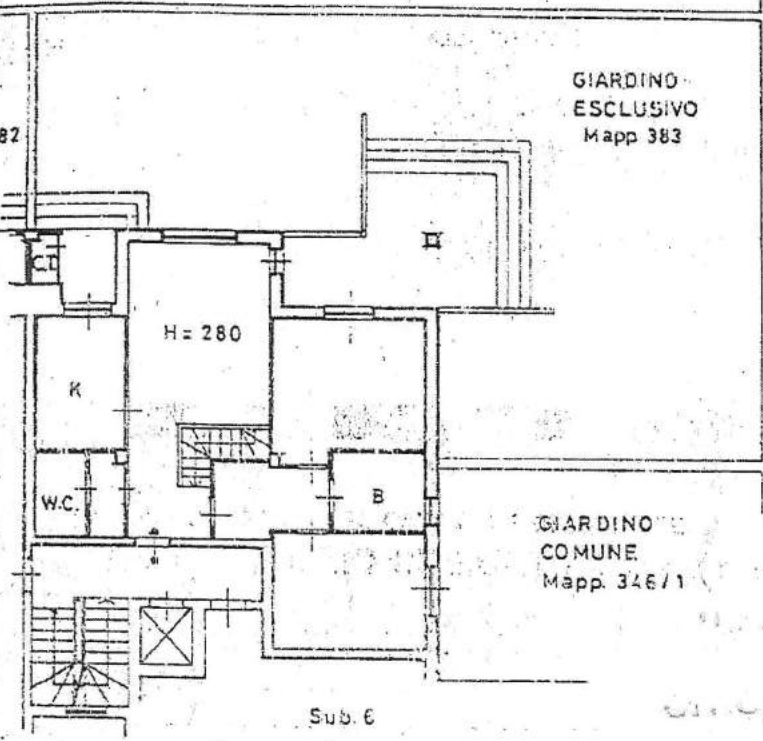
GIARDINO
 ALTRA UNITA'
 IMMOBILIARE Mapp. 382

GIARDINO
 ESCLUSIVO
 Mapp. 383

CONTORE

Mapp. 147

Sub. 1

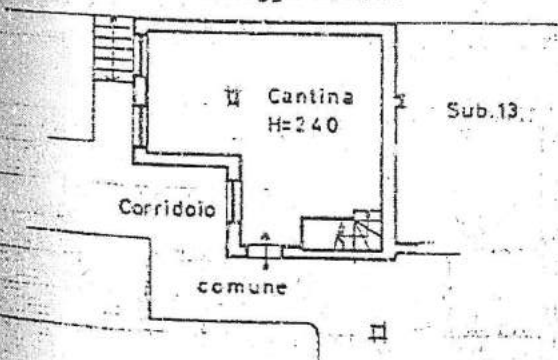


A
 17/11/93

Sub. 6

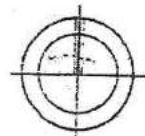
? SOTTERRANEO

Passaggio comune



[Handwritten signature]

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

RISERVATO ALL'UFFICIO

Variazione di N.C.
 Variazione di superficie

Compilata dal *[Signature]* Ingegnere

Iscritto all'albo degli Ingegneri

della provincia di Milano

data 17/11/93 Firma



REGOLAMENTO CONDOMINIALE

degli stabili in Opera (MI) - Piazza Giovanni Falcone N°9. 6

DISPOSIZIONI GENERALI:

Art. 1) Formano oggetto del presente Regolamento Condominiale, ai sensi dell'art.1117 e seguenti del Codice Civile, gli stabili in Opera, Piazza Giovanni Falcone N°9, i corpi boxes, nonché l'area esterna alle costruzioni, destinata a passaggi pedonali e carrai, cortili interni e giardini, il tutto insistente sui mappali 347-348-349-356-357-358-359-360-361-362-363-364-365-366-367 foglio 5 Comune di Opera e comunque come da recinzione in essere.

I singoli Proprietari (Condomini) sono obbligati così in via reale come in via personale per sé, successori ed aventi causa in modo solidale ed indivisibile ad osservare il presente Regolamento e tutti gli altri Regolamenti e disposizioni che venissero approvati in seguito a deliberazioni legali dell'Assemblea dei Condomini.

Art. 2) Sono di proprietà comune fra tutti i Condomini e dovranno restare inalienabili ed indivisibili al servizio di tutti, le porzioni di proprietà particolari:

a) l'area tutta ai mappali 347-348-349 quale è determinata dai confini con le proprietà finitime; gli spazi adibiti a cortili, giardini condominiali, i passaggi pedonali e carraio, i locali contatori luce e SIP, quello adibito a centrale idrica e servizio casa;

b) le facciate della casa, le fondazioni, le strutture portanti, la porta e l'ingresso pedonale, gli androni di accesso alle scale, l'accesso carraio, i locali per i servizi comuni, le scale, i ripiani di scala ed i relativi vani, gli

ascensori, gli impianti di tubazione di scarico e di fognatura, l'impianto di acqua fredda sino al punto di diramazione dell'impianto stesso ai locali di proprietà dei singoli Condomini, i locali per i motori degli ascensori, ecc.

Alle singole unità immobiliari competono le comproprietà di tutti gli spazi siano essi adibiti a giardini condominiali, a cortili, a passaggi pedonali e carraio, nonchè dell'area sopra i boxes, degli scivoli e delle scale di comunicazione ed accesso agli stessi, esclusi gli spazi adibiti a giardini di proprietà particolari.

Le quote di comproprietà delle parti comuni, espresse in millesimi sono quelle risultanti dai singoli Atti e specificate nella Tabella allegata al presente Regolamento sotto A.

Art. 3) Sono di interesse ed a carico comune le spese per:

la pulizia, la manutenzione e l'illuminazione dell'atrio di ingresso, delle scale ed anditi di cantina, il servizio dell'acqua potabile relativa alle parti comuni, il compenso del personale che sarà addetto al servizio di pulizia e giardinaggio, l'energia elettrica degli ascensori, i premi di assicurazione contro i danni degli incendi, della responsabilità civile verso terzi ed in genere tutte le spese necessarie per la conservazione ed il godimento delle parti comuni degli stabili e per la prestazione di servizi nell'interesse comune.

L'entità delle spese suddette a carico delle unità immobiliari interessate è specificata nella tabella allegata sotto A e più precisamente:

- con la tabella dei millesimi di proprietà verranno ripartite le seguenti spese:

Emolumento Amministratore - Assicurazione - Vertenze legali - Consulenti
- Riparazione e rifacimenti facciate - Fondi riserva - Rifacimento giardino,
cancelli, cancellate, cortili, passaggi pedonali e carraio.

Le spese per le riparazioni ed il rifacimento dei tetti, delle terrazze e dei
lastrici solari di proprietà o di uso privato verranno ripartite in conformità
agli Art. 1123-1124-1125-1126 del Codice Civile.

La copertura dei boxes esterni verrà riparata o rifatta addebitando il 50%
della spesa all'intero Condominio ed il 50% ai Proprietari dei boxes esterni
ai fabbricati qualsiasi sia la causa che determinerà l'intervento;

- con la tabella dei millesimi di gestione verranno ripartite le seguenti
spese:

pulizia dell'intero complesso (comprese le varie previdenze, assicurazioni
infortuni, salari e fondo trattamento fine rapporto), fognatura, asporto delle
immondizie, illuminazione dei luoghi comuni, acqua potabile per parti
comuni, contatori servizi, centrale idrica, rete fognaria, impianto
illuminazione, manutenzione ordinaria, manutenzione giardini condominiali
ed in genere di tutte le parti ed impianti comuni;

- con la tabella dei millesimi di ascensore verranno ripartite tutte le spese
sia ordinarie che straordinarie relative agli impianti stessi;

- le spese di pulizia, manutenzione ed illuminazione delle scale saranno
ripartite in base all'Art. 1124 del Codice Civile;

- le spese per la manutenzione o il rifacimento degli impianti citofoni e
televisione, verranno ripartiti in base al numero delle utenze.

Le tabelle millesimali allegate sotto la lettera A sono le seguenti:

PROPRIETA' mm. 1000 per tutto il Condominio

GESTIONE mm. 1000 per tutto il Condominio

ASCENSORE mm. 1000 per ogni scala.

Art. 4) Gli appartamenti non possono essere destinati ad uso di industrie, sanatori, gabinetti operatori di cura per malattie infettive, contagiose, della pelle, agenzie di pegni, scuole di musica, canto ed educazione fisica ed altre scuole in genere e comunque di farne o di lasciarne far uso contrario all'igiene, alla decenza, al buon costume ed alla tranquillità dello stabile.

E' vietato pure occupare anche temporaneamente i locali di uso e di proprietà comune, intendendosi con ciò l'assoluto divieto di deposito o sosta di cicli, motocicli, carretti, furgoncini, automobili, autocarri, ecc. nel cortile oltre il tempo richiesto per il carico e lo scarico dei materiali e delle merci.

Indipendentemente dalla eseguibilità secondo le disposizioni urbanistiche e del Codice Civile, è vietato fare sopralti ed erigere costruzioni di qualsiasi specie anche di carattere provvisorio ed anche in via precaria, nei cortili e nelle parti comuni condominiali, ed in genere eseguire opere che possano compromettere la stabilità dei fabbricati ed arrecare danni.

E' vietato ancora tenere depositati nelle cantine, sui balconi e sulle terrazze oggetti e materiali che producano esalazioni sgradevoli o comunque nocive da arrecare molestia agli altri Condominiani.

E' vietato apportare varianti allo stabile come da disposizioni contemplate dagli Artt. 1120-1121-1122 del Codice Civile.

Art. 5) I singoli Condominiani dovranno fare assumere agli Inquilini tutti gli obblighi nascenti dal presente Regolamento.



Con ciò però i singoli Condomini non vengono esonerati in nessun modo dagli obblighi assunti, rimanendone garanti.

In modo tassativo è proibito porre tende e corpi illuminanti di qualsiasi genere all'esterno delle finestre e dei balconi che non siano conformi al tipo ed al colore stabilito dall'Amministratore del Condominio.

E' permesso stendere panni esclusivamente sui balconi con parapetto cieco e limitatamente all'altezza del medesimo.

E' vietato esporre cartelli per la vendita e l'affittanza nei luoghi comuni ad eccezione degli spazi indicati dall'Amministratore del Condominio.

Si precisa infine che le antenne TV dovranno restare posizionate nell'attuale collocazione ed i Condomini interessati se ne assumono la servitù.

AMMINISTRAZIONE

Art. 6) L'Amministrazione della casa sarà tenuta da un Amministratore che verrà nominato dall'Assemblea dei Condomini a maggioranza assoluta, con i millesimi di cui alla prima colonna della Tabella allegata sotto A, con la maggioranza di cui all'Art. 13.

