

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
Condominio di MILANO, VIALE LUCANIA N. 3
contro

[REDACTED]

e

[REDACTED]

RG 927/2021

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Flaviana Boniolo**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO: unità immobiliari in **Milano viale Lucania n. 3**



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Bene in Milano, viale Lucania n. 3

Categoria: **A3** [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio **558**, particella **123**, subalterno **43**

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo libero

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da liberi: € 86.000,00

da occupati: non ricorre il caso



LOTTO UNICO

(Appartamento)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A

1.1. Descrizione del bene

Unità immobiliare sita in Comune di Milano, viale Lucania n. 3, appartamento a uso abitazione interno A3 del fabbricato d, posto al piano rialzato, costituito da un locale, servizi e un balconcino.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/2 di piena proprietà dell'immobile di 1 [redacted] nata [redacted] coniugato in regime di comunione dei beni all'atto di acquisto con [redacted]

Pignoramento gravante sulla quota di 1/2 di piena proprietà dell'immobile [redacted] nata a [redacted] c.f. [redacted] coniugata in regime di comunione dei beni all'atto di acquisto con [redacted]

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue

Intestato 1: [redacted] nato a [redacted] proprietà per 1/2

Intestato 2: [redacted] nato a [redacted] proprietà per 1/4

Intestato 3: [redacted] nato a [redacted] proprietà per 1/4

dati identificativi: foglio 558, particella 123, subalterno 43

dati classamento: cat. A/3; classe 1; consistenza 2,5 vani; sup. catastale totale 30 mq, totale escluse aree scoperte 29 mq; rendita € 206,58

indirizzo: Comune di Milano, viale Lucania n. 3 piano T;

dati derivanti da: VOLTURA D'UFFICIO del 09/05/2016 Pubblico ufficiale [redacted]

[redacted] de MILANO (MI) Repertorio n. [redacted] registrato in data [redacted] A

[redacted] Voltura n. [redacted] Pratica n. [redacted] in atti dal 20/05/2016.

1.4. Coerenze

Dell'appartamento in senso orario dall'ingresso: parti comuni (vano scala); vuoto su parti comuni (cortile); altra UIU; parti comuni (corridoio).

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

Si fa presente che l'intestazione catastale risulta errata. Non si riscontrano discrepanze tra la descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento e le risultanze derivanti dall'esame degli atti di compravendita.



2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di X Comune di Milano, viale Lucania n. 3

Fascia/zona: periferica/CORVETTO

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico

Destinazione: residenziale

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

Principali collegamenti pubblici: Tutti e in particolare MM3 Fermata Corvetto a pochi metri.

Principali collegamenti viabilistici: In prossimità di accessi autostradali e circonvallazioni cittadine.



Immagine. 1. Vista aerea con indicazione posizione unità immobiliare.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Il complesso immobiliare si compone di diversi corpi di fabbrica. L'accesso avviene da un androne pedonale che affaccia su viale Lucania. Attraversato l'androne, si percorre un cortile che corre parallelo al corpo di fabbrica interna, posto quasi perpendicolarmente alla via, in cui si trova l'immobile esecutato.

Gli edifici del complesso immobiliare sono da 6 e 9 piani, più alto quello su strada.

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;
- facciate: ad intonaco;
- accesso: portoncino in alluminio e vetro;
- androne: pareti rivestite in doghe di legno, piastrelline e intonaco, pavimentazione in pietra;



- scale: a rampe parallele rivestite in lastre di marmo;
- ascensore: presente;
- servizio di portineria: presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

CORPO A

Unità immobiliare sita in Comune di Milano, viale Lucania n. 3, appartamento a uso abitazione interno A3 del fabbricato d, posto al piano rialzato, costituito da un locale, servizi e un balconcino.

Appartamento

- esposizione: singolo affaccio sud/ovest;
- porta di accesso: non blindata;
- infissi esterni: in legno e fatto con singolo vetro;
- sistema di oscuramento: tapparelle avvolgibili in PVC;
- porte interne: tipo a battente in legno tamburato finitura noce;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica in bagno ed in cucina fino a pensili;
- pavimenti: in ceramica/marmette;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento centralizzato autonomo con termosifoni in ghisa;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia a gas installata in vano cottura;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso igienico, bidet e doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: m 3,10 circa;
- condizioni generali: mediocri.

2.4. Certificazioni energetiche

CORPO A

Appartamento: non risulta censito al catasto energetico.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo ai beni è avvenuto il 23/11/2022.

La scrivente, unitamente al custode giudiziario, è stata ricevuta dagli occupanti senza titolo. Per generalità e dettagli degli occupanti si veda relazione del custode.

3.2. Esistenza contratti di locazione:

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura e aventi quali danti causa gli esecutati (o uno di essi) come da esito trasmesso dall'Agenzia delle Entrate.

4. PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. [REDACTED] Notaio in Milano, che fa stato fino al 02/05/2022 implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER - Agenzia delle Entrate risulta quanto segue:



4.1. Attuale proprietà

Proprietà per 1/2 dell'immobile di [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] coniugato in regime di comunione dei beni all'atto di acquisto con [redacted]

Proprietà per 1/2 dell'immobile di [redacted] nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] coniugata in regime di comunione dei beni all'atto di acquisto con [redacted]

4.2. Precedenti proprietà

Per 1/2 di [redacted] per compravendita atto notaio [redacted] n. [redacted] trascritto a Milano 1 il 16/05/2016 ai nn. [redacted] nato [redacted] cf. [redacted]

Per 1/2 era pervenuto a [redacted] da [redacted] in forza di atto notaio [redacted] del [redacted] n. [redacted] trascritto a Milano 1 il 24/09/2007 ai nn. [redacted]

Per 1/2 di [redacted] in forza di atto notaio [redacted] del 17/09/2007 n. [redacted] trascritto a Milano 1 il 24/09/2007 ai nn. [redacted]

Precedentemente [redacted] cf. [redacted] in forza di atto di acquisto del 15/02/1988 notaio [redacted] n. [redacted] trascritto a Milano 1 il 16/03/1988 nn. [redacted]

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. [redacted] Notaio in Milano, che fa stato fino al 02/05/2022 implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
-
- **Misure Penali**
-
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
-
- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
-

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 25/09/2007 ai nn. [redacted] derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio [redacted] in data 17/09/2007 rep. [redacted] a favore [redacted]

- **Pignoramenti**



Pignoramento del 14/07/2021 rep. [REDACTED] trascritto il 30/08/2021 Registro Particolare

- Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti
Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie e rispetto alla certificazione notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dall'Avv. [REDACTED]

Tel. [REDACTED]

che ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 2,76

6.1. Spese di gestione condominiale

L'Amministratore precisa di aver acquisito di recente l'amministrazione dell'immobile, pertanto le informazioni di seguito potrebbero variare a seguito di ulteriori verifiche.

- spese ordinaria 2022/2023 a bilancio preventivo €862,49 (da intendersi quale quota delle spese ordinarie annuali, salvo diverso importo a consuntivo)

- Spese ordinarie insolute di Gestione Ordinaria 2021/2022 pari ad €4.853,49 (escluso saldo della Gestione Ordinaria 2020/2021). Per la gestione in corso, non sono in grado di

comunicarle lo stato dei pagamenti, non avendo ricevuta la documentazione da parte della precedente amministrazione, così come non sono in grado di comunicare eventuali spese straordinarie insolute.

- l'assemblea ha deliberato la Gestione Straordinaria 2022/2023 "Riqualificazione centrale termica" con una sola rata in scadenza 15 Maggio 2023: quota di competenza €358,80

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ad 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



7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

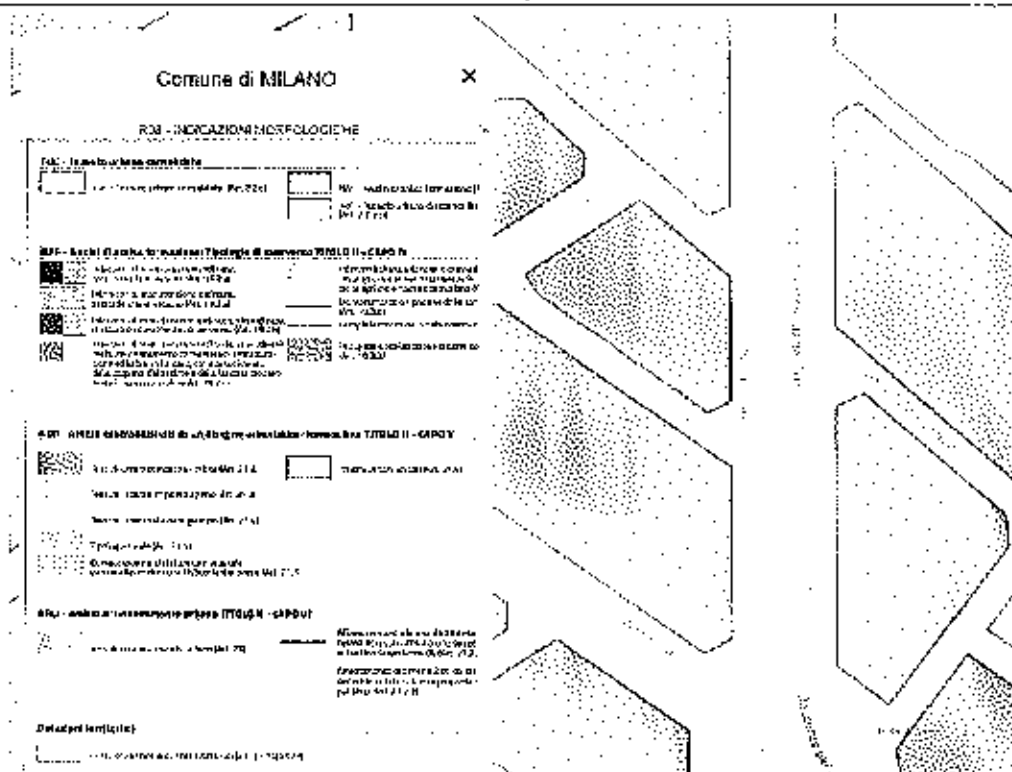


Immagine. 2. Estratto dalla tav. R03 Indicazioni Morfologiche del PdR del vigente PGT.