Art. 7) L'Amministratore, nominato dall'Assemblea, può essere scelto anche tra estranei al Condominio e dura in carica un anno, ma può essere revocate in qualunque tempo dall'Assemblea dei Condomini.

L'Amministratore dimissionario o revocato ha l'obbligo di rendere conto della sua gestione e deve in ogni caso consegnare al successore tutti gli atti dell'amministrazione entro trenta giorni dall'invio delle dimissioni o dalla notifica della revoca, indipendentemente da ogni eventuale contestazione in corso col Condominio.

Art. 8) L'Amministratore provvederà alle spese ordinarie di pulizia ed illuminazione della casa, ed in genere alle spese per il funzionamento dei servizi comuni, per la manutenzione ordinaria delle parti comuni della casa, nonché al pagamento dei contributi in genere e dei premi assicurativi.

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

Tale progetto è sottoposto all'esame ed all'approvazione dell'Assemblea dei Condomini.

L'Amministratore deve inoltre:

- a) disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a tutti i Condomini;
- b) eseguire le deliberazioni delle Assemblee dei Condomini e curare l'osservanza del Regolamento di Condominio;
- c) riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni e per l'esercizio dei servizi comuni;
- d) compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti a parti comuni della casa;
- e) provvedere a spese straordinarie solo quando siano di carattere urgente, dandone immediata comunicazione ai Consiglieri del Condominio;
- f) fare accertamenti legali, inoltrare istanze in via amministrativa, compiere atti giudiziari, procedere ad atti conservativi e cautelativi per la tutela della proprietà come agente in nome e per conto dei Condomini;



g) procedere all'assunzione ed al licenziamento del personale addetto alle pulizie, nonché alla sorveglianza del medesimo.

In ogni caso alla fine dell'anno di sua gestione, l'Amministratore deve rendere conto all'Assemblea dei Condomini.

Art. 9) L'Amministratore avrà la facoltà di ispezionare o far ispezionare da incaricati di sua fiducia muniti di mandato scritto, l'interno degli appartamenti per eseguire lavori di interesse generale e per accertarsi del buon funzionamento delle condutture e degli impianti comuni.

Le norme date dall'Amministratore nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatorie per tutti i Condomini, salvo il ricorso all'Assemblea da parte del Condomino che si ritenga leso.

Tutti i reclami riferentesi all'uso delle cose comuni dovranno essere diretti all'Amministratore.

Art. 10) L'Amministratore deve tenere:

- a) il registro dei Verbali di Assemblea;
- b) il libro di cassa a entrate e uscite;
- c) un elenco dei proprietari con le loro generalità e l'indicazione del loro domicilio e della loro residenza qualora essi non abbiano dimora abituale nell'edificio;
- d) un tipo planimetrico di ogni piano dell'immobile;
- e) un inventario delle cose mobili di proprietà comune.

Art. 11) L'Assemblea dei Condomini si riunisce in via ordinaria non oltre 90 giorni dalla chiusura dell'anno finanziario stabilita al 30 (trenta giugno) e in via straordinaria quando l'Amministratore lo reputerà necessario o ne sia allo stesso fatta richiesta scritta e motivata da almeno due Condomini



che rappresentino un sesto dei millesimi di cui alla prima colonna della citata Tabella.

L'Assemblea è convocata a cura dell'Amministratore mediante lettera raccomandata a ciascun Condomino, da inviarsi almeno dieci giorni prima della data fissata.

Qualora si tratti di Assemblea ordinaria, all'avviso di convocazione deve essere anche unita una copia dei rendiconti dettagliati del bilancio consuntivo, nonché una copia del progetto di ripartizione fra i Condomini in base ai criteri stabiliti dal presente Regolamento.

L'avviso di convocazione deve contenere l'indicazione del luogo, dell'ora dell'adunanza, delle materie da sottoporre all'approvazione dell'Assemblea e della data dell'adunanza in seconda convocazione.

Art. 12) I convenuti all'Assemblea generale ordinaria e straordinaria, trascorsi quindici minuti dall'ora fissata, nomineranno di volta in volta un Presidente scegliendolo fra i partecipanti al Condominio e un Segretario.

Art. 13) L'Assemblea è regolarmente costituita con l'intervento di tanti Condomini che rappresentino i due terzi dei millesimi di cui alla prima colonna della citata Tabella, ed i due terzi dei partecipanti al Condominio.

Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresentino la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà dei millesimi di cui alla suddetta colonna.

La seconda convocazione dell'Assemblea delibera in un giorno successivo a quello della prima, in ogni modo non oltre dieci giorni dalla medesima, e la deliberazione è valida se riporta un numero di voti che rappresenti il terzo



dei partecipanti al Condominio e almeno un terzo del valore millesimale di cui alla prima colonna della citata Tabella.

Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'Amministratore, le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'Amministratore medesimo, nonché le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio e riparazioni straordinarie di notevole entità, debbono essere sempre prese con la maggioranza di cui al 2° comma del presente articolo.

Art. 14) Le deliberazioni prese dall'Assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie per tutti i Condomini.

Contro le deliberazioni contrarie alla Legge ed al Regolamento di Condominio, ogni Condomino dissenziente può fare ricorso all'Autorità Giudiziaria a norma del vigente Codice Civile.

Art. 15) Delle deliberazioni dell'Assemblea si redige, seduta stante, processo verbale da trascriversi su apposito registro tenuto dall'Amministratore entro cinque giorni dalla data dell'Assemblea ed entro tale termine dovrà essere firmato dal Presidente, dal Segretario e da due Condomini presenti all'Assemblea e dalla stessa designati.

Il verbale deve contenere:

- a) il luogo, la data, l'ora dell'adunanza e l'ordine del giorno;
- b) il nome, cognome dei Condomini intervenuti o rappresentati con l'indicazione delle rispettive quote condominiali;
- c) la scelta del Presidente e del Segretario e la constatazione della regolarità dell'Assemblea;



d) il resoconto della discussione ed il testo delle deliberazioni prese con l'indicazione delle relative maggioranze;

e) qualunque dichiarazione di cui viene richiesta la inserzione.

Copia conforme del Verbale deve essere inviata a tutti i Condomini entro 15 giorni dall'Assemblea.

Art. 16) Ogni Condomino ha diritto di farsi rappresentare nell'Assemblea da altra persona anche estranea al Condominio con delega scritta in calce all'avviso di convocazione.

Nessuno dei partecipanti potrà disporre di più di cinque deleghe.

Qualora una quota del Condomino appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto ad un solo rappresentante in Assemblea, che sarà designato dagli interessati, in difetto di che vi provvederà per sorteggio il Presidente.

I singoli Condomini debbono astenersi dal partecipare a deliberazioni che abbiano interesse oppure rapporti di fornitura e di lavori fra essi ed il Condominio.

Qualora vi siano cose o servizi di uso comune solo ad alcuni Condomini, parteciperanno alle delibere i soli Condomini aventi diritto alla cosa o all'uso comune qualora naturalmente siano a loro esclusivo carico le spese relative e non vengano lesi i diritti degli altri Condomini.

Art. 17) L'Amministratore per fronteggiare le spese compilerà un preventivo delle spese occorrenti durante l'anno ed un progetto di ripartizione fra i Condomini.

Tale progetto verrà sottoposto all'esame dell'Assemblea ordinaria dei Condomini, e entro 10 giorni dall'approvazione da parte di essa, ciascun



Condomino è tenuto a versare la sua quota di contributo a rate anticipate sotto comminatoria dell'applicazione del tasso di interesse del 20% (venti per cento) in caso di ritardato pagamento, salvo sempre maggiori obblighi.

Art. 18) L'Amministratore avrà l'obbligo di fare eseguire i lavori necessari per mantenere lo stabile in buono stato di conservazione e tutti gli altri lavori che risultassero di utilità comune, ivi compresi i restauri delle facciate, verniciatura e lucidatura generale ai serramenti in prospetto all'edificio e ripiani delle scale, il tutto sempre a spese del Condominio nelle proporzioni e nei limiti di cui all'Art. 8.

Art. 19) L'Amministratore curerà che siano osservate tutte le norme e disposizioni di disciplina stabilite dalle Autorità e potrà determinare particolari disposizioni per l'uso delle parti in comune.

Art. 20) Consiglio del Condominio:

il Consiglio del Condominio sarà composto di un numero massimo di 4 membri effettivi (2 per edificio) eletti fra i Condomini dall'Assemblea ordinaria.

Il Consiglio dura in carica fino alla data della successiva Assemblea ordinaria.

I componenti il Consiglio del Condominio prestano la loro opera gratuitamente e tutti i Condomini hanno il dovere morale di non fare mancare i Consiglieri del proprio stabile.

Il Consiglio è organo consultivo dell'Amministratore e si riunirà tutte le volte che almeno due dei suoi componenti e l'Amministratore lo ritengano opportuno, dovrà comunque essere convocato dall'Amministratore almeno



due volte all'anno ed in particolare prima di presentare all'Assemblea il rendiconto.

In particolare il Consiglio del Condominio collaborerà con l'Amministratore, se richiesto:

- a) all'assunzione e licenziamento del personale addetto alle pulizie nonché alla sorveglianza dello stesso;
- b) ad eseguire ogni possibile tentativo di componimento delle divergenze o controversie fra i Condomini;
- c) alla scelta dei fornitori, delle imprese e delle ditte artigiane per l'esecuzione di quanto necessario;
- d) alla disciplina dell'uso dell'ascensore.

Art. 21) Per ogni effetto legale e contrattuale il domicilio di ciascun comproprietario si intende eletto nella sede del Condominio.

Ciascun Condomino è tenuto a notificare all'Amministratore, con lettera raccomandata, il proprio domicilio ed ogni eventuale successivo cambiamento.

Art. 22) Per tutto quanto non è contemplato dal presente Regolamento, valgono le disposizioni di Legge in materia.



Elenco delle quote delle tabelle millesimali

Fabbricato C4 - CONDOMINIO P.ZA FALCONE 6 (95663360154) Esercizio dal 01/01/2023 al 31/12/2023

Tipo	Codice	Codice Unità	Unità	Nominativo	PROPRIETA' 1.000,0000 pro	GENERALI 1.000,0000 gen	SCALE 999,9900 sca	ASCENS1 1000,0000 asc1
Condmino	1	1	Alloggio		61,3200	62,0000	0,0000	0,0000
Condmino	2	2	Alloggio		58,1700	59,9900	0,0000	0,0000
Condmino	3	3	Alloggio		41,5700	39,9500	41,1800	65,5400
Condmino	4	4	Alloggio		36,9500	37,5600	38,0900	62,9600
Condmino	5	5	Alloggio		51,8900	46,5100	47,8800	86,3200
Condmino	6	6	Alloggio		35,3800	31,3400	50,9500	86,5200
Condmino	7	7	Alloggio		34,5900	30,4800	50,4300	83,1000
Condmino	8	8	Alloggio		47,1700	43,1600	58,6700	113,9400
Condmino	9	9	Alloggio		44,8200	50,6100	71,0200	158,8600
Condmino	10	10	Alloggio		41,6700	46,5800	71,5300	157,0000
Condmino	11	11	Alloggio		60,5300	61,7700	81,3100	185,7600
Condmino	12	12	Alloggio		58,9500	60,5800	0,0000	0,0000
Condmino	13	13	Alloggio		58,1700	59,9900	0,0000	0,0000
Condmino	14	14	Alloggio		40,1000	38,5900	40,1500	0,0000
Condmino	15	15	Alloggio		32,2300	32,7300	35,0000	0,0000
Condmino	16	16	Alloggio		46,3800	44,1300	44,2700	0,0000
Condmino	17	17	Alloggio		35,3800	31,4400	50,9500	0,0000
Condmino	18	18	Alloggio		31,4500	28,9800	48,3800	0,0000
Condmino	19	19	Alloggio		39,3100	36,1200	53,5200	0,0000
Condmino	20	20	Alloggio		41,6700	48,4900	68,9600	0,0000
Condmino	21	21	Alloggio		41,6700	46,9300	68,9600	0,0000
Condmino	22	22	Alloggio		56,6000	59,0500	78,7400	0,0000
Condmino	23	23	Box		3,9300	3,0200	0,0000	0,0000



Elenco delle quote delle tabelle millesimali

Fabbricato C4 - CONDOMINIO P.ZA FALCONE 6 (95663360154) Esercizio dal 01/01/2023 al 31/12/2023

ASCENS2 1.000,0000 asc2	ACQUA 4.380,0000 acq	PALAZZINA A 514,1600 Pal.A	PALAZZINA B 481,9100 Pal. B	FONDO RISERVA 1.000,0000 Fondo	PERSONALI 22,0000 PERS.	TV-DIG 22,0000 mill.	CORRISP. 22,0000 mill.
0,0000	133,0000	61,3200	0,0000	61,3200	1,0000	1,0000	1,0000
0,0000	122,0000	58,1700	0,0000	58,1700	1,0000	1,0000	1,0000
0,0000	156,0000	41,6700	0,0000	41,6700	1,0000	1,0000	1,0000
0,0000	252,0000	36,9500	0,0000	36,9500	1,0000	1,0000	1,0000
0,0000	226,0000	51,8900	0,0000	51,8900	1,0000	1,0000	1,0000
0,0000	160,0000	35,3800	0,0000	35,3800	1,0000	1,0000	1,0000
0,0000	272,0000	34,5900	0,0000	34,5900	1,0000	1,0000	1,0000
0,0000	165,0000	47,1700	0,0000	47,1700	1,0000	1,0000	1,0000
0,0000	124,0000	44,8200	0,0000	44,8200	1,0000	1,0000	1,0000
0,0000	286,0000	41,6700	0,0000	41,6700	1,0000	1,0000	1,0000
0,0000	325,0000	60,5300	0,0000	60,5300	1,0000	1,0000	1,0000
0,0000	262,0000	0,0000	58,9500	58,9500	1,0000	1,0000	1,0000
0,0000	350,0000	0,0000	58,1700	58,1700	1,0000	1,0000	1,0000
65,5400	22,0000	0,0000	40,1000	40,1000	1,0000	1,0000	1,0000
62,9600	300,0000	0,0000	32,2300	32,2300	1,0000	1,0000	1,0000
86,3200	300,0000	0,0000	46,3800	46,3800	1,0000	1,0000	1,0000
86,5200	126,0000	0,0000	35,3800	35,3800	1,0000	1,0000	1,0000
83,1000	99,0000	0,0000	31,4500	31,4500	1,0000	1,0000	1,0000
113,9400	180,0000	0,0000	39,3100	39,3100	1,0000	1,0000	1,0000
158,8600	97,0000	0,0000	41,6700	41,6700	1,0000	1,0000	1,0000
157,0000	263,0000	0,0000	41,6700	41,6700	1,0000	1,0000	1,0000
185,7600	160,0000	0,0000	56,6000	56,6000	1,0000	1,0000	1,0000
0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	3,9300	0,0000	0,0000	0,0000



Elenco delle quote delle tabelle millesimali

Fabbricato C4 - CONDOMINIO P.ZA FALCONE 6 (95663360154) Esercizio dal 01/01/2023 al 31/12/2023

CITOF. SC.A 9,0000 mill.	CITOFONI 18,0000 mill.	TER.1/3 1,0000 mill.	TER.2/3 453,6300 mill.	Dich.50% 22,0000 mill.	CIT.PERS. 5.105,100 Mill.	GENERALE 1.000,0000 Mill.
0,0000	0,0000	0,0000	61,3200	1,0000	0,000	61,3200
0,0000	0,0000	0,0000	58,1700	1,0000	0,000	58,1700
1,0000	1,0000	0,0000	41,6700	1,0000	264,000	41,6700
1,0000	1,0000	0,0000	36,9500	1,0000	385,000	36,9500
1,0000	1,0000	0,0000	51,8900	1,0000	214,500	51,8900
1,0000	1,0000	0,0000	35,3800	1,0000	214,500	35,3800
1,0000	1,0000	0,0000	34,5900	1,0000	192,500	34,5900
1,0000	1,0000	0,0000	47,1700	1,0000	214,500	47,1700
1,0000	1,0000	0,0000	44,8200	1,0000	264,000	44,8200
1,0000	1,0000	0,0000	41,6700	1,0000	437,800	41,6700
1,0000	1,0000	1,0000	0,0000	1,0000	429,000	60,5300
0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	1,0000	0,000	58,9500
0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	1,0000	0,000	58,1700
0,0000	1,0000	0,0000	0,0000	1,0000	192,500	40,1000
0,0000	1,0000	0,0000	0,0000	1,0000	218,900	32,2300
0,0000	1,0000	0,0000	0,0000	1,0000	290,400	46,3800
0,0000	1,0000	0,0000	0,0000	1,0000	218,900	35,3800
0,0000	1,0000	0,0000	0,0000	1,0000	218,900	31,4500
0,0000	1,0000	0,0000	0,0000	1,0000	192,500	39,3100
0,0000	1,0000	0,0000	0,0000	1,0000	214,500	41,6700
0,0000	1,0000	0,0000	0,0000	1,0000	286,000	41,6700
0,0000	1,0000	0,0000	0,0000	1,0000	656,700	56,6000
0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,000	3,9300



CONDOMINIO P.ZA FALCONE 6
Piazza FALCONE 6
20073 OPERA
C.F. 95663360154

Rendiconto Esercizio Ordinario dal 1/1/2022 al 31/12/2022

Informativa REG UE 2016/679 (art. 13-14) sul sito www.condominioprivacy.it.
Nella sezione "ricerca informativa" inserire il nome o il codice fiscale del condominio per consultare
l'informativa completa.



Gent. Sig.

CONVOCAZIONE DI ASSEMBLEA ORDINARIA

La invito a partecipare all'assemblea ordinaria del CONDOMINIO P.ZA FALCONE 6, che si terra' in prima convocazione il giorno 18 gennaio 2023 alle ore 12:00 presso il nostro studio e ,qualora dovesse mancare il numero legale in eventuale seconda convocazione il giorno

GIOVEDI 19 GENNAIO 2023 ORE 19:15

presso lo studio _____ Opera, per discutere e deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

- 1 Approvazione rendiconto ordinario 1.1.2022 – 31.12.2022 e relativo riparto
- 2 Nomina amministratore e consiglieri
- 3 Approvazione preventivo ordinario 1.1.2023 – 31.12.2023
- 4 Varie ed eventuali

Opera , 31/12/2022

✂

CONDOMINIO P.ZA FALCONE 6

EVENTUALE DELEGA

SIG.

Delego il Sig.

a rappresentarmi nella assemblea di cui sopra , in prima ed eventuale seconda convocazione , dando per rato e valido il suo operato.

Data _____

Firma _____

Informativa Privacy regol.UE 2016/679 GDPR su sito www.rg-amministrazioni.it

C4 - CONDOMINIO P.ZA FALCONE 6

Piazza FALCONE 6 OPERA
C.F.95663360154Distinta delle spese
Rendiconto Esercizio Ordinario dal 1/1/2022 al 31/12/2022

1 - PROPRIETA'		Importo	Totale
244 - CANCELL/POSTALI/TELEF.			305,61
02/12/2022 - 244 - RG sas * Fattura 388 Spese cancell./post./telef. a forfait		305,61	
504 - IMPOSTE E TASSE			763,62
01/03/2022 - 504 - Tosap * Imposta passi carrai 2021		51,50	
08/03/2022 - 504 - is * Fattura 14 stesura e invio ad Agenzia Entrate C.U. fornitori 2022 per anno 2021		183,61	
30/06/2022 - 504 - s * Fattura 202 Stesura Mod.770-2022 per anno 2021 + quadri AC fornitori		305,61	
05/07/2022 - 504 - Tosap * Imposta passi carrai 2022		51,50	
23/10/2022 - 504 - . * Fattura 330 trasmissione telematica Mod.770-21 ad Agenzia delle Entrate		171,40	
506 - OTTEMP.LEGGE 296/2006			305,60
02/12/2022 - 506 - RG sas * Fattura 389 ottemperanza Lg.296.06 - art.1 comme 3 RA 4% V/Fornitori		305,60	
513 - ASSICURAZIONE CONDOMINIO			5.769,61
29/09/2022 - 513 - ; * Polizza assicurativa condominiale		5.769,61	
515 - COMPENSO AMMINISTRATORE			1.954,44
31/03/2022 - 515 - * Fattura 74 amministrazione 1.1.2022 - 31.3.2022		488,61	
30/06/2022 - 515 - * Fattura 152 amministrazione 1.4.2022 - 30.06.2022		488,61	
30/09/2022 - 515 - * Fattura 273 amministrazione 1.7.2022 - 30.9.2022		488,61	
31/12/2022 - 515 - * Fattura 452 amministrazione 1.10.2022 - 31.12.2022		488,61	
516 - COMPETENZE BANCARIE			433,51
01/01/2022 - 516 - * Bollo su estratto conto		25,20	
01/01/2022 - 516 - * Spese bancarie		121,80	
31/03/2022 - 516 - * Bollo su estratto conto		25,20	
31/03/2022 - 516 - * Spese bancarie		81,85	
30/06/2022 - 516 - * Bollo su estratto conto		24,70	
30/06/2022 - 516 - * Spese bancarie		61,61	
30/09/2022 - 516 - * Bollo su estratto conto		24,90	
30/09/2022 - 516 - * Spese bancarie		68,25	
600 - FONDO RISERVA			-6.000,00
31/12/2022 - 600 - Fondo * Quota fondo riserva prelevata per lavori porte ingressi scale (per le villette : restituito pro quota importo non speso)		-10.000,00	
31/12/2022 - 600 - Fondo * Fondo riserva gestione 2022		4.000,00	
Totale della tabella 1 - PROPRIETA'			3.532,39

Quadro 2 tabella 2

2 - GENERALI		Importo	Totale
80 - SPURGHI FOGNATURE			2.840,43
06/04/2022 - 80 - * Fattura 1603 spurghi fognature		666,11	
18/07/2022 - 80 - * Fattura 3538 spurghi fognature e pulizia vasca corsello boxes		666,11	

Informativa REG UE 2016/679 (art. 13-14) sul sito www.condominioprivacy.it.