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967, il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano come ARU, disciplinato dall'art. 23 delle Nda del PdR del PGT e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione. L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

Si segnala che il Certificato di Abitabilità non risulta presente negli archivi comunali e non risultano reperibili gli atti di fabbrica.

7.2. Conformità edilizia:

Mancando gli atti di fabbrica, si dichiara che l'immobile è conforme all'accatastamento di primo impianto e che questo è rimasto invariato sino alla data odierna.

Alla data del sopralluogo risultavano mancanti (smontate) le porte di separazione tra cucinotto e locale abitabile e tra ingresso e locale abitabile.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme catastalmente.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale delle unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivante, al lordo delle



murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

9. STIMA

9.1. Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

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

Il valore dei beni come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque orientativo e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Destinazione	Superficie lorda	coefficiente	Superficie omogeneizzata
Vani principali	27,00	1,00	27,00
Balcone/terrazzo (fino a 25 mq)	1,50	0,30	0,45
totale	28,50 mq		27,45 mq

9.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare). Si veda allegato.
-

Prezzi al metro quadro nelle strade e piazze in zona Corvetto, Rogoredo

Nota: i dati sono esposti in prezzi per metro quadrato di superficie nominale (col. via, nelle piazze, col. piazza) della zona Corvetto, Rogoredo di Milano. I prezzi sono in euro al metro quadro, calcolati a partire dalle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate sulle quotazioni del mercato immobiliare - OMI.

Via/Piazza	Strada (€/mq)	Piazza (€/mq)
Corvetto	1.800	4,5
Piazza Angiolini	2.150	7
Piazza Bologna	2.100	7
Piazza Ferrara	2.500	7
Piazza Luigi Limoncello Corvetto	1.050	8,5
Via Donato Quercini	2.600	9,5
Via Carlo Matteotti	2.300	11,5
Via Donatello	2.000	7
Via del Cirquebello	2.000	7
Via dei Arzenta	2.500	10

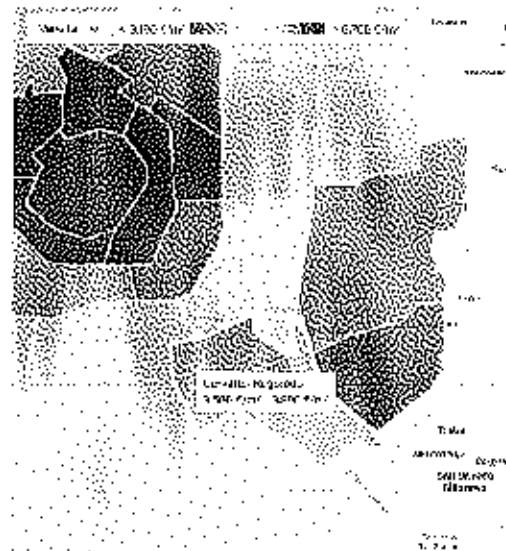
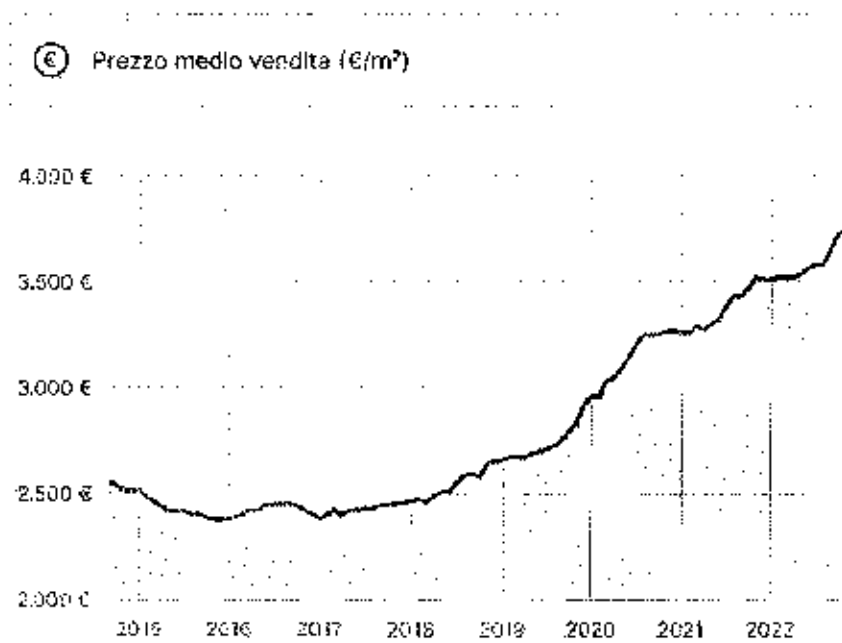


Immagine. 3. Fonte: Immobiliare.it



Andamento dei prezzi degli immobili nella zona Corvetto, Rogoredo

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali nella zona Corvetto, Rogoredo, sia in vendita sia in affitto.



A Dicembre 2022 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 3.727 al metro quadro**, con un aumento del **0,03%** rispetto a Dicembre 2021 (3.515 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona Corvetto, Rogoredo ha raggiunto il suo massimo nel mese di Novembre 2022, con un valore di **€ 3.744 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Febbraio 2021: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 3.259 al metro quadro.

Immagine. 4. Fonte: Immobiliare.it

9.3. Valutazione:

Descrizione	Superficie commerciale	Valore Unitario	Valore complessivo
A/3 Abitazioni di tipo economico	27,45	3.500 €/mq	€ 96 075,00
totale			€ 96 075,00



9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

Lotto 01	
Valore Appartamento	€ 96 075,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti e per esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati	-€ 4 803,75
Spese condominiali insolute	-€ 4 853,49
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, valore indicativo	
Totale	€ 86 417,76
Valore arrotondato	€ 86 000,00

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 forfetario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ****12. 2. CRITICITÀ DA SEGNALARE**

Il sottoscritto Arch. [REDACTED] dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.



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 10/01/2023

l'Esperto Nominato

ALLEGATI

- all. 1. planimetria catastale
- all. 2. visura storica catastale
- all. 3. rilievo fotografico
- all. 4. esito interrogazione Agenzia delle Entrate
- all. 5. titolo di provenienza
- all. 6. ispezione ipotecaria per immobile
- all. 7. Fonti per stima
- all. 8. esito istanza stato debitorio condominiale
- all. 9. Regolamento di condominio



MODULARIO
P. - Cn. S. T. - 316

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

140544

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(n. 108020-10000 di Art. 10, n. 107)

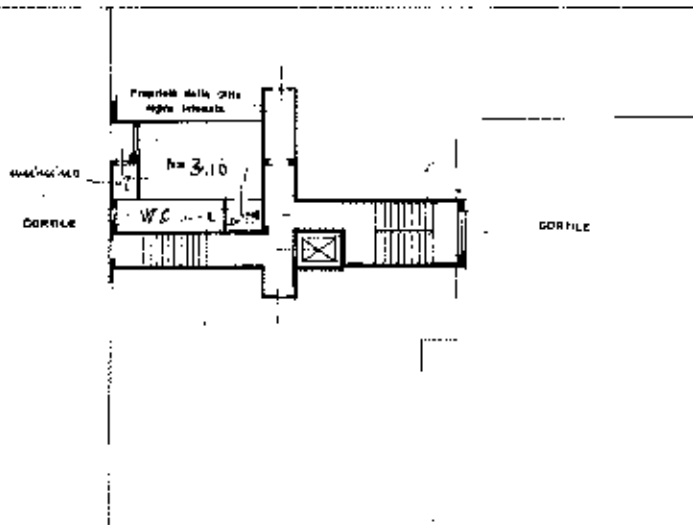
Planimetria dell'immobile sita nel Comune di MILANO Via Viale Lucania 3

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MILANO

scheda M 069774

Piano terra



Fg. 558 - 123

24 43

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Completata dal Ing. Ind. Cesare Demetrio
(Titolo, data e ragione del titolo)

Iscritto all'Albo de PER. ING. EDILIZ.

della Provincia di MILANO
il 10 APR. 1964

DATA
Firma: [Signature]

UFFICIO TECNICO ERARIALE
MILANO - Via Mecenate, 10 - Tel. 450.227
Consorzio Edilizio



Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 16/11/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 16/11/2022

Dati identificativi: Comune di MILANO (F205) (MI)

Foglio 558 Particella 123 Subalterno 43

Partita: 146544

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di MILANO (F205) (MI)

Foglio 558 Particella 123

Classamento:

Rendita: Euro 206,58

Rendita: Lire 490.000

Zona censuaria 2,

Categoria A/3⁹, Classe 1, Consistenza 2,5 vani

Foglio 558 Particella 123 Subalterno 43

Indirizzo: VIALE LUCANIA n. 3 Piano T

Dati di superficie: Totale: 30 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 29 m²

> Intestati catastali

> 1. [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 2/4

> 2. [REDACTED]

nato in [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/4 in regime di comunione dei beni

> 3. [REDACTED]

nata in [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/4 in regime di comunione dei beni

> Dati identificativi



 dall'impianto

Impianto meccanografico del 18/04/1989

Immobile attuale

Comune di **MILANO (F205) (MI)**

Foglio **558** Particella **123** Subalterno **43**

> **Indirizzo**

 dall'impianto

Impianto meccanografico del 18/04/1989

Immobile attuale

Comune di **MILANO (F205) (MI)**

Foglio **558** Particella **123** Subalterno **43**

VIALE LUCANIA n. 3 Piano T

Partita: [REDACTED]