Professione esercitata ai sensi della legge 14 gennaio 2013, n.4 (G.U. n.22 del 26-1-2013).

C4 - CONDOMINIO P.ZA FALCONE 6

Piazza FALCONE 6 OPERA
C.F.95663360154Distinta delle spese
Rendiconto Esercizio Ordinario dal 1/1/2022 al 31/12/2022

19/09/2022 - 80 -	* Fattura 4476 spurghi fognature	831,11	
07/12/2022 - 80 -	* Fattura 5772 spurghi fognature	677,10	

510 - MANUTENZIONE

8.096,83

07/01/2022 - 510 - caselle postali	* Fattura 325 ripristino illuminazione notturna con sostituzione faretto davanti alle	198,61	
10/01/2022 - 510 -	* Fattura 335 servizio fatturazione elettronica e privacy condominio 202	69,47	
01/02/2022 - 510 - 25.1.2019	* Fattura 87 rinnovo canone sicurezza antincendio parti comuni DM	232,41	
03/02/2022 - 510 - pavimento sotto caselle posta - prove al banco e miscelazione scatola di fondo in corto	* Fattura 7 riparazione pulsante cancello carraio - giro luci scale - riparato faretto	453,41	
15/02/2022 - 510 - Varie	* Obolo nolo sala per assemblea del 20.1.2022	60,61	
09/03/2022 - 510 -	* Fattura 61 assistenza per verifica in condominio condizioni di sicurezza	77,61	
02/05/2022 - 510 - Varie	* Acquisto materiale vario + piantine (come da scontrini)	321,08	
03/05/2022 - 510 - pozzo sollevam.acqua	* Fattura 150 canone manutenzione cancello carraio 2022 - prove manut.pompe	385,61	
11/05/2022 - 510 - Varie	* Acquisto materiale vario (come da scontrini)	22,40	
31/05/2022 - 510 -	Fattura 13222 Invio telematico modello AA5/6 per variazione codice ATECO	13,42	
22/06/2022 - 510 -	Fattura 1204 canone derattizzazione anno 2022 (5 interv.)	488,61	
23/06/2022 - 510 -	* Fattura 17 assistenza a GD sicurezza e accesso e verifica parti elettriche comuni	55,61	
01/07/2022 - 510 - Regioni	* Fattura 681 D.P.L (documento prevenzione Legionellosi) accordo Stato-	305,60	
05/07/2022 - 510 -	Fattura 48 acconto 50% rinnovo periodico prevenzione incendi DPR 151.11	1.262,60	
12/07/2022 - 510 -	Fattura 55 regolazione chiudiporta cancello pedonale	44,61	
14/08/2022 - 510 -	Fattura 294 manutenzione estintori e sostituzione specchio rampa boxes	250,31	
09/10/2022 - 510 - staffa - riparaz.motore - giro luci esterno	Fattura 326 smontaggio motore cancello carraio danneggiato - fornitura nuova	325,11	
10/10/2022 - 510 - Varie	* Onoranze funebri	90,61	
24/10/2022 - 510 -	* Fattura 2072 canone derattizzazione 3 trattam. 2022	366,61	
03/11/2022 - 510 - Cisa	* Fattura 361 ricerca guasto apriporta cancello ingresso - sostituzione serratura	293,21	
10/11/2022 - 510 - Varie	* Fattura 25 composiz. funebri	90,61	
11/11/2022 - 510 -	Fattura 93 sostituzione fissaggio motore a tag DX cancello carraio	105,10	
16/11/2022 - 510 - per presenza di rami uccelli che impedivano il deflusso acque pluviane	Fattura 49 ripristino scarichi tetto (lato Villetta - loggionda lato sinistro)	744,21	
22/12/2022 - 510 - Varie	* Nota piccola manutenzione S:	1.440,00	
30/12/2022 - 510 - Varie	* Nota piccoli acquisti per condominio (come da scontrini)	399,40	

519 - FATTURE ENERGIA ELETTRICA

12.039,00

16/02/2022 - 519 -	Fattura novembre-dicembre 2021	2.193,00	
15/04/2022 - 519 -	Fattura gennaio-febbraio 2022	1.639,00	
13/06/2022 - 519 -	Fattura marzo-aprile 2022	1.727,00	
29/07/2022 - 519 -	Fattura maggio-giugno 2022	1.390,00	
25/08/2022 - 519 -	Fattura luglio 2022	1.065,00	
27/09/2022 - 519 -	Fattura agosto 2022	1.324,00	
26/10/2022 - 519 -	Fattura settembre 2022	1.899,00	

Informativa REG UE 2016/679 (art. 13-14) sul sito www.condominioprivacy.it.

Professione esercitata ai sensi della legge 14 gennaio 2013, n.4 (G.U. n.22 del 26-1-2013).

C4 - CONDOMINIO P.ZA FALCONE 6

Piazza FALCONE 6 OPERA
C.F.95663360154Distinta delle spese
Rendiconto Esercizio Ordinario dal 1/1/2022 al 31/12/2022

28/11/2022 - 519	Fattura ottobre 2022	802,00	
522 - GIROCONTO ENERGIA 20%			-7.223,40
31/12/2022 - 522	Giroconto 20% energia a illuminazione scale	-2.407,80	
31/12/2022 - 522	Giroconto 20% energia a ascensore1	-2.407,80	
31/12/2022 - 52	Giroconto 20% energia a ascensore2	-2.407,80	
550 - MANUTENZIONE GIARDINO			6.010,44
04/06/2022 - 550	Fattura 327 acconto manutenzione giardino 2022	2.461,23	
06/12/2022 - 550	Fattura 776 saldo manutenzione giardino 2022	2.461,23	
31/12/2022 - 550	Giroconto differenza consumi acqua a irrigazione giardino	1.087,98	
560 - SPESE PULIZIE			3.745,33
28/01/2022 - 560	Pulizie e rotazione sacchi gennaio 2022	802,61	
01/03/2022 - 560	Pulizie e rotazione sacchi febbraio 2022	802,60	
31/03/2022 - 560	Pulizie e rotazione sacchi marzo 2022	802,61	
29/04/2022 - 560	Pulizie e rotazione sacchi aprile 2022	802,61	
27/05/2022 - 560	Pulizie e rotazione sacchi maggio 2022	750,61	
01/07/2022 - 560	Pulizie e rotazione sacchi giugno 2022	790,61	
25/07/2022 - 560	Pulizie e rotazione sacchi luglio 2022	752,61	
25/08/2022 - 560	Pulizie e rotazione sacchi agosto 2022	752,61	
28/09/2022 - 560	Pulizie e rotazione sacchi settembre 2022	750,61	
31/10/2022 - 560	Pulizie e rotazione sacchi ottobre 2022	802,61	
30/11/2022 - 560	Pulizie e rotazione sacchi novembre 2022	802,61	
30/12/2022 - 560	Pulizie e rotazione sacchi dicembre 2022	750,61	
31/12/2022 - 560	Giroconto 60% spese pulizie e gruppo scale	-5.617,98	
660 - AUTOCLAVE/ANTICALCARE			2.671,11
24/01/2022 - 660	Fattura 59 canone affitto addolcitore 2022	298,90	
24/01/2022 - 660	Fattura 71 canone manutenzione addolcitore 2022 compresa fornitura sale	2.372,21	
Totale della tabella 2 - GENERALI			28.179,74

Quadro 3 tabella 3

3 - SCALE	Importo	Totale
522 - GIROCONTO ENERGIA 20%		2.407,80
31/12/2022 - 522 -	Giroconto 20% spese energia a illuminazione scale	2.407,80
560 - SPESE PULIZIE		5.617,98
31/12/2022 - 560	Giroconto 60% spese pulizie e gruppo scale	5.617,98
Totale della tabella 3 - SCALE		8.025,78

Quadro 4 tabella 4

4 - ASCENSORE1	Importo	Totale
522 - GIROCONTO ENERGIA 20%		2.407,80

Informativa REG UE 2016/679 (art. 13-14) sul sito www.condominioprivacy.it

Professione esercitata ai sensi della legge 14 gennaio 2013, n.4 (G.U. n.22 del 26-1-2013).

C4 - CONDOMINIO P.ZA FALCONE 6

Piazza FALCONE 6 OPERA
C.F.95663360154Distinta delle spese
Rendiconto Esercizio Ordinario dal 1/1/2022 al 31/12/2022

31/12/2022 - 522		Giroconto 20% spese energia a Ascensore1	2.407,80	
542 - MANUTENZIONE ASCENSORE				987,78
25/01/2022 - 542	Fattura 1476	canone manutenzione 1 semestre 2022	480,46	
20/07/2022 - 542	Fattura 9310	canone manutenzione 2 semestre 2022	507,32	
544 - INTERVENTI MANUT.ASCENSORE				363,80
14/04/2022 - 544 -	Fattura 4742	fornitura nuova cassetta porta chiavi - fornitura kit sblocco serratura	116,11	
29/09/2022 - 54	Fattura 11609	assistenza a verifica periodica ascensore	88,31	
10/10/2022 - 54	Fattura 14784	verifica periodica ascensore (DPR 162.99)	159,38	
Totale della tabella 4 - ASCENSORE1				3.759,38

Quadro 5 tabella 5

5 - ASCENSORE2		Importo	Totale
522 - GIROCONTO ENERGIA 20%			2.407,80
31/12/2022 - 522 - U		conto 20% spese energia a Ascensore2	2.407,80
542 - MANUTENZIONE ASCENSORE			987,78
25/01/2022 - 542	Fattura 1476	canone manutenzione 1 semestre 2022	480,46
20/07/2022 - 54	Fattura 9310	canone manutenzione 2 semestre 2022	507,32
544 - INTERVENTI MANUT.ASCENSORE			247,69
29/09/2022 - 54	Fattura 11609	assistenza a verifica periodica ascensore	88,31
10/10/2022 - 544	Fattura 14784	verifica periodica ascensore (DPR 162.99)	159,38
Totale della tabella 5 - ASCENSORE2			3.643,27

Quadro 6 tabella 6

6 - ACQUA		Importo	Totale
531 - FATTURE ACQUA			5.064,20
07/03/2022 - 531 - Cap *	Fattura ottobre-novembre 2021	1.343,71	
15/04/2022 - 531 - Cap *	Fattura luglio.21(congaglio)-gennaio 22	591,36	
15/06/2022 - 531 - Cap *	Fattura dicembre21-marzo22	843,68	
19/08/2022 - 531 - Cap *	Fattura aprile-maggio 2022	1.121,12	
17/10/2022 - 531 - Cap *	Fattura giugno-luglio 2022	1.128,44	
12/12/2022 - 531 - Cap *	Fattura agosto-settembre 2022	1.123,87	
31/12/2022 - 531 - CAP *	Giroconto differenza consumi acqua a irrigazione giardino	-1.087,98	
Totale della tabella 6 - ACQUA			5.064,20

Quadro 7 tabella 7

7 - PALAZZINA A		Importo	Totale
510 - MANUTENZIONE			1.373,20
09/03/2022 - 510 -	Fattura 45 ripristino locale Sij	aggiata da infiltrazione	198,61
02/05/2022 - 510 - Varie *	Acquisto zerbini ingresso scala (come da scontrini)		29,98

Informativa REG UE 2016/679 (art. 13-14) sul sito www.condominioprivacy.it.

Professione esercitata al sensi del a.legat. 14 gennaio 2013, n.4 (G.J. n.22 del 26-1-2013).

C4 - CONDOMINIO P.ZA FALCONE 6

Piazza FALCONE 6 OPERA
C.F.95663360154Distinta delle spese
Rendiconto Esercizio Ordinario dal 1/1/2022 al 31/12/2022

07/10/2022 - 51	* Fattura 326 verifica guasto serratura porta ingresso scala	66,00	
05/11/2022 - 51	* Fattura 361 sostituzione centrale TV DDT + pulsante ingresso porta scala	836,00	
16/12/2022 - 51	Fattura 5122 Verifica linea vita anno 2022	242,61	
Totale della tabella 7 - PALAZZINA A			1.373,20

Quadro 8 tabella 8

8 - PALAZZINA B		Importo	Totale
80 - SPURGHİ FOGNATURE			412,46
21/03/2022 - 80 -	* Fattura 1257 spurghi tratti orizzontali cucine	412,46	
510 - MANUTENZIONE			793,21
08/06/2022 - 510	ttura 44 fornitura e posa portabiciclette	550,61	
14/12/2022 - 510	Fattura 5121 Verifica linea vita anno 2022	242,60	
Totale della tabella 8 - PALAZZINA B			1.205,67

Quadro 9 tabella 9

9 - FONDO RISERVA		Importo	Totale
600 - FONDO RISERVA			0,00
01/01/2022 - 600 - Fondo	* Fondo al 31.12.2021	12.808,13	
30/12/2022 - 600 - Fondo	* Fondo riserva gestione 2022	4.000,00	
31/12/2022 - 600 - Fondo	* Quota fondo prelevata per lavori porte	-10.000,00	
31/12/2022 - 600 - Fondo	* Totale fondo riserva al 31.12.2022	-6.808,13	
Totale della tabella 9 - FONDO RISERVA			0,00

Quadro 10 tabella 12

12 - CORRISP.		Importo	Totale
2511 - INVIO RACCOMANDATE CONV.ASSEMBLEA ORDINARIA			171,00
10/01/2022 - 2511 -	Raccomandate convocazioni assemblea ordinaria	171,00	
Totale della tabella 12 - CORRISP.			171,00

Quadro 11 tabella 13

13 - CITOFONI SC.A		Importo	Totale
510 - MANUTENZIONE			341,60
22/07/2022 - 510 Opera) temporizzam	* Fattura 261 modifica circuito apriporta per installazione nuova serratura (tipo	341,60	
Totale della tabella 13 - CITOFONI SC.A			341,60

Quadro 12 tabella 19

19 - PORTE SCALE		Importo	Totale
510 - MANUTENZIONE			10.092,01
31/07/2022 - 510 -	Fattura 118 sostituzione porte ingresso scale , comprese fornitura chiavi -	10.092,01	

Informativa RG UE 2016/679 (art. 13-14) sul sito www.condominioprivacy.it.

Principale funzione esercitata ai sensi della legge 14 gennaio 2013, n.4 (G.U. n.22 del 26-1-2013).

C4 - CONDOMINIO P.ZA FALCONE 6Piazza FALCONE 6 OPERA
C.F.95663360154Distinta delle spese
Rendiconto Esercizio Ordinario dal 1/1/2022 al 31/12/2022

Totale della tabella 19 - PORTE SCALE 10.092,01

Quadro 13 tabella 99

99 - Spese Personali

Importo Totale

80 - SPURGHİ FOGNATURE

256,81

19/09/2022 - 80 -

Fattura 4479 disotturazione tratti orizzontali cucina a carico di S

256,81

165,61

510 - MANUTENZIONE

20/09/2022 - 510

Fattura 178 ricerca perdita collettore acqua a carico di

165,61

422,42

Totale della tabella 99 - Spese Personali

Totale bilancio consuntivo

65.810,66

S.E.& O.





CAR

COMMUNE

C4 - CONDOMINIO P.ZA FALCONE 6

Piazza FALCONE 6 OPERA
C.F. 95663360154

Ripartizione delle spese
Rendiconto Esercizio Ordinario dal 1/1/2022 al 31/12/2022

PROPRIETA'	Importo	GENERALI		SCALE		ASCENSI		ASCENSI2		ACQUA		PALAZZINA	
		gen	Importo	Importo	asc1	Importo	asc2	Importo	acq	Importo	Pala	Importo	
61,3200	216,62	62,0000	1.747,15	0,00	0,0000	0,00	0,0000	0,00	133,0000	153,79	61,3200	163,78	
56,1700	205,48	59,9900	1.690,50	0,00	0,0000	0,00	0,0000	0,00	122,0000	141,06	56,1700	155,36	
41,6700	147,19	39,9500	1.125,78	330,50	65,5400	245,39	0,0000	0,00	156,0000	180,37	41,6700	111,29	
36,9500	130,52	37,5600	1.056,43	305,71	62,9600	236,69	0,0000	0,00	252,0000	291,36	36,9500	98,68	
51,8900	183,30	46,5100	1.310,64	47,8800	86,3200	324,51	0,0000	0,00	224,0000	261,30	51,8900	138,59	
35,3600	124,98	31,3400	883,15	408,92	86,5200	325,26	0,0000	0,00	160,0000	184,99	35,3600	54,49	
34,5900	122,19	30,4800	859,92	404,74	83,1000	312,40	0,0000	0,00	272,0000	314,49	34,5900	97,38	
47,1700	166,62	43,1600	1.216,24	470,88	113,5400	428,34	0,0000	0,00	165,0000	190,77	47,1700	125,98	
44,8200	158,32	50,6100	1.426,18	570,00	158,8600	597,22	0,0000	0,00	124,0000	143,37	44,8200	110,70	
41,6700	147,19	46,5800	1.312,61	574,09	157,0900	590,23	0,0000	0,00	286,0000	330,69	41,6700	111,29	
60,1300	213,82	61,7700	1.740,66	652,58	185,7600	698,34	0,0000	0,00	325,0000	375,77	60,1300	161,60	
54,9500	208,33	60,5800	1.707,13	0,00	0,0000	0,00	0,0000	0,00	262,0000	302,93	54,9500	141,60	
55,1700	205,48	59,5900	1.690,50	0,00	0,0000	0,00	0,0000	0,00	350,0000	494,67	55,1700	141,60	
40,1000	141,65	36,5900	1.087,46	322,24	0,0000	0,00	65,5400	238,78	22,0000	25,74	40,1000	0,00	
52,2300	113,85	32,7300	922,32	280,91	0,5000	0,00	62,9600	229,38	300,0000	346,86	52,2300	0,00	
46,3800	163,83	44,1300	1.243,57	355,30	0,0000	0,00	86,3200	314,49	300,0000	346,86	46,3800	0,00	
35,3800	124,98	31,1400	885,97	403,92	0,0000	0,00	86,5200	315,22	126,0000	145,68	35,3800	0,00	
31,4500	111,09	28,9800	816,65	388,29	0,0000	0,00	83,1000	302,76	99,0000	114,46	31,4500	0,00	
39,3100	138,86	36,1200	1.017,85	429,54	0,0000	0,00	113,9400	415,11	180,0000	208,12	39,3100	0,00	
41,6700	147,19	48,4900	1.366,44	553,46	0,0000	0,00	156,8600	576,77	97,0000	112,15	41,6700	0,00	
41,6700	147,19	46,9300	1.322,48	553,46	0,0000	0,00	157,0000	571,99	263,0000	304,08	41,6700	0,00	
56,6000	199,93	59,0500	1.664,01	631,96	0,0000	0,00	185,7600	676,77	160,0000	184,99	56,6000	0,00	
3,9300	13,88	3,0200	85,10	0,00	0,0000	0,00	0,0000	0,00	0,0000	0,00	3,9300	0,00	
1.000,0000	3.532,39	1.000,0000	28.179,74	999,9900	8.025,78	1.000,0000	3.759,38	1.000,0000	3.643,27	4.380,0000	5.064,20	514,1600	1.373,20





Firmato Da: GAIA BARBAR



Sas

C4 - CONDOMINIO P.ZA FALCONE 6

Piazza FALCONE 6 OPERA
C.F. 95663360154

Ripartizione delle spese
Rendiconto esercizio Ordinario dal 1/1/2022 al 31/12/2022