> **Dati di classamento**

 dall'impianto al 01/01/1992

Impianto meccanografico del 18/04/1989

Immobile attuale

Comune di **MILANO (F205) (MI)**

Foglio **558** Particella **123** Subalterno **43**

Rendita: **Lire 770**

Zona censuaria **2**

Categoria **A/3^o**, Classe **1**, Consistenza **2,5 vani**

Partita: **146544**

 dal 01/01/1992

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Immobile attuale

Comune di **MILANO (F205) (MI)**

Foglio **558** Particella **123** Subalterno **43**

Rendita: **Euro 206,58**

Rendita: **Lire 400.000**

Zona censuaria **2**

Categoria **A/3^o**, Classe **1**, Consistenza **2,5 vani**

Partita: **146544**

> **Dati di superficie**

 dal 09/11/2015

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Immobile attuale

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
22/07/1964, prof. n. 000016743

Comune di **MILANO (F205) (MI)**

Foglio **558** Particella **123** Subalterno **43**

Totale: **30 m²**

Totale escluse aree scoperte : **29 m²**

> Storia degli intestati dell'Immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di MILANO (F205)(MI) Foglio 558 Particella 123 Sub. 43

- > 1. [REDACTED] 1. Impianto meccanografico del 18/04/1989
- dall'impianto al 15/02/1988 antecedente l'impianto meccanografico
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)
- > 1. [REDACTED] 2. SCRITTURA PRIVATA del 15/02/1988 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede MILANO (MI) Repertorio n. [REDACTED] registrazione Volume 2 n. [REDACTED] registrato in data 04/03/1988 - Voltura n. [REDACTED] 1988 in atti dal 27/06/1991
- dal 15/02/1988 al 05/02/1995
Diritto di: Usufrutto (deriva dall'atto 2)
- > 2. [REDACTED]
- dal 15/02/1988 al 05/02/1995
Diritto di: Da verificare (deriva dall'atto 2)
- > 3. [REDACTED] 1
Sede [REDACTED]
- dal 15/02/1988 al 05/02/1995
Diritto di: Nuda proprieta' (deriva dall'atto 2)
- > 1. [REDACTED] 3. RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 05/02/1995 registrato in data [REDACTED] - Voltura n. [REDACTED] Pratica n. [REDACTED] atti dal 09/07/2007
- dal 05/02/1995 al 17/09/2007
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)
- > 1. [REDACTED] 4. Atto del 17/09/2007 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede MILANO (MI) Repertorio n. [REDACTED] registrato in data [REDACTED] - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. [REDACTED] Reparto PI di MILANO 1 in atti dal 26/09/2007
- dal 17/09/2007 al 09/05/2016
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 4)
- > 2. [REDACTED] nata [REDACTED]
- dal 17/09/2007 al 09/05/2016
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 4)
- > 1. [REDACTED] 5. Atto del 09/05/2016 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede [REDACTED] registrato in data [REDACTED] - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. [REDACTED] Reparto PI di MILANO 1 in atti dal 16/05/2016
- dal 09/05/2016 al 09/05/2016
Diritto di: Proprieta' per 1/4 in regime di comunione dei beni (deriva dall'atto 5)
- > 2. [REDACTED] nata in [REDACTED]
- dal 09/05/2016 al 09/05/2016
Diritto di: Proprieta' per 3/4 in regime di comunione dei beni (deriva dall'atto 5)



> 1. C. [REDACTED]
(C. [REDACTED])
nato in [REDACTED]
☞ dal 09/05/2016
Diritto di: Proprieta' per 2/4 (deriva dall'atto 6)

6. VOLTURA D'UFFICIO del 09/05/2016 Pubblico
ufficiale [REDACTED] Sede MILANO (MI)
Repertorio [REDACTED] registrato in data - [REDACTED] S.
INT. DA ESAM. - TR. [REDACTED] Voltura n.
[REDACTED] Pratica n. [REDACTED] in atti dal
20/05/2016

> 2. C. [REDACTED]
(CF [REDACTED])
nato in P. [REDACTED]
☞ dal 09/05/2016
Diritto di: Proprieta' per 1/4 in regime di comunione
dei beni (deriva dall'atto 6)

> 3. C. [REDACTED]
(CF [REDACTED])
nata in P. [REDACTED]
☞ dal 09/05/2016
Diritto di: Proprieta' per 1/4 in regime di comunione
dei beni (deriva dall'atto 6)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

- a) A/3: Abitazioni di tipo economico
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi o aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
- c) A/3: Abitazioni di tipo economico

Documentazione fotografica



Immagine. 1. Vista da strada



Immagine. 2. Vista corridoio comune





Immagine. 3. Androne.



Immagine. 4. Ingresso da strada.



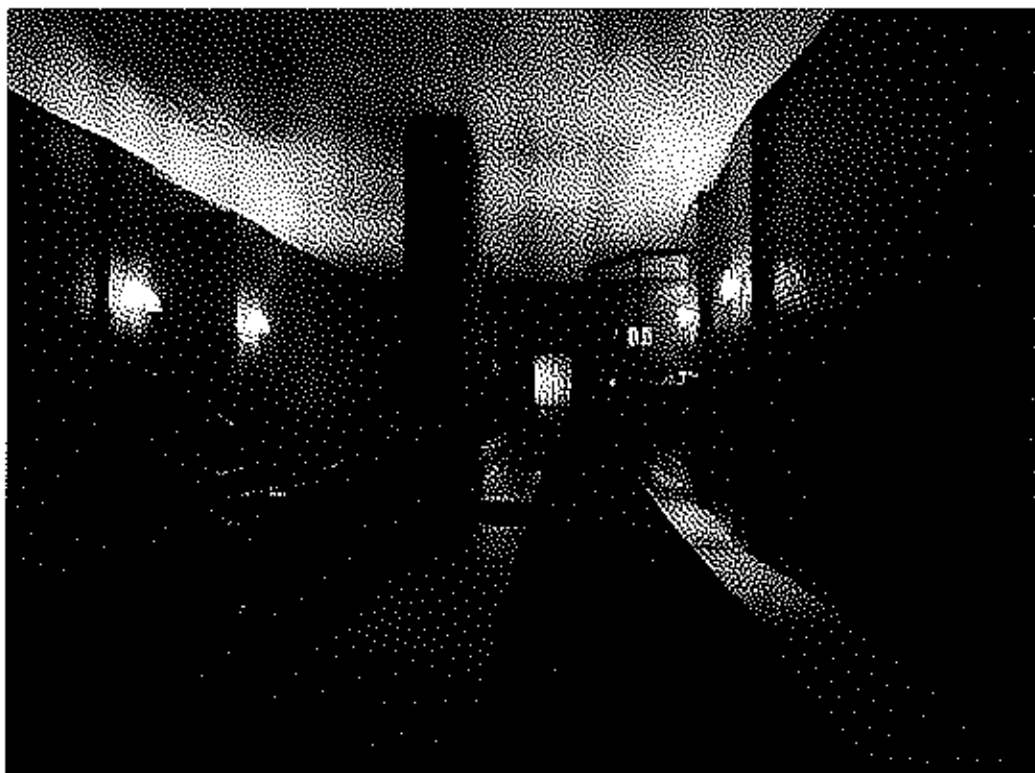


Immagine. 5. Androne.



Immagine. 6. Cortile interno





Immagine. 7. Soggiorno



Immagine. 8. Soggiorno con in fondo a six cucinotto.





Immagine. 9. Vista cucina

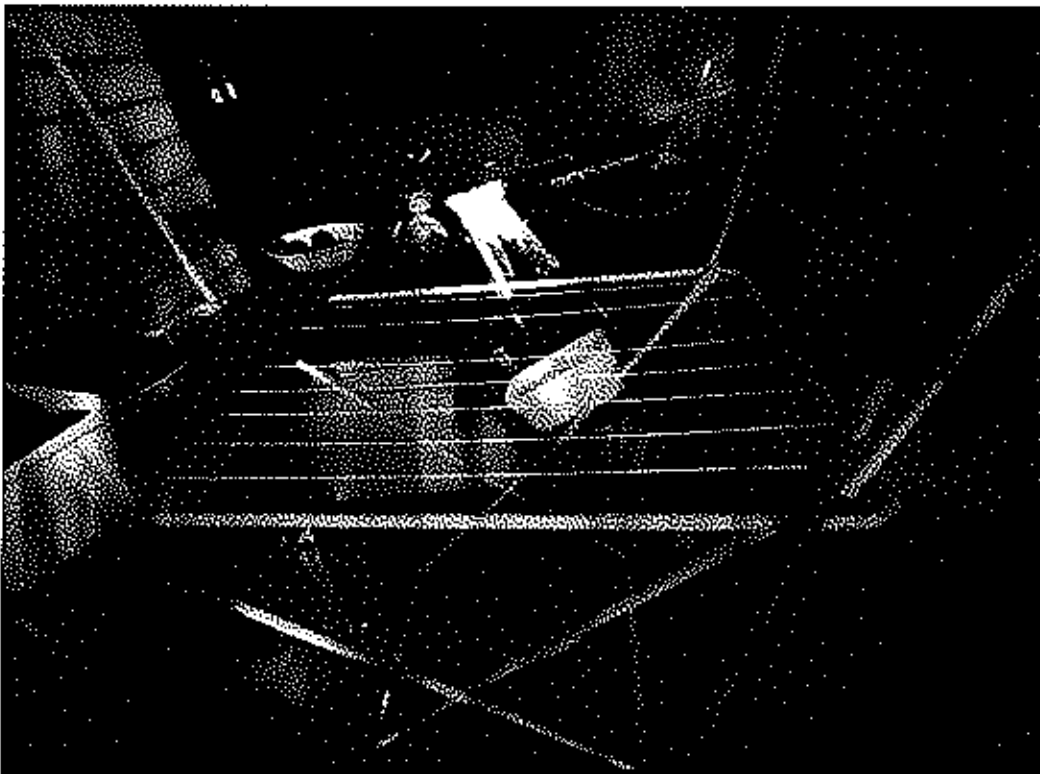


Immagine. 10. Balconcino.