Pal. B	PALAZZINA B		CORRISP.		CITOF. S.C.A		PORTA SCALE		Personali	Totale spese	Saldo precedente	Totale dovuto e conguaglio	Totale versato	Conguaglio
	Importo	mill.	Importo	mill.	Importo	mill.	Importo	mill.						
0,0000	0,00	1,0000	7,77	0,0000	0,00	0,0000	0,00	0,00	0,00	2.289,12	-515,45	1.773,67	2.086,83	-313,16
0,0000	0,00	1,0000	7,77	0,0000	0,00	0,0000	0,00	0,00	0,00	2.200,17	-235,87	1.964,30	2.140,09	-175,79
0,0000	0,00	1,0000	7,77	1,0000	37,95	41,670	553,73	0,00	0,00	2.740,97	-113,11	2.627,86	2.280,89	346,97
0,0000	0,00	1,0000	7,77	1,0000	37,95	36,950	491,01	0,00	0,00	2.658,12	166,83	2.824,95	2.416,00	408,95
0,0000	0,00	1,0000	7,77	1,0000	37,96	51,890	689,54	256,81	0,00	3.594,70	-153,49	3.441,21	2.689,55	751,66
0,0000	0,00	1,0000	7,77	1,0000	37,96	35,880	470,14	0,00	0,00	2.537,66	-113,18	2.424,48	2.140,82	283,66
0,0000	0,00	1,0000	7,77	1,0000	37,96	34,590	459,65	0,00	0,00	2.610,50	-92,89	2.517,51	2.274,75	242,76
0,0000	0,00	1,0000	7,77	1,0000	37,96	47,170	626,81	0,00	0,00	3.271,37	-294,35	2.977,02	2.577,98	399,34
0,0000	0,00	1,0000	7,77	1,0000	37,96	44,820	595,59	0,00	0,00	3.656,11	-131,76	3.524,41	3.002,66	521,75
0,0000	0,00	1,0000	7,78	1,0000	37,95	41,670	553,72	-0,00	0,00	3.665,55	-214,87	3.450,68	3.074,61	376,07
0,0000	0,00	1,0000	7,78	1,0000	37,95	63,530	804,34	0,00	0,00	4.692,90	-270,42	4.422,48	3.933,94	588,54
58,9500	147,69	1,0000	7,78	0,0000	0,00	0,000	0,00	0,00	0,00	2.373,56	-149,69	2.223,87	2.545,07	-321,20
58,1700	145,53	1,0000	7,78	0,0000	0,00	0,000	0,00	0,00	0,00	2.453,96	-279,79	2.174,17	2.369,73	-215,56
46,1000	100,32	1,0000	7,78	0,0000	0,00	40,110	537,86	0,00	0,00	2.456,53	173,94	2.630,47	2.685,66	-51,13
22,2300	80,63	1,0000	7,77	0,0000	0,00	32,230	428,29	0,00	0,00	2.410,01	501,44	2.911,45	3.150,65	239,20
46,3800	116,01	1,0000	7,77	0,0000	0,00	45,390	616,32	0,00	0,00	3.164,18	212,89	3.377,07	3.147,68	229,39
35,3800	88,52	1,0000	7,77	0,0000	0,00	35,380	470,14	0,00	0,00	2.447,20	-43,40	2.403,80	2.147,68	256,12
31,4500	78,68	1,0000	7,77	0,0000	0,00	31,450	417,92	0,00	0,00	2.237,62	1.613,62	3.851,24	3.574,74	276,50
39,3100	98,35	1,0000	7,77	0,0000	0,00	39,310	522,37	0,00	0,00	2.837,97	-43,47	2.794,50	2.497,37	297,13
41,6700	104,25	1,0000	7,77	0,0000	0,00	41,670	553,73	0,00	0,00	3.423,76	3.390,67	6.814,43	6.202,99	611,44
41,6700	104,25	1,0000	7,77	0,0000	0,00	41,670	553,73	165,61	0,00	3.730,56	-98,53	3.632,03	3.200,99	431,04
56,6000	141,61	1,0000	7,77	0,0000	0,00	56,600	752,12	0,00	0,00	4.259,16	-168,77	4.090,39	3.655,63	434,76
0,0000	0,00	0,0000	0,00	0,0000	0,00	0,000	0,00	0,00	0,00	98,98	-13,86	85,12	110,22	-25,10
461,9100	1.205,67	22,0000	171,00	9,0000	341,60	759,460	10.092,01	422,42	0,00	65.810,66	3.126,55	68.937,21	60.762,55	8.174,66

C4 - CONDOMINIO P.ZA FALCONE 6

Piazza FALCONE 6, OPERA
C.F.95663360154

Situazione patrimoniale
Rendiconto Esercizio Ordinario dal 1/1/2022 al 31/12/2022

Conto Economico	
Saldo esercizio precedente	3.126,55 €
Totale spese da ripartire	65.810,66 €
Totale quote incassate	60.762,55 €
Disavanzo di gestione	8.174,66 €

Prospetto Finanziario - Entrate	
Saldo iniziale di "CONTO CORRENTE FABBRICATO: C4"	-3.126,55 €
Incasso quote condominiali ordinarie	60.762,55 €
Rimborsi ricevuti e incassati nell'anno	40.737,49 €
TOTALE ENTRATE	98.373,49 €

Prospetto Finanziario - Uscite	
Spese sostenute e pagate nell'anno	106.548,15 €
TOTALE USCITE	-106.548,15 €
Saldo finale di "CONTO CORRENTE FABBRICATO: C4"	8.174,66 €
TOTALE A PAREGGIO	98.373,49 €

Professione esercitata ai sensi della legge 14 gennaio 2013, n.4 (G.U. n.22 del 26-1-2013).

C4 - CONDOMINIO P.ZA FALCONE 6

Piazza FALCONE 6 OPERA
C.F.95663360154

Situazione patrimoniale
Rendiconto Esercizio Ordinario dal 1/1/2022 al 31/12/2022

Stato Patrimoniale - Attività	
Crediti v/condomini	9.260,56 €
Crediti v/fornitori	182.645,90 €
TOTALE A PAREGGIO	191.926,56 €

Stato Patrimoniale - Passività	
CONTO CORRENTE FABBRICATO: C4	8.174,66 €
Debiti v/condomini	1.106,00 €
Debiti v/fornitori	182.645,90 €
TOTALE A PAREGGIO	191.926,56 €

Professione esercitata ai sensi della legge 14 gennaio 2013, n.4 (G.U. n.22 del 26.1.2013).

Registro contabilità

Fabbricato C4 - CONDOMINIO P.ZA FALCONE 6
Esercizio Ordinario dal 01/01/2022 al 31/12/2022)



E-m

Registro contabilità
Fabbricato C4 - CONDOMINIO P.ZA FALCONE 6
Esercizio Ordinario dal 01/01/2022 al 31/12/2022

Prot. Eser.	Data	Movimento Descrizione operazione	Causale	Entrate/Uscite C/C o Cassa nell'esercizio	
				Entrate	Uscite
42	01/01/2022	Pagamento v/fornitore non specificato	MPS * Bollo su estratto conto		25,20 C
5	01/01/2022	Pagamento v/fornitore non specificato	BPM * Spese bancarie		121,60 C
137	01/01/2022	Pagamento v/fornitore non specificato	Fondo * Fondo al 31.12.2021		12.808,13 C
1	15/01/2022	Pagamento v/fornitore Softime srl	F.T. n° 0000335/01 del 10/01/2022 elettronica e privacy condominio 202	* Fattura 335 servizio fatturazione	67,21 C
0	17/01/2022	Liquidazione ritenuta 1020	Ft. n. 0600335/01 dd 0000335/01 d		2,35 C
0	17/01/2022	Liquidazione ritenuta 1019	Ft. n. 325 dd 325 di - ditto *		7,20 C
2	18/01/2022	Pagamento v/fornitore	F.T. n° 325 del 30/12/2021 - notturna con sostituzione faretto condominio caselle postali		191,43 C
3	21/01/2022	Pagamento v/fornitore non specificato	Raccomandate convocazioni assemblea ordinaria		171,05 C
89	27/02/2022	Versamento da Dabioso M.	1 rata ordinaria 2022		787,33 C
11	28/01/2022	Pagamento v/fornitore	F.T. n° 3 del 27/01/2022 - Ramadan * Pulizie e torazione sacchi gennaio 2022		406,93 C
88	01/02/2022	Versamento da	1 rata ordinaria 2022		358,12 C
87	02/02/2022	Versamento da	1 rata ordinaria 2022		593,99 C
84	02/02/2022	Versamento da	4 rata ordinaria 2022		593,99 C
85	02/02/2022	Versamento da	3 rata ordinaria 2022		593,99 C
86	02/02/2022	Versamento da	2 rata ordinaria 2022		593,99 C
13	06/02/2022	Versamento da	1 rata ordinaria 2022		607,50 C
83	06/02/2022	Versamento da	1 rata ordinaria 2022		500,00 C
82	09/02/2022	Versamento da	1 rata ordinaria 2022		618,03 C
80	15/02/2022	Versamento da	1 rata ordinaria 2022		430,32 C
81	15/02/2022	Versamento	1 rata ordinaria 2022		557,27 C
76	15/02/2022	Versamento da	1 rata ordinaria 2022		776,77 C
77	15/02/2022	Versamento da	1 rata ordinaria 2022		499,02 C
78	15/02/2022	Versamento da	1 rata ordinaria 2022		801,87 C
79	15/02/2022	Versamento da	1 rata ordinaria 2022		524,00 C
36	15/02/2022	Pagamento v/fornitore non specificato	Varie * Obolo nolo sala per assemblea del 20.1.2022		60,61 C
74	16/02/2022	Versamento da	1 rata ordinaria 2022		2.103,90 C
75	16/02/2022	Versamento da	1 rata ordinaria 2022		504,37 C
4	16/02/2022	Pagamento v/fornitore	F.T. n° 10159442 del 17/01/2022 - fattura novembre-dicembre 2021		2.193,00 C

Entrate/Uscite C/c o Cassa nell'esercizio

Entrate	Uscite
726,35 €	
485,39 €	
423,56 €	
404,75 €	
	802,69 €
	224,81 €
	434,64 €
	7,50 €
	16,47 €
500,00 €	
400,00 €	
	183,61 €
	51,50 €
	445,54 €
	34,92 €
	3,20 €
	2,00 €
	191,41 €
	74,81 €
	480,46 €
635,21 €	
635,21 €	
635,21 €	
591,74 €	
	488,61 €
135,12 €	

Entrate/Uscite C/C o Cassa nell'esercizio	
Entrate	Uscite
	2.285,97 €
	289,12 €
	31,85 €
	25,70 €
	5,75 €
	86,24 €
	802,61 €
718,03 €	
553,50 €	
370,00 €	
956,10 €	
947,33 €	
1.047,19 €	
734,44 €	
627,83 €	
593,50 €	
	802,61 €
	29,98 €
	321,08 €
698,40 €	
547,77 €	
490,28 €	
673,69 €	
710,76 €	
591,91 €	
717,91 €	

Entrate/Uscite C/C o Cassa nell'esercizio	
Entrate	Uscite
650,57 €	
824,88 €	273,61 €
	14,00 €
380,00 €	24,40 €
822,37 €	398,95 €
	643,51 €
	13,50 €
	24,20 €
	750,61 €
	13,60 €
370,00 €	
	1.727,00 €
	0,42 €
	80,68 €
	2.550,55 €
	843,66 €
	488,61 €
	24,70 €
	61,61 €
	295,60 €
	4,20 €
	16,00 €
	10,00 €
	472,61 €

Entrate/Uscite C/C o Cassa nell'esercizio	
Entrate	Uscite
	305,61 €
	111,91 C
	790,61 C
	530,61 C
	20,06 C
	1.262,60 C
	51,90 C
563,50 €	
734,44 C	
734,64 C	
	752,61 C
822,37 C	
	329,20 C
	12,40 C
	1.390,00 C
591,91 C	
627,93 C	
	10.092,01 C
547,77 C	
710,76 C	
1.047,19 C	
490,28 C	
673,69 C	
598,50 C	
824,88 C	
370,00 C	
698,40 C	

Entrate/Uscite C/C o Cassa nell'esercizio	
Entrate	Uscite
	1.321,17 C
	1.065,00 C
	752,61 C
370,00 C	
650,37 C	
717,91 C	
2.416,00 C	
	1.120,44 C
	1.324,00 C
	480,21 C
	5.769,01 C
	24,90 C
	80,25 C
	43,01 C
	641,91 C
	470,45 C
	750,61 C
	241,23 C
	159,61 C
	507,32 C
	9,08 C
	1,60 C
	24,20 C
	36,87 C
	6,00 C
563,50 C	
598,50 C	

Entrate/Uscite C/C o Cassa nell'esercizio

Entrate	Uscite
956,10 C	90,61 C
956,10 C	
1.899,00 C	1.899,00 C
171,00 C	171,00 C
310,31 C	310,31 C
66,00 C	66,00 C
802,61 C	802,61 C
14,20 C	14,20 C
822,37 C	
490,28 C	
591,91 C	
1.047,19 C	
527,93 C	
547,77 C	
	354,61 C
	12,00 C
710,76 C	
673,69 C	
500,00 C	
824,88 C	
	794,96 C
	293,21 C
	41,04 C
717,90 C	
698,40 C	1.343,71 C

Entrate/Uscite C/C o Cassa nell'esercizio	
Entrate	Uscite
	800,91 C
	147,81 C
	90,61 C
	81,93 C
	248,41 C
	159,38 C
	88,31 C
	30,26 C
	5,49 C
	8,40 C
	11,57 C
	802,00 C
	717,17 C
	27,03 C
650,57 C	
	802,61 C
	305,60 C
	305,61 C
	2.380,55 C
	80,68 C
	1.123,87 C
783,59 C	
783,59 C	
783,59 C	
651,89 C	

Entrate/Uscite C/C o Cassa nell'esercizio

Entrate	Uscite
	101,30 €
	652,50 €
	55,61 €
	24,00 €
	3,80 €
	8,80 €
	8,80 €
	1.200,00 €
	240,00 €
	233,50 €
	233,61 €
	468,61 €
	399,40 €
500,00 €	
	4.000,00 €
	4.000,00 €
	2.407,80 €
	1.087,98 €
	2.407,80 €
	5.617,98 €
	2.407,80 €
6.808,13 €	
2.407,80 €	
2.407,80 €	
2.407,80 €	
5.617,98 €	
1.087,98 €	
10.000,00 €	

Registro contabilità
 Fabbricato C4 - CONDOMINIO P.ZA FALCONE 6
 Esercizio Ordinario dal 01/01/2022 al 31/12/2022)

Prot. Esar.	Data	Movimento Descrizione operazione	Causale	Entrate/Uscite C/C o Cassa nell'esercizio	
				Entrate	Uscite
212	31/12/2022	Rimborso v/fornitore non specificato	Fondo * Quota fondo riserva prelevata per lavori porte ingressi scale (per le villette : risultato pro quota importo non speso)	10.000,00 C	750,61 C
210	01/01/2023	Pagamento v/fornitore non specificato	Pulizie e rotazione sacchi dicembre 2022	101.500,04 C	106.548,15 C

CONDominio P.ZA FALCONE 6
Piazza FALCONE 6
20073 OPERA
C.F. 95663360154

**Preventivo Esercizio Ordinario dal 1/1/2023 al
31/12/2023**

Informativa REG UE 2016/679 (art. 13-14) sul sito www.condominioprivacy.it.
Nella sezione "ricerca informativa" inserire il nome o il codice fiscale del
condominio per consultare l'informativa completa.

Distinta delle spese
Preventivo Esercizio Ordinario dal 1/1/2023 al 31/12/2023

Quadro 1 tabella 1

I - PROPRIETA'	Importo	Totale
244 - CANCELL/POSTALI/TELEF.	320,00	
499 - STESURA E PREP.E INVIO CERTIF.UNICA PER AG.ENTRATE	185,00	
504 - IMPOSTE E TASSE	550,00	
506 - OTTEMP.LEGGE 296/2006	300,00	
513 - ASSICURAZIONE CONDOMINIO	5.700,00	
515 - COMPENSO AMMINISTRATORE	2.000,00	
516 - COMPETENZE BANCARIE	450,00	
600 - FONDO RISERVA	4.000,00	
Totale della tabella 1 - PROPRIETA'		13.505,00

Quadro 2 tabella 2

2 - GENERALI	Importo	Totale
80 - SPURGHII FOGNATURE	2.500,00	
510 - MANUTENZIONE	5.500,00	
524 - ENERGIA 40%	4.500,00	
550 - MANUTENZIONE GIARDINO	5.200,00	
564 - PULIZIE 40 %	4.000,00	
660 - AUTOCLAVE/ANTICALCARE	3.000,00	
Totale della tabella 2 - GENERALI		24.700,00

Quadro 3 tabella 3

3 - SCALE	Importo	Totale
522 - ENERGIA 20%	2.250,00	
566 - PULIZIE 60%	5.800,00	
Totale della tabella 3 - SCALE		8.050,00

Quadro 4 tabella 4

4 - ASCENSORE1	Importo	Totale
522 - ENERGIA 20%	2.250,00	
542 - MANUTENZIONE ASCENSORE	2.000,00	
Totale della tabella 4 - ASCENSORE1		4.250,00

Quadro 5 tabella 5

5 - ASCENSORE2	Importo	Totale
522 - ENERGIA 20%	2.250,00	
542 - MANUTENZIONE ASCENSORE	2.000,00	
Totale della tabella 5 - ASCENSORE2		4.250,00

Quadro 6 tabella 6

6 - ACQUA	Importo	Totale
-----------	---------	--------

Distinta delle spese

Preventivo Esercizio Ordinario dal 1/1/2023 al 31/12/2023

531 - FATTURE ACQUA	6.500,00	
Totale della tabella 6 - ACQUA		6.500,00
Quadro 7 tabella 7		
7 - PALAZZINA A	Importo	Totale
535 - VARIE	500,00	
Totale della tabella 7 - PALAZZINA A		500,00
Quadro 8 tabella 8		
8 - PALAZZINA B	Importo	Totale
535 - VARIE	500,00	
Totale della tabella 8 - PALAZZINA B		500,00
Totale bilancio di previsione		62.255,00

S.E.&O.

CONDOMINIO P.ZA FALCONE 6
Piazza FALCONE 6
20073 OPERA
C.F. 95663360154

**Preventivo Esercizio Ordinario dal 1/1/2023 al
31/12/2023**

Informativa REG UE 2016/679 (art. 13-14) sul sito www.condominioprivacy.it.
Nella sezione "ricerca informativa" inserire il nome o il codice fiscale del
condominio per consultare l'informativa completa.





Distinta delle spese
Preventivo Esercizio Ordinario dal 1/1/2023 al 31/12/2023

Quadro 1 tabella 1

	Importo	Totale
1 - PROPRIETA'		
244 - CANCELL/POSTALI/TELEF.	320,00	
499 - STESURA E PREP.E INVIO CERTIF.UNICA PER AG.ENTRATE	185,00	
504 - IMPOSTE E TASSE	550,00	
506 - OTTEMP.LEGGE 296/2006	300,00	
513 - ASSICURAZIONE CONDOMINIO	5.700,00	
515 - COMPENSO AMMINISTRATORE	2.000,00	
516 - COMPETENZE BANCARIE	450,00	
600 - FONDO RISERVA	4.000,00	
Totale della tabella 1 - PROPRIETA'		13.505,00

Quadro 2 tabella 2

	Importo	Totale
2 - GENERALI		
80 - SPURGHY FOGNATURE	2.500,00	
510 - MANUTENZIONE	5.500,00	
524 - ENERGIA 40%	4.500,00	
550 - MANUTENZIONE GIARDINO	5.200,00	
564 - PULIZIE 40 %	4.000,00	
660 - AUTOCLAVE/ANTICALCARE	3.000,00	
Totale della tabella 2 - GENERALI		24.700,00

Quadro 3 tabella 3

	Importo	Totale
3 - SCALE		
522 - ENERGIA 20%	2.250,00	
566 - PULIZIE 60%	5.800,00	
Totale della tabella 3 - SCALE		8.050,00

Quadro 4 tabella 4

	Importo	Totale
4 - ASCENSORE1		
522 - ENERGIA 20%	2.250,00	
542 - MANUTENZIONE ASCENSORE	2.000,00	
Totale della tabella 4 - ASCENSORE1		4.250,00

Quadro 5 tabella 5

	Importo	Totale
5 - ASCENSORE2		
522 - ENERGIA 20%	2.250,00	
542 - MANUTENZIONE ASCENSORE	2.000,00	
Totale della tabella 5 - ASCENSORE2		4.250,00

Quadro 6 tabella 6

	Importo	Totale
6 - ACQUA		





Distinta delle spese
Preventivo Esercizio Ordinario dal 1/1/2023 al 31/12/2023

531 - FATTURE ACQUA	6.500,00	
Totale della tabella 6 - ACQUA		6.500,00

Quadro 7 tabella 7

7 - PALAZZINA A	Importo	Totale
535 - VARIE	500,00	
Totale della tabella 7 - PALAZZINA A		500,00

Quadro 8 tabella 8

8 - PALAZZINA B	Importo	Totale
535 - VARIE	500,00	
Totale della tabella 8 - PALAZZINA B		500,00

Totale bilancio di previsione		62.255,00
--------------------------------------	--	------------------

S.E. & O.

Firmato Da: GAIA BARBARA INNOCENZA BERTACCHI Enesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4016a7dea54b426a



Distinta delle spese
Preventivo Esercizio Ordinario dal 1/1/2023 al 31/12/2023



Firmato Da: GAIA BARBARA INNOCENZA BERTACCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 40f6a7dea54b426a





R.G. C. Sas
Via C...