Immagine. 11. Bagno



Direzione Provinciale I di Milano

Ufficio Territoriale di Magenta

All' ARCH. Federico Reyneri

Oggetto: N. 927/2021 R.G.E. TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO

In relazione alla richiesta di esistenza di contratti di locazione per la procedura in oggetto citata, si comunica che in capo ai sig. [REDACTED] c.f. [REDACTED] [REDACTED] in anagrafe tributaria non sono stati riscontrati contratti di locazione in essere per gli immobili ::

- CONDOMINIO viale Lucania 3, Milano

Unità immobiliare: NCEU foglio foglio 558, particella 123, sub 43 (appartamento piano terra)

Cordialità

IL CAPO TEAM (*)

[REDACTED]

(firmato digitalmente)

(*) Firma su atto di delega prot. n. [REDACTED] del 29/08/2022 del Direttore Provinciale [REDACTED]



Ispezione telematica

n. TI 231757 del 17/01/2023

Inizio ispezione 17/01/2023 11:27:30

Richiedente RYNFRC

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. [REDACTED]

Registro particolare n. [REDACTED]

Presentazione n. 38 del 25/09/2007

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 17/09/2007
Notaio [REDACTED]
Sede MILANO (MI)

Numero di repertorio [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 112 COMPRAVENDITA
Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 2 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune F205 - MILANO (MI)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 558 Particella 123 Subalterno 43
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 2,5 vani
Indirizzo VIA LUCANIA N. civico 3
Piano T



Ispezione telematica

n. T1 231757 del 17/01/2023

Inizio ispezione 17/01/2023 11:27:30

Richiedente RYNFRG

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. [REDACTED]

Registro particolare n. [REDACTED]

Presentazione n. 38 del 25/09/2007

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Nato il [REDACTED] a [REDACTED]

Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

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

Per la quota di 1/2

Soggetto n. 2 In qualità di -

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Nato il [REDACTED] a [REDACTED]

Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

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

Per la quota di 1/2 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Nato il [REDACTED] a [REDACTED]

Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

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

Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

SI PRECISA CHE I SIGNOR [REDACTED] (COGNOME) [REDACTED] (NOME) E C. [REDACTED]
(COGNOME) [REDACTED] (NOME) SONO ENTRAMBI NATI [REDACTED]



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

Data 17/01/2023 Ora 10:53:34


Ispezione telematica
per titolo telematico


Ispezione n. T183462 del 17/01/2023

Richiedente RYNFRG

Inizio ispezione Errore formato orario

Nota di Trascrizione - Titolo telematico

Registro generale 

Registro Particolare 

Data di presentazione 16/05/2016

Documento composto da 7 pagine

Firmatario

**Consiglio Nazionale del Notariato (serialnumber Consiglio Nazionale
del Notariato Certification Authority)**

IT


Organizzazione 

Firmatario Notaio

Scadenza /U//LL/

Studio Notarile

Tel. [REDACTED] ho -

N. [REDACTED] REP.

N. [REDACTED] RACC.

COMPRAVENDITA

Legge 28 Dicembre 1995 n. 549

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno nove maggio duemilasedici, In [REDACTED]
Avanti a me Dr. [REDACTED] Notaio in [REDACTED] iscritto al
Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Milano, Busto Arsizio, Lodi,
Monza e Varese, sono personalmente comparsi:

PARTE VENDITRICE

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il giorno [REDACTED]
[REDACTED] codice fiscale [REDACTED] residente in [REDACTED]
[REDACTED] coniugato in separazione dei beni.

PARTE ACQUIRENTE

- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]
cittadina [REDACTED] regolarmente residente in Italia, codice fiscale [REDACTED]
[REDACTED] domiciliata in [REDACTED], che dichiara di
essere coniugata in comunione dei beni con [REDACTED]
[REDACTED] (nato a [REDACTED]) il giorno [REDACTED], c.f. [REDACTED]
[REDACTED] con lei domiciliato.

Sono certo io Notaio dell'identità e capacità dei componenti, che mi
chiedono di ricevere quest'atto con cui convengono e stipulano quanto segue.
La parte venditrice sig. [REDACTED] vende in piena
proprietà alla parte acquirente sig. [REDACTED], che accetta in
comunione dei beni, la quota di un mezzo di sua spettanza del seguente
immobile:

- in Comune di Milano viale Lucania 3, appartamento a uso abitazione
interno A3 del fabbricato d, posto al piano terreno, costituito da un locale e
servizi e confinante con appartamento interno 4, pianerottolo androne e
cortile comuni.

Nuovo catasto edilizio urbano foglio 558, particella 123, subalterno 43,
VIALE Lucania 3 piano T zona censuaria 2 categoria A/3 classe 1 vani 2,5
superficie catastale totale 30 metri quadrati rendita catastale euro 206,58.

PLANIMETRIE

Si allega sub."A", previa approvazione dei contraenti, planimetria catastale
descrittiva. Ai sensi del comma 1 bis dell'art. 29 della Legge 52/1985 come
integrato e modificato dal D.L. n. 78/2010, convertito con modificazioni
nella Legge n.122 del 30 luglio 2010 previa mia individuazione degli
intestatari catastali e verifica della loro conformità con le risultanze dei
registri immobiliari, l'intestatario dichiara quanto segue:- che quanto oggetto
del presente atto è catastalmente intestato al venditore;- che l'intestazione
catastale è conforme alle risultanze dei registri immobiliari;- che la
planimetria allegata riproducono quanto depositato presso gli uffici
catastali;- che l'oggetto del contratto è conforme allo stato di fatto dei dati
catastali e delle planimetrie sulla base delle disposizioni vigenti in materia
catastale.

PROVENIENZA

- da [REDACTED] con atto di vendita per notaio [REDACTED]
[REDACTED] cpertorio [REDACTED] del 17 settembre 2007, registrato a Milano 6
il 24 settembre 2007 numero [REDACTED] e trascritto a Milano 1 il 25 settembre
2007 ai numeri [REDACTED] generale [REDACTED] particolare. Si fa riferimento ai titoli



di provenienza per quanto ivi dichiarato e che qui si intende riportato.

PREZZO

Il prezzo della presente vendita è stato convenuto e pattuito tra le parti in Euro 49506,73 (quarantanovemilacinquecentosei virgola settantatré)

ed il suo pagamento è convenuto con le modalità oltre indicate.

La parte venditrice rinuncia all'ipoteca legale ed esonera il Conservatore dei RRI da responsabilità.

MODALITA PAGAMENTO = D.L. n. 223 del 4 luglio 2006 (cd. [redacted])

I soggetti comparanti, da me ammoniti sulle conseguenze civili e penali delle dichiarazioni false o reticenti, dichiarano, ai sensi del D.P.R. 445/2000, ai sensi e per gli effetti dei commi 21,22 e 23 del DL. 223/2006, quanto segue:

- a) che il prezzo indicato corrisponde al corrispettivo pattuito;
- b) che il pagamento è regolato con accollo a parte acquirente, che accetta, della quota di metà del residuo debito in linea capitale dell'infra citato mutuo e del relativo importo la parte venditrice rilascia ampia e finale quietanza di saldo, salvo buon fine dell'accollo.
- c) che non si sono avvalse dell'attività di mediazione

PATTI E DICHIARAZIONI

Quanto in contratto è trasferito pro-quota:

1 = **ACQUISTO A CORPO**: a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, con tutti gli inerenti fissi ed infissi, con tutti i vincoli, pesi ed oneri, servitù attive e passive di cui fosse gravato, e con i diritti e gli obblighi di natura condominiale che parte acquirente dichiara di conoscere ed accettare

2 = **TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA' E POSSESSO**: con immediato trasferimento del diritto di piena proprietà e possesso con ogni conseguente effetto utile e oneroso.

3 = **TRASFERIMENTO DEL MATERIALE GODIMENTO**: con trasferimento del materiale godimento in data odierna.

4 = **PAGAMENTO ONERI CONDOMINIALI**: con le più ampie garanzie prestate dalla Parte venditrice circa l'avvenuto integrale pagamento degli oneri condominiali sino ad oggi dovuti; la medesima parte venditrice si obbliga altresì a tenere indenne la parte acquirente, senza limiti di tempo e importo, da ogni eventuale pendenza esistente a tale data, anche se richiesta successivamente, con obbligo di addivenire al relativo congruaglio. La parte venditrice dichiara e garantisce che l'assemblea condominiale non ha deliberato spese straordinarie, per le quali non è stato ancora richiesto il pagamento.

5 = **GARANZIA DI EVIZIONE**: con le più ampie garanzie prestate dalla Parte venditrice in ordine alla piena proprietà e libera disponibilità di quanto venduto, libero da diritti di terzi, trascrizioni pregiudizievoli ed ipoteche, nonché oneri fiscali di qualsiasi natura, salvo quelli ordinari sulla proprietà, ad eccezione dell'ipoteca iscritta a Milano I il 25 settembre 2007 numero [redacted] generale [redacted] particolare a favore [redacted] in [redacted] di atto di mutuo per notaio [redacted] repertorio [redacted] raccolta [redacted] del 17 settembre 2007 registrato a Milano 6 e 24 settembre 2007 il cui residuo debito è come sopra accollato pro-quota.

6 = **GARANZIA PAGAMENTO IMPOSTE**: con impegno della parte venditrice al pagamento di eventuali imposte dovute relativamente ai titoli



di provenienza, nonché alle inerenti dichiarazioni fiscali di qualunque natura, al fine di rendere gli immobili in oggetto, esenti da qualsiasi eventuale privilegio fiscale.

7 = AGGIORNAMENTO REPERTORI: con presa d'atto da parte dei contraenti che le visure meccanizzate eseguite presso la competente conservatoria fanno stato al

Le parti contraenti autorizzano la trascrizione e la voltura del presente atto a sensi e nei termini di legge.

LEGGI N.47 - 298/1985 E SUCCESSIVE - TESTO UNICO EDILIZIA DPR 380/2001 (normativa edilizia ed urbanistica)

La parte venditrice, da me ammonita sulle conseguenze civili e penali delle dichiarazioni false o reticenti, dichiara, ai sensi del D.P.R. 445/2000:

A) che il fabbricato di cui è parte quanto oggetto del presente atto è stato edificato anteriormente al 1 settembre 1967 La parte venditrice rende noto che, per quanto a sua conoscenza non è stato rilasciato il certificato di agibilità in forma espressa.

B) che successivamente l'immobile in oggetto non ha subito modifiche suscettibili di preventivi provvedimenti autorizzativi;

C) che l'immobile in contratto non è oggetto di provvedimenti sanzionatori ex art.41, Legge N.47/1985;

D) che l'immobile non è soggetto a vincoli di cui alla legge 662/1996 e successive modifiche ed integrazioni. Parte venditrice, garantisce inoltre la destinazione d'uso (come sopra specificata) e la regolarità urbanistica delle medesime porzioni immobiliari e che le stesse sono in perfetta coerenza con tutte le leggi e le norme di natura urbanistico-edilizia, gli atti ed i regolamenti del Comune e delle Pubbliche Amministrazioni.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA = Dlgs n. 192/2005 La parte acquirente dichiara di avere ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici. Ai sensi del Dlgs 19 agosto 2005 n.192, al presente contratto, stante la normativa regionale vigente, non si allega attestato di prestazione energetica trattandosi di cessione di quota.

IMPIANTI (D.M. n. 37/2008)

Le parti si dichiarano edotte del contenuto del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37, concernente il regolamento di attuazione relativo all'installazione degli impianti all'interno degli edifici. A tal proposito la parte alienante dichiara di non essere in possesso della documentazione necessaria ad attestare la regolarità degli impianti menzionati nel DM n. 37/2008, sia relativi all'unità in oggetto, che condominiali, .

La parte acquirente comunque, nel prendere atto di ciò:

- rinuncia a pretendere dalla parte alienante la garanzia di legge, in relazione alle caratteristiche degli impianti sia individuali che condominiali;
- dichiara di avere ben noti ed accettati la loro consistenza e lo stato del loro funzionamento;
- dichiara di tenere a proprio carico le eventuali opere di adeguamento in relazione alla singola unità oggetto del trasferimento.

IMPOSTE E SPESE .

Di questo atto, annesse e dipendenti, sono a carico della Parte acquirente, che dichiara di assumerle.

BASE IMPONIBILE



Ai sensi dell'art. 1 comma 497 della Legge 23 dicembre 2005 n. 266, la parte acquirente richiede che la base imponibile del presente trasferimento sia costituita dal valore dell'immobile determinato secondo il meccanismo della c.d. valutazione automatica, di cui ai commi 4 e 5 dell'art. 52 del D.P.R. 131/86, chiedendo, comunque, che il valore dei beni e dei diritti in oggetto venga assunto ai sensi e con le modalità di cui all'art. 52 comma 4) del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 (valutazione in base ai coefficienti catastali). A tal fine si dichiara in Euro 11.930 (undicimilanovecentotrenta) il valore del bene trasferito.

AGEVOLAZIONI PRIMA CASA

La parte acquirente richiede le agevolazioni fiscali in materia di prima casa, ai sensi del comma 131 della Legge 28 Dicembre 1995 n. 549, e successive modifiche e integrazioni, ed in particolare della Legge n. 488/1999 (cd. "finanziaria 2000") e quindi l'applicazione dell'imposta di registro al 2%, e delle Imposte Ipotecarie Catastali in misura fissa. La parte venditrice dichiara di non agire nell'esercizio di arte, impresa o professione. La parte acquirente dichiara di avere la residenza nel Comune in cui trovasi l'alloggio in contratto, di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile in contratto, e di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione e nuda proprietà, su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge, sita nel territorio nazionale, acquisita con agevolazioni per la "prima casa" (Legge n° 168/1982 e successive).

Entrambe le Parti dichiarano che l'immobile non ha caratteristiche di lusso secondo i criteri di cui al DM 2.8.69 pubblicato sulla G.U. n.218/69.

La Parte acquirente dichiara di essere a conoscenza della decadenza di detti benefici, qualora l'immobile in oggetto venga venduto prima dello scadere del quinquennio, senza che si proceda, entro un anno, all'acquisto di nuovo immobile da adibire a propria abitazione principale.

La parte acquirente dichiara infine di essere a conoscenza che, ai sensi della Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate 27.12.2012 n.112/E, il contribuente che abbia venduto prima del decorso del quinquennio un'abitazione acquistata con agevolazioni prima casa e, entro un anno dalla rivendita, presenti al Fisco istanza di rinuncia all'acquisto di nuova casa, decadrà dalle agevolazioni, senza applicazioni di sanzioni.

CONTRATTO PRELIMINARE Le parti precisano che il presente atto non consegue a contratto preliminare registrato.

TRATTAMENTO DEI DATI = PRIVACY

I comparenti, ai sensi del "Codice in materia di protezione dei dati personali", approvato con D.Lgs 30 giugno 2003 n. 196, prestano il proprio consenso al trattamento di tali dati e alla loro conservazione per dare esecuzione al presente atto e per adempiere ai doveri di legge.

Le parti mi dispensano espressamente dalla lettura di quanto allegato, dichiarando di averne esatta e compiuta conoscenza.

Ho letto quest'atto ai comparenti che lo approvano e con me lo sottoscrivono alle ore nove e cinque minuti.

Consta di due fogli in parte dattiloscritti e in parte scritti a mano da me e persone di mia fiducia per sette facciate e sin qui della ottava.



F.TO: [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] - [REDACTED] (L.S.) -



REGOLAMENTO
n. 10 del 28/11/1958

Reg. n. 1110 del 28/11/1958

148544

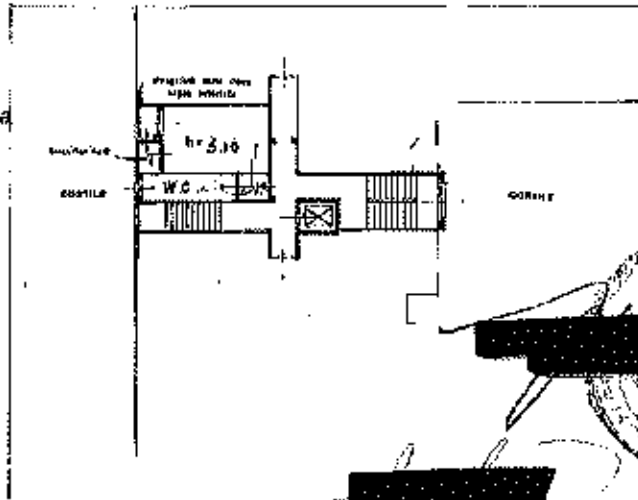
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(C. DECRETI LEGGE N. 430 DEL 28/2/1958)

Planimetria dell'immobile sito in MILANO Via Viale Lucania 3
Ditta [REDACTED]
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esistente di MILANO

scheda M 0691776

Piano terra



Pa. 558 - 123
n. 43

ORIENTAMENTO
SCALA DI 1/200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATI
PRAT. N°

Compilata dal Per. Arch. Cesare Demetrio
(Firma, data e spazio stampa)
Esatta all'Albo di PER. ING. LENA
della Provincia di MILANO
DATA 10 APR. 1964
Firma: [REDACTED]



10 metri

Catasto del Rebbiotti - Situazione al 06/05/2016 - Comune di MILANO (F205) - < Foglio: 558 - Particella: 123 - Subalterno: 43 >
VIALE LUCANIA n. 3 piano: 1

Una planimetria in atti



*COPIA SU SUPPORTO INFORMATICO CONFORME AL DOCUMENTO ORIGINALI:
SU SUPPORTO CARTACEO RILASCIATA AI SENSI DI LEGGE.



Ispezione telematica

Ispezione n. T183462 del 17/01/2023

per immobile

Richiedente RYNFRC

Dati della richiesta

Immobile : Comune di MILANO (MI)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 558 - Particella 123 - Subalterno 43

Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate

Ulteriori restrizioni:

Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 02/05/1995 al 16/01/2023

Elenco Immobili

Comune di MILANO (MI) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0558 Particella 00123 Subalterno 0043

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 25/09/2007 - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio [redacted] del 17/09/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 25/09/2007 - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio [redacted] del 17/09/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. [redacted] del 06/04/2022 (CESSIONE DELL'IPOTECA)
3. TRASCRIZIONE del 16/05/2016 - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio [redacted] del 09/05/2016
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
4. TRASCRIZIONE del 30/08/2021 - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio [redacted] del 14/07/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico



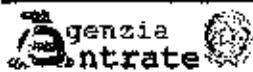
Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 1

Data 17/01/2023 Ora 10:37:14
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica
per immobile
Richiedente RYNFRC

Ispezione n. T183462 del 17/01/2023





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: MILANO

Fascia/zona: Periferica/ORTLES, SPADOLINI, BAZZI

Codice zona: D20

Microzona: 42

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

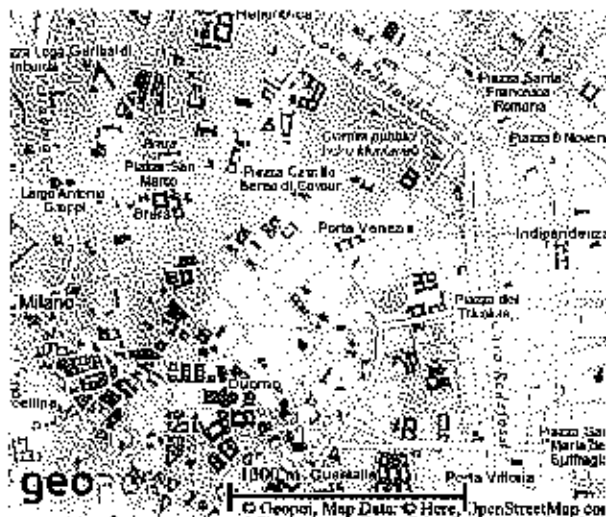
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	3600	5500	L	10,3	15,9	L
Abitazioni civili	Normale	2500	3500	L	6,5	10,2	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	2300	2900	L	7,1	9,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1900	2200	L	5,5	7	L
Box	Normale	1300	2000	L	5,8	9	L

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni



RGE 927/2021 - Situazione debitoria condòmino [redacted] viale Lucania 3, Milano

amministrazione@studiolicchi.com <amministrazione@studiolicchi.com>

Fri, Dec 23, 2022 at 11:08 AM

Reply-To: [redacted]

To: [redacted]

Cc: [redacted].it

Buongiorno,

riscontro la presente e, preliminarmente, preciso che la precedente amministrazione non ha ancora definito il passaggio delle consegne relativamente alla parte contabile, ragione per cui Le rispondo per i dati al momento in mio possesso.

- spese ordinaria 2022/2023 a bilancio preventivo € 862,49 (da intendersi quale quota delle spese ordinarie annuali, salvo diverso importo a consuntivo)

- Spese ordinarie insolute di Gestione Ordinaria 2021/2022 pari ad € 4.853,49 (escluso saldo della Gestione Ordinaria 2020/2021). Per la gestione in corso, non sono in grado di comunicarle lo stato dei pagamenti, non avendo ricevuta la documentazione da parte della precedente amministrazione, così come non sono in grado di comunicarle eventuali spese straordinarie insolute.

- l'assemblea ha deliberato la Gestione Straordinaria 2022/2023 "Riqualficazione centrale termica" con una sola rata in scadenza 15 Maggio 2023: quota di competenza € 358,80

Ad oggi, oltre alla presente sono in corso 3 procedure esecutive di cui una definita. Preciso che al momento ho notizie solo di tale cause, come da relazione dell'avv. [redacted] che pure ci legge in copia, in attesa di definire il passaggio delle consegne.

- millesimi di proprietà= 2,76

Allego copia del regolamento di condominio.

Cordiali saluti.

avv. [redacted]

STUDIO LICCHI'

Amministrazioni & Consulenze Condominiali

20139 Milano - Viale Lucania n. 3

Tel. [redacted]

amministrazione@studiolicchi.com

Da [redacted]

A [redacted]



17/01/23, 10:33

Gmail - RGE 927/2021 - Situazione debitoria condòmino [redacted] viale Lucania 3, Milano

Cc [redacted]

Data Mon, 28 Nov 2022 11:27:04 +0100

Oggetto RGE 927/2021 - Situazione debitoria condòmino [redacted] viale Lucania 3, Milano

[Quoted text hidden]

Firmato Da: REYNERI FEDERICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 06624



STABILE DI VIALE LUCANIA N° 3 - MILANO

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO :

Capitolo 1° - Disposizioni generali	pag.	1/ 5
Capitolo 2° - L'amministrazione	"	5/ 9
Capitolo 3° - Le spese condominiali	"	9/13
Capitolo 4° - Precisazioni finali	"	13/14
Capitolo 5° - Norme transitorie	"	14



REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

PREMESSA

Il presente regolamento contrattuale disciplina i rapporti dei Condomi-
ni del fabbricato sito in Milano

VIALE LUCANIA N. 3

distinto nel Nuovo catasto edilizio urbano alle partite N. 146.544 e
N. 147.915.

ooo ooo ooo

CAPITOLO PRIMO - Disposizioni generali

Art. 1. - Obbligo al rispetto del regolamento

Ogni Condomino si obbliga sia in via reale per la porzione di immobile di sua pertinenza, sia in via personale per sè, propri eredi ed aventi causa ed eventuali propri inquilini, alla osservanza ed al rispetto di ogni parte del presente regolamento e di tutte le eventuali modifiche o nuove disposizioni che, nell'interesse comune, venissero deliberate successivamente nel rispetto delle norme di Legge e dei diritti acquisiti contrattualmente dai singoli, dall'assemblea condominiale.

Art. 2 - Proprietà condominiale

Costituiscono proprietà comune e sono di uso comune a tutti i Condomini, tutte le parti costitutive dell'edificio, le opere, le installazioni e i manufatti indispensabili al godimento dei servizi comuni e alla conservazione dell'edificio stesso e che comunque non risultino di proprietà individuale di un Condomino.

Proprietà ed uso comuni si intendono indivisibili ed irrinunciabili.

In particolare ed in via esemplificativa sono di proprietà ed uso comune :

./.



- a) Il suolo e l'area su cui sorge l'edificio, i cortili e il giardino;
- b) il tetto di copertura degli edifici, le fondazioni, le scale e i muri relativi, i paramenti esterni dei muri perimetrali di tamponamento e relativi materiali di rivestimento delle facciate;
- c) gli anditi, i vani, i corridoi di disimpegno dei solai, i portoni d'ingresso e le porte di accesso alle parti comuni, l'androne e gli atrii;
- d) i locali della portineria, della centrale termica, degli immondizzai, dei servizi casa, delle macchine degli ascensori;
- e) la rete di fognatura verticale ed orizzontale fino al punto di diramazione alle unità immobiliari di proprietà individuale;
- f) i canali di gronda e i pluviali;
- g) le canne di scarico delle immondizie e di esalazione;
- h) la canna fumarie e il camino dell'impianto di riscaldamento centrale;
- i) gli impianti di illuminazione dei locali o parti comuni e delle scale, gli impianti di forza motrice dei servizi comuni, gli impianti di adduzione acqua potabile fino al punto di diramazione alle unità immobiliari di proprietà singola;
- l) la rete di distribuzione dell'impianto di riscaldamento fino al punto di diramazione alle unità immobiliari di proprietà singola;
- m) gli impianti antenna centralizzata T.V. e citofoni fino al punto di diramazione alle singole utenze.

Art. 3 - Quota di comproprietà

I valori delle proprietà esclusive di ogni Condomino, sono espressi in millesimi e riportati nella tabella di ripartizione sotto la voce "MILLESIMI DI PROPRIETÀ".



Art. 4 - Proprietà particolari

- a) I muri o tavolati interni che dividono gli appartamenti, sono di proprietà comune fra i condomini confinanti. I tavolati interni dei muri di tamponamento perimetrali e i relativi intonaci, sono di proprietà esclusiva di ogni singola unità immobiliare;
- b) i serramenti, i parapetti dei balconi e dei terrazzi, le porte di ingresso comprese quelle dei solai, di ogni singola unità immobiliare, sono di proprietà particolare dei Condomini, i quali tuttavia hanno l'obbligo di attenersi alle deliberazioni assembleari per quanto riguarda la loro conservazione e manutenzione a perfetta uniformità di consistenza e di estetica;
- c) i balconi ed i terrazzi sono di proprietà particolare dei singoli Condomini ai quali è tuttavia vietato di apportarvi innovazioni che possano modificare l'uniformità di consistenza e di estetica.

Art. 5 - Innovazioni o modifiche

E' vietato ai singoli Condomini di apportare innovazioni o modificazioni alle cose comuni di cui all'art. 2 del presente regolamento.

Art. 6 - Lavori in locali di proprietà individuale

Ogni Condomino è obbligato ad eseguire tempestivamente, a propria cura e spesa e sotto la sua responsabilità, le riparazioni delle cose e delle parti di impianti di sua pertinenza, la cui omissione possa danneggiare altri Condomini o parti comuni condominiali, compromettere la stabilità o il decoro dell'edificio.

Inoltre ogni Condomino, su semplice richiesta dell'Amministratore, deve consentire che nei locali di sua proprietà si proceda alle ispezioni e alle eventuali riparazioni degli impianti di proprietà comune.

I Condomini prima di eseguire lavori nei locali di loro proprietà, che non devono interessare parti o impianti di proprietà comune, sono tenuti a darne notizia all'Amministratore.

./.



Art. 7 - Destinazione delle proprietà individuali

Le unità immobiliari costituenti il Condominio, sono destinate ad uso di civile abitazione, uffici commerciali, studi professionali, negozi, magazzini, depositi, laboratori.

E' tuttavia vietato destinare i locali a pescheria, friggitorie, frutta e verdura, officine di riparazione motori a scoppio, ambulatori per la cura di malattie veneree e contagiose, scuole di ballo, ritrovi per riunioni sportive, politiche, religiose o comunque ad attività incompatibili con le norme igieniche, con la tranquillità dei Condomini e con il decoro dell'edificio.

I solai sono destinati a locali di deposito di materiali con esclusione di quelli infiammabili e deflagranti.

Art. 8 - Uso delle parti comuni e divieti

E' tassativamente vietato di :

- a) occupare gli spazi comuni in qualunque modo e con qualunque oggetto o mezzo di trasporto; la sosta degli autoveicoli nei cortili comuni è permessa solo per il tempo strettamente necessario alle operazioni di carico e scarico;
- b) alloggiare animali non domestici sia nei locali comuni che in quelli di proprietà individuale; gli animali domestici non dovranno in nessun caso essere lasciati liberi né sostare ancorché tenuti al guinzaglio, nelle parti comuni condominiali e non dovranno arrecare pregiudizio igienico, pericolo o disturbo ai vicini. E' comunque vietato tenere allevamenti di qualsiasi genere di animali;
- c) lavare gli autoveicoli nei cortili comuni;
- d) lasciare i bambini per le scale, nei cortili e negli androni comuni;
- e) innaffiare le piante in vasi sui terrazzi e balconi in modo da provocare stillicidio sui balconi, finestre e cortili sottostanti o provocare scorrimento di acqua sui muri; gettare immondizie nei cortili e scopare balconi e terrazze causando la caduta dei rifiuti sui balconi, finestre e cortili sottostanti;
- f) battere i tappeti prima delle ore 8,- e dopo le ore 9,- del mattino;

./.



- g) immettere nelle canne di caduta degli immondezzai, rifiuti vo luminosi, bottiglie, oggetti taglienti, che dovranno essere portati a cura degli interessati negli appositi locali immondezzaio al piano terreno o seminterrato;
- h) alterare il decoro e l'uniformità delle facciate;
- i) targhe professionali agli ingressi potranno essere applicate, purchè in modo uniforme sia esteticamente che tecnicamente.

*** ***

CAPITOLO SECONDO - L'Amministrazione

Art. 9 - L'Amministratore

Nel rispetto dei termini e delle modalità indicati al successivo Art. 20 del Capitolo 5° "Norme Transitorie" :

- a) l'Amministratore viene nominato o revocato dall'Assemblea del Condominio con le maggioranze stabilite dalla Legge;
- b) Egli dura in carica un anno e può essere riconfermato;
- c) l'Amministratore che si rende dimissionario o venga revocato o alla scadenza del mandato non intenda continuare nelle sue prestazioni fino all'assemblea ordinaria, ha l'obbligo di ren dere il conto della sua gestione e deve in ogni caso consegnare all'Amministratore subentrante o - in mancanza di questo ultimo - ai Consiglieri del Condominio, tutti gli atti e documenti dell'amministrazione entro 15 giorni dalla partecipazione delle dimissioni, o dalla data della revoca o da quella di manifestazione della volontà di rinuncia, indipendentemente da ogni eventuale contestazione;
- d) all'Amministratore spetta un compenso annuo il cui importo viene stabilito dall'Assemblea.

./.



Art. 10 - Poteri, attribuzioni e responsabilità dell'Amministratore

Nei limiti genericamente stabiliti dalla Legge (artt. 1130 e 1131 del Codice Civile) e dai poteri conferitigli dal presente regolamento, l'Amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti al Condominio e può agire in giudizio sia contro i Condomini che contro i terzi.

In particolar modo egli provvederà :

- a) alla convocazione dell'Assemblea;
- b) alla attuazione delle deliberazioni dell'Assemblea ed alla comunicazione delle delibere stesse ai Condomini assenti mediante invio a mezzo raccomandata postale di copia del verbale relativo, a norma di Legge;
- c) ad osservare per quanto gli compete e a far osservare a tutti le norme del presente regolamento;
- d) a disciplinare l'uso delle cose comuni e la somministrazione dei servizi di interesse comune onde assicurarne il miglior godimento a tutti i partecipanti al Condominio;
- e) a rappresentare il Condominio nelle liti giudiziarie attive e passive sia verso i terzi che verso i singoli Condomini;
- f) a far eseguire opere e lavori di riparazione e manutenzione straordinaria anche se non previsti dal preventivo, purchè rivestano carattere di urgenza e con l'obbligo di riferire tempestivamente ai Consiglieri e successivamente alla prima Assemblea Condominiale;
- g) a predisporre il funzionamento dell'impianto di riscaldamento centrale con inizio al 1° novembre e chiusura al 31 marzo di ogni anno, salvo anticipare la data di inizio o prorogare quella di cessazione, in relazione alle condizioni meteorologiche e a richiesta della maggioranza degli Utenti, con l'obbligo comunque di attenersi ad eventuali limitazioni di durata, orario, temperatura che dovessero venire imposte da Leggi, Decreti e Ordinanze delle competenti Autorità;
- h) a riscuotere le quote delle spese dovute dai singoli Condomini; a pagare le spese relative alla gestione; alla regolare tenuta del libro dei verbali delle Assemblee, dell'elenco dei Condomini, della contabilità condominiale e ad espletare tutte le pratiche e le formalità riguardanti il Condominio nel suo complesso;



- i) ad elaborare per ogni gestione che inizia il 1° maggio di ogni anno e termina il 30 aprile dell'anno successivo, un progetto di preventivo di spese con relativo piano di ripartizione per categoria di spesa e di rateizzazione. Il preventivo dovrà essere approvato dall'Assemblea e tale approvazione darà titolo all'Amministratore per agire anche legalmente nei confronti di eventuali Condomini morosi, senza altre formalità;
 - l) ad elaborare e presentare all'Assemblea, per l'approvazione, entro novanta giorni successivi alla chiusura della gestione annuale, il rendiconto dell'esercizio concluso, completo di tabella di ripartizione delle spese e dei saldi a credito o a debito di ogni Condomino;
 - m) ad inviare ad ogni Condomino, almeno dieci giorni prima di quello fissato per l'Assemblea annuale ordinaria, il rendiconto di cui al precedente paragrafo l) insieme al preventivo per la gestione successiva di cui al precedente paragrafo i);
 - n) ad assumere o licenziare il personale di portinaria e di pulizia;
- infine :
- o) l'Amministratore non è tenuto a dirimere eventuali controversie fra Condomini, né ad alcun compito od assistenza nei confronti delle proprietà esclusive dei Condomini, salvo incarico specifico da parte di ciascuno di essi, incarico che comunque egli può a suo insindacabile giudizio declinare.

Art. 11 - I Consiglieri del Condominio

Oltre all'Amministratore, l'Assemblea annuale ordinaria nomina N. 5 Consiglieri di cui 4 scelti ognuno fra i Condomini di ogni singola scala (A-B-C-D) e uno fra i Condomini proprietari di unità immobiliari con destinazioni diverse da quelle di abitazione (es. negozi, boxes ecc.)

- a) Essi durano in carica un anno, sono rieleggibili e prestano la loro collaborazione gratuitamente;
- b) collaborano con l'Amministratore che sostituiscono temporaneamente nel caso previsto al precedente art. 9 paragrafo c);
- c) fanno pervenire all'Amministratore, che è l'unico competente a riceverli, tutti i reclami che venissero loro indirizzati dai Condomini, circa l'uso delle cose comuni;



- d) collaborano nella disciplina dell'uso degli impianti comuni e nella verifica annuale dei giustificativi di cassa.

Art. 12 - L'Assemblea

- a) L'Assemblea è costituita unicamente dai Condomini che siano titolari del diritto di proprietà; chi non sia in possesso di valido titolo di proprietà non può partecipare all'Assemblea qualunque altro sia il diritto in base al quale eventualmente occupa una unità immobiliare, fatta eccezione per l'ipotesi del diritto di usufrutto per il quale vale il disposto dell'art. 67 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile;
- b) nel caso in cui Condomino fosse una società, questa interviene a mezzo del suo legale rappresentante o di un suo delegato;
- c) nel caso in cui Condomino fosse un gruppo di persone, proprietarie pro-indiviso di una o più unità immobiliari, il diritto di intervenire in assemblea compete solamente ad una persona espressamente nominata dagli altri comproprietari alla rappresentanza in seno al Condominio come meglio specificato nel successivo art. 16 - capitolo 4° del presente regolamento;
- d) ogni Condomino può delegare altra persona a rappresentarlo in assemblea; non è ammessa tuttavia la delega a terzi da parte del delegato. La delega è valida unicamente per la assemblea cui l'invito si riferisce;
- e) l'assemblea generale ordinaria deve essere convocata dall'Amministratore entro novanta giorni dal termine della gestione;
- f) l'assemblea generale straordinaria può essere convocata dall'Amministratore ogni qualvolta se ne presenti la necessità o, sempre a cura dell'Amministratore, su richiesta specifica di almeno due Condomini che rappresentino almeno un sesto del valore millesimale dell'edificio;
- g) l'assemblea è convocata mediante lettera raccomandata spedita almeno dieci giorni prima della data fissata per la prima convocazione e deve contenere l'elenco degli argomenti da sottoporre alla discussione ed alla approvazione e la data della seconda convocazione nel caso andasse deserta la prima, nonché il luogo della riunione;



- h) per la validità della costituzione dell'assemblea e delle relative deliberazioni valgono tutte le disposizioni contenute nell'art. 1136 del Codice Civile;
- i) ogni volta l'assemblea elegge un Presidente - scelto fra i presenti - che ha il compito di verificare la regolarità della convocazione, la validità delle deleghe, la presenza del numero legale e di coordinare e mantenere la discussione nei limiti e nell'ordine degli argomenti posti all'ordine del giorno;
- l) il Presidente dell'assemblea chiama a coadiuvarlo nei citati compiti un Segretario che può essere anche l'Amministratore, il quale ha il compito di redigere il verbale della riunione, riportando in forma sintetica, le deliberazioni adottate dall'assemblea, verbale che dovrà essere firmato dal Presidente, dal Segretario stesso e trascritto sull'apposito libro tenuto dall'Amministratore;
- m) per quanto riguarda deliberazioni relative all'esecuzione di opere di rifacimento, nuove installazioni di cose od impianti destinate a servire solo una parte del Condominio, esse dovranno essere prese a maggioranza solo fra tutti i Condomini della scala interessata con conseguente ripartizione della spesa fra loro, pro quota millesimale. Fermo naturalmente in tal caso il divieto di prendere deliberazioni che possano in qualsiasi modo ledere gli interessi o diminuire i diritti degli altri Condomini o dell'intero Condominio.

ooo ooo ooo

CAPITOLO TERZO - Le spese Condominiali

Art. 13 -

Premessa : Tutte le spese Condominiali di ogni gestione vengono suddivise nelle seguenti 4 categorie e ripartite secondo le relative tabelle millesimali :

1. -	Categoria	" A "	Proprietà
2. -	"	" B "	Gestione
3. -	"	" C "	Ascensore
4. -	"	" D "	Riscaldamento



Descrizione :1. - CATEGORIA " A " Proprietà

Comprendono questa categoria tutte le spese per :

- a) l'Amministrazione (compenso all'Administratore, spese postali, telefoniche, cancelleria, copisteria ecc.)
- b) manutenzione ordinaria e straordinaria inerenti le parti, le cose e gli impianti comuni del Condominio con esclusione di quelle relative agli impianti ascensori e riscaldamento centrale, trattati ai successivi punti 3 e 4 del presente articolo;
- c) rifacimento o ricostruzione di parti dell'edificio e degli impianti comuni a tutto il Condominio, sempre con esclusione degli impianti ascensori e riscaldamento centrale;
- d) innovazioni nelle parti comuni e installazione di nuovi impianti destinati all'utilizzo di tutti i Condomini;
- e) premio annuo di assicurazione incendio e responsabilità civile verso terzi;
- f) imposte, tasse e contributi relativi alle parti comuni del complesso condominiale;
- g) le eventuali quote di ammortamento degli impianti, stanziata su delibera assembleare con esclusione di quelle relative agli ascensori e al riscaldamento centrale;
- h) in genere tutte le spese di interesse comune e di carattere patrimoniale erogate per necessità contingenti, per regolamento, per delibera assembleare e per ingiunzione delle competenti Autorità, escluse quelle relative alle categorie di spese successivamente specificate;
- i) la spesa per rifacimenti o ampliamenti degli impianti antenna T.V. e citofoni, sarà ripartita per utenza.

/.



2. - CATEGORIA " B " Gestione

Comprendono questa categoria :

- a) il costo del servizio di portierato e pulizia comprensivo dei salari, degli oneri contributivi e assicurativi, accessori, materiali di pulizia di disinfezione e disinfezione, nonché le relative quote di accantonamento di liquidazione del personale, canone telefono custode;
- b) il costo per l'illuminazione delle parti comuni comprensivo delle spese per l'energia elettrica, per l'acquisto di lampadine e manutenzioni relative;
- c) il costo del servizio di asporto delle immondizie comprensivo delle relative imposte e tasse comunali, del servizio interno di rotazione dei sacchi e degli eventuali interventi per il disintossamento delle canne di caduta e degli immondezzai;
- d) il costo della manutenzione del giardino;
- e) il costo dell'acqua potabile comprensivo del canone di fognatura, di una quota della forza motrice per il funzionamento dell'autoclave, delle spese di esercizio e manutenzione ordinaria dell'impianto idrico;
- f) ed in genere tutte le spese di interesse comune non di carattere patrimoniale, erogate per necessità contingenti, per regolamento, per delibera assembleare o per ingiunzione delle competenti autorità, sempre escluse quelle relative alle categorie di spesa successivamente specificate.

3. - CATEGORIA " C " Ascensori

Comprendono questa categoria :

- a) il costo della forza motrice;
- b) il costo delle riparazioni, della manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti e delle eventuali prescrizioni ENPI
- c) il costo delle imposte e tasse di collaudo ENPI e di concessione governativa per l'esercizio degli impianti;



- d) gli eventuali accantonamenti dei fondi di manutenzione stanziati dall'assemblea;
- e) ogni altra spesa patrimoniale o di esercizio degli impianti ad esclusione di quelle di cui al seguente para grafo;
- f) innovazioni, rinnovo e ricostruzione dei singoli impianti:
in tal caso gli oneri relativi verranno ripartiti solo fra i Condomini della scala servita dall'ascensore interessato a tale ordine di spesa (con esclusione di quelli del piano terreno rialzato e sottostanti) in proporzione fra loro degli stessi millesimi indicati nella tabella di ri partizione delle spese di Categoria "C"

4. - CATEGORIA "D" Riscaldamento centrale

Comprendono questa categoria :

- a) tutte indistintamente le spese di esercizio e assicurazione dell'impianto (acquisto combustibile o costo dell'appalto della gestione, quota forza motrice, conduzione, assistenza tecnica e pulizia caldaia, bruciatori e canna fumaria);
- b) tutte indistintamente le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria di riparazione, ricostruzione, sostituzione impianto di riscaldamento in tutte le sue componenti o di parte di esse, compresa la rete di distribuzione fino al punto di diramazione ai locali di proprietà esclusiva dei signori Condomini;
- c) tutte le spese per opere eventualmente ingiunte dalle com petenti Autorità, connesse col servizio di riscaldamento;
- d) il fon do di accantonamento impianto eventualmente stanzia to da la deli bera as semblea.

Art. 14 - Uso dei servizi

E' vietata la rinuncia, anche parziale, all'uso dei servizi comu ni.



Art. 15 - Obblighi dei Condomini

Ogni Condoino è tenuto a contribuire alle spese necessarie per la conservazione e manutenzione delle cose comuni.

I versamenti delle quote di preventivo gestione e dagli eventuali saldi a debito risultanti dai rendiconti, dovranno essere versati all'Amministratore entro otto giorni dalla data della scadenza o della richiesta, in difetto di che decorreranno gli interessi legali di mora.

L'Amministratore è comunque sempre autorizzato, senza che l'assemblea deliberi in proposito, a procedere per via legale per il recupero delle somme richieste e non versate nei termini sopra indicati.

ooo ooo ooo

CAPITOLO QUARTO - PrecisazioniArt. 16 - Domicilio

Per ogni conseguente effetto legale e contrattuale del presente regolamento, ciascun proprietario si intenda elettivamente domiciliato presso il Condominio di Viale Lucania n. 3 - Milano, anche nel caso in cui egli avesse perduto tale veste e cessato di risiedere nella propria unità immobiliare, salvo sua comunicazione all'Amministratore, a mezzo lettera raccomandata, dell'avvenuto mutamento della sua condizione o del suo nuovo domicilio.

Nel caso previsto al paragrafo c) dell'art. 12 del presente regolamento, i Condomini proprietari pro-indiviso di una o più unità immobiliari, dovranno nominare un unico rappresentante al quale verranno inviate tutte le comunicazioni inerenti il Condominio. Tale nomina deve essere comunicata all'Amministratore con lettera raccomandata e con l'indicazione, oltre che del nominativo del rappresentante, anche del suo domicilio ed è valida fino ad eventuale revoca che deve pure essere comunicata con lettera raccomandata insieme al nominativo e domicilio del nuovo rappresentante.

./.



Art. 17 - Assicurazione

Il Condominio deve essere assicurato contro i danni dell'incendio e quelli della responsabilità civile verso terzi e all'Amministratore compete il dovere di mantenere la relativa polizza costantemente aggiornata nei suoi valori.

Art. 18 - Per tutto quanto non disposto o previsto dal presente regolamento, valgono tutte le altre disposizioni di Legge vigenti.

Art. 19 - Per ogni controversia è competente il Foro di Milano.

*** **

CAPITOLO QUINTO - Norme transitorieArt. 20 - Decorrenze

In conformità a quanto stabilito negli atti di compravendita, l'inizio della regolare gestione annuale di condominio avrà decorrenza

* dal 1° maggio 1976

e per le prime due gestioni annuali e cioè :

dal 1° maggio 1976 al 30 aprile 1978

la nomina dell'Amministratore, la determinazione del suo compenso, la scelta delle ditte esercenti gli impianti, le forniture e le assicurazioni dello stabile, spettano di diritto alla Immobiliare [redacted] con sede in Milano, Viale Lucania n. 3.



CONDOMINIO DI VIALE LUCANIA N° 3 - MILANO

TABELLA MILLESIMALE

CRITERI DI COMPILAZIONE DELLA TABELLA MILLESIMALE

- a) - PROPRIETA' : la ripartizione è calcolata in base ai valori di ciascuna unità condominiale.
- b) - RISCALDAMENTO : la ripartizione è calcolata in base al volume utile di ciascuna unità condominiale escluse cantine e solai non riscaldati e valutando il 50% del volume dei box, essendo prevista una temperatura inferiore rispetto alle altre parti condominiali.
- c) - ASCENSORE : la ripartizione è calcolata per il 50% in ragione delle superfici dei singoli appartamenti (escluso il piano rialzato) e per il 50% in proporzione dell'altezza del piano rispetto al punto di partenza dell'ascensore.
- d) - GESTIONE : la ripartizione è calcolata in base alle superfici lordi di ogni unità condominiale, assegnando i seguenti coefficienti, data la diversa utilizzabilità delle superfici e quindi il diverso peso delle varie parti dell'edificio :

appartamenti	K = 1,-	box	K = 0,60
uffici	K = 1,-	negozi	K = 1,-
locali uso cantina	K = 0,40	locali uso deposito	K = 0,60
locali seminterrati	K = 0,80		

	MILLESIMI			
	Proprietà	Riscaldamento	Ascensore	Gestione
Box - Semin. 11	53,38	84,48	-	67,23
Casa A.	290,66	258,63	280,69	261,21
Casa B.	310,68	283,11	337,74	287,42
Casa C.	163,61	178,62	186,99	183,66
Casa D.	181,67	195,16	194,58	200,48
	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00



CONDOMINIO DI VIALE LUCANIA N° 3 - MILANO -LEGENDA :

SE = Seminterrato
 T = Terreno
 T.R. = Terreno rialzato
 S = Sottotetto

TABELLA MILLESIMALE - BOX E SEMINTERRATI

Piano	Sigla	Mapp./Sub	Proprietà	Millesimi		
				Riscaldam.	Ascensore	Gestione
SE	125/1	125/1	1,35	0,78 ✓	-	0,88
SE	125/2	125/2	1,35	0,71 ✓	-	0,80
SE	125/3	125/3	1,35	0,78 ✓	-	0,88
SE	125/4	125/4	1,70	1,07 ✓	-	1,22
SE			2,53	1,26 ✓	-	1,93
T			2,54	1,86	-	2,76
SE			11,51	19,89 ✓	-	15,02
SE			11,05	58,13	-	43,74
				<hr/>	<hr/>	<hr/>
				84,48	-	67,23
				<hr/>	<hr/>	<hr/>



CONDOMINIO DI VIALE LUCANIA N° 3 - MILANO -TABELLA MILLESIMALE - CASA A -

Piano	Sigla	Mapp./Sub	Millesimi			
			Proprietà	Riscaldam.	Ascensore	Gestione
SE	S1/A	} 130/1	77,42	54,04	-	49,44
T	N A					
T	1 A	130/3	1,80	2,37 ✓	-	1,91
1° + S