C4 - CONDOMINIO P.ZA FALCONE 6
Piazza FALCONE 6 OPERA
C.F.95663360154

Ripartizione delle spese
Preventivo Esercizio Ordinario dal 1/1/2023 al 31/12/2023

PROPRIETA'		GENERALI		SCALE		ASCENS1		ASCENS2	
pro	Importo	gen	Importo	sca	Importo	asc1	Importo	asc2	Importo
61,3200	828,14	62,0000	1.531,40	0,0000	0,00	0,0000	0,00	0,0000	0,00
58,1700	785,59	59,9900	1.481,75	0,0000	0,00	0,0000	0,00	0,0000	0,00
41,6700	562,75	39,9500	986,77	41,1800	331,50	65,5400	278,55	0,0000	0,00
36,9500	499,01	37,5600	927,73	38,0900	306,63	62,9600	267,58	0,0000	0,00
51,8900	700,77	46,5100	1.148,80	47,8800	385,44	86,3200	366,86	0,0000	0,00
35,3800	477,81	31,3400	774,10	50,9500	410,15	86,5200	367,71	0,0000	0,00
34,5900	467,14	30,4800	752,86	50,4300	405,97	83,1000	353,17	0,0000	0,00
47,1700	637,03	43,1600	1.066,05	58,6700	472,30	113,9400	484,25	0,0000	0,00
44,8200	605,29	50,6100	1.250,07	71,0200	571,72	158,8600	675,16	0,0000	0,00
41,6700	562,75	46,5800	1.150,53	71,5300	575,83	157,0000	667,24	0,0000	0,00
60,5300	817,46	61,7700	1.525,72	81,3100	654,55	185,7600	789,48	0,0000	0,00
58,9500	796,12	60,5800	1.496,33	0,0000	0,00	0,0000	0,00	0,0000	0,00
58,1700	785,59	59,9900	1.481,75	0,0000	0,00	0,0000	0,00	0,0000	0,00
40,1000	541,55	38,5900	953,17	40,1500	323,21	0,0000	0,00	65,5400	278,54
32,2300	435,27	32,7300	808,43	35,0000	281,75	0,0000	0,00	62,9600	267,58
46,3800	626,36	44,1300	1.090,01	44,2700	356,38	0,0000	0,00	86,3200	366,86
35,3800	477,81	31,4400	776,57	50,9500	410,15	0,0000	0,00	86,5200	367,71
31,4500	424,73	28,9800	715,81	48,3800	389,48	0,0000	0,00	83,1000	353,17
39,3100	530,88	36,1200	892,16	53,5200	430,84	0,0000	0,00	113,9400	484,25
41,6700	562,75	48,4900	1.197,70	68,9600	555,13	0,0000	0,00	158,8600	675,16
41,6700	562,75	46,9300	1.159,17	68,9600	555,13	0,0000	0,00	157,0000	667,25
56,6000	764,38	59,0500	1.458,53	78,7400	633,86	0,0000	0,00	185,7600	789,48
3,9300	53,07	3,0200	74,59	0,0000	0,00	0,0000	0,00	0,0000	0,00
1.000,0000	13.505,00	1.000,0000	24.700,00	999,9900	8.050,00	1.000,0000	4.250,00	1.000,0000	4.250,00



R.G. Amm.
C. 11

11/11/17H

Ripartizione delle spese
Preventivo Esercizio Ordinario dal 1/1/2023 al 31/12/2023

C4 - CONDOMINIO P.ZA FALCONE 6
Piazza FALCONE 6 OPERA
C.F.95663360154

ACQUA	Palazzina A	Palazzina B	Preventivo	Saldo precedente	Totale preventivo			
acq	Importo	Pal. A	Importo	Pal. B	Importo	Preventivo	Saldo precedente	Totale preventivo
133,0000	197,36	61,3200	59,63	0,0000	0,00	2.616,53	-313,16	2.303,37
122,0000	181,05	58,1700	56,57	0,0000	0,00	2.504,96	-175,79	2.329,17
156,0000	231,51	41,6700	40,52	0,0000	0,00	2.431,60	346,97	2.778,57
252,0000	373,97	36,9500	35,93	0,0000	0,00	2.410,85	408,95	2.819,80
226,0000	335,39	51,8900	50,46	0,0000	0,00	2.987,72	751,66	3.739,38
160,0000	237,44	35,3800	34,41	0,0000	0,00	2.301,62	283,66	2.585,28
272,0000	403,65	34,5900	33,64	0,0000	0,00	2.416,43	242,86	2.659,29
165,0000	244,86	47,1700	45,87	0,0000	0,00	2.950,36	399,74	3.350,10
124,0000	184,02	44,8200	43,59	0,0000	0,00	3.329,85	521,75	3.851,60
286,0000	424,43	41,6700	40,52	0,0000	0,00	3.421,30	376,07	3.797,37
325,0000	482,31	60,5300	58,86	0,0000	0,00	4.328,38	504,14	4.832,52
262,0000	388,91	0,0000	0,00	58,9500	69,17	2.742,43	-321,20	2.421,23
350,0000	519,41	0,0000	0,00	58,1700	69,35	2.847,10	-215,56	2.631,54
22,0000	32,65	0,0000	0,00	40,1000	41,61	2.170,73	-55,19	2.115,54
300,0000	445,21	0,0000	0,00	32,2300	33,44	2.271,68	2.911,45	5.183,13
300,0000	445,21	0,0000	0,00	46,3800	48,12	2.932,94	226,42	3.159,36
126,0000	186,99	0,0000	0,00	35,3800	36,71	2.255,94	256,12	2.512,06
99,0000	146,92	0,0000	0,00	31,4500	32,63	2.062,72	276,50	2.339,22
180,0000	267,12	0,0000	0,00	39,3100	40,79	2.646,04	297,13	2.943,17
97,0000	143,95	0,0000	0,00	41,6700	43,23	3.177,92	611,44	3.789,36
263,0000	390,30	0,0000	0,00	41,6700	43,23	3.377,83	431,04	3.808,87
160,0000	237,44	0,0000	0,00	56,6000	58,72	3.942,41	434,76	4.377,17
0,0000	0,00	0,0000	0,00	0,0000	0,00	127,66	-25,10	102,56
4.380,0000	6.500,00	514,1600	500,00	481,9100	509,00	62.255,00	8.174,66	70.429,66



Missione esercitata ai sensi della legge 14 gennaio 2013, n.4 (G.U. n.22 del 26-1-2013).

Firmato Da: GALBARBARA INDOCNZA BERTACCHI Numero: ARUBAPEC U QUALIFIED CERTIFICATS G. Serial#: 016a7dea54b426a



R.G.
C. sas
V
C
E
a

www.rg.it

C4 - CONDOMINIO P.ZA FALCONE 6
Piazza FALCONE 6 OPERA
C.F.95663360154

Prospetto delle Rate - CONDOMINIO P.ZA FALCONE 6 - Esercizio Ordinario Dal 01/01/2023 al 31/12/2023

I versamenti devono essere fatti su :

Numero rate: 4 Rate uguali: 1 Rate note:

Preventivo	Saldo precedente	Totale preventivo	1 rata ordinaria 2023 05/02/2023		2 rata ordinaria 2023 30/04/2023		3 rata ordinaria 2023 31/07/2023	
			Richiesto	Versato	Richiesto	Versato	Richiesto	Versato
2.616,53	-313,16	2.303,37	340,97	0,00	654,13	0,00	654,13	0,00
2.504,96	-175,79	2.329,17	450,45	0,00	626,24	0,00	626,24	0,00
2.431,60	346,97	2.778,57	954,87	0,00	607,90	0,00	607,90	0,00
2.410,85	408,95	2.819,80	1.011,66	0,00	602,71	0,00	602,71	0,00
2.987,72	751,66	3.739,38	1.498,59	0,00	746,93	0,00	746,93	0,00
2.301,62	283,66	2.585,28	859,07	0,00	575,41	0,00	575,41	0,00
2.416,43	242,86	2.659,29	846,97	0,00	604,11	0,00	604,11	0,00
2.950,36	399,74	3.350,10	1.137,33	0,00	737,59	0,00	737,59	0,00
3.329,85	521,75	3.851,60	1.354,21	0,00	832,46	0,00	832,46	0,00
3.421,30	376,07	3.797,37	1.231,40	0,00	855,33	0,00	855,33	0,00
4.328,38	504,14	4.832,52	1.586,24	0,00	1.082,10	0,00	1.082,10	0,00
2.742,43	-321,20	2.421,23	364,41	0,00	685,61	0,00	685,61	0,00
2.974,76	-240,66	2.734,10	503,03	0,00	743,69	0,00	743,69	0,00
2.170,73	-55,19	2.115,54	487,49	0,00	542,68	0,00	542,68	0,00
2.271,68	2.911,45	5.183,13	3.479,37	0,00	567,92	0,00	567,92	0,00
2.932,94	226,42	3.159,36	959,66	0,00	733,24	0,00	733,24	0,00
2.255,94	256,12	2.512,06	820,11	0,00	563,99	0,00	563,99	0,00
2.062,72	276,50	2.339,22	792,18	0,00	15,68	0,00	15,68	0,00
2.646,04	297,13	2.943,17	958,64	0,00	661,51	0,00	661,51	0,00
3.177,92	611,44	3.789,36	1.405,92	0,00	794,48	0,00	794,48	0,00
3.377,83	431,04	3.808,87	1.275,50	0,00	844,46	0,00	844,46	0,00
3.942,41	434,76	4.377,17	1.420,36	0,00	985,60	0,00	985,60	0,00
62.255,00	8.174,66	70.429,66	23.738,43	0,00	15.563,77	0,00	15.563,77	0,00



R.G. Ammirati & C. sas
 Via Allende 4
 Cel. 335 704
 KGWJZH
 E-mail : info@rg-a
 amministrazioni.it

C4 - CONDOMINIO P.ZA FALCONE 6
 Piazza FALCONE 6 OPERA
 C.F.95663360154

Prospetto delle Rate - CONDOMINIO P.ZA FALCONE 6 - Esercizio Ordinario Dal 01/01/2023 al 31/12/2023

I versamenti devono essere fatti su : MONTE PASCHI S

Numero rate: 4 Rate uguali: 1 Rate note:

4 rata ordinaria 2023 31/10/2023		Totale Rate	Totale Versato	Differenza
Richiesto	Versato			
654,13	0,00	2.303,36	0,00	2.303,36
626,24	0,00	2.329,17	0,00	2.329,17
607,90	0,00	2.778,57	0,00	2.778,57
602,71	0,00	2.819,79	0,00	2.819,79
746,93	0,00	3.739,38	0,00	3.739,38
575,41	0,00	2.585,30	0,00	2.585,30
604,11	0,00	2.659,30	0,00	2.659,30
737,59	0,00	3.350,10	0,00	3.350,10
832,46	0,00	3.851,59	0,00	3.851,59
855,33	0,00	3.797,39	0,00	3.797,39
1.082,10	0,00	4.832,54	0,00	4.832,54
685,61	0,00	2.421,24	0,00	2.421,24
743,69	0,00	2.734,10	0,00	2.734,10
542,68	0,00	2.115,53	0,00	2.115,53
567,92	0,00	5.183,13	0,00	5.183,13
733,24	0,00	3.159,38	0,00	3.159,38
563,99	0,00	2.512,08	0,00	2.512,08
515,68	0,00	2.339,22	0,00	2.339,22
661,51	0,00	2.943,17	0,00	2.943,17
794,48	0,00	3.789,36	0,00	3.789,36
844,46	0,00	3.808,88	0,00	3.808,88
985,60	0,00	4.377,16	0,00	4.377,16
15.563,77	0,00	70.429,74	0,00	70.429,74

Ilia legge 14 gennaio 2013, n.4 (G.U. n.22 del 26-1-2013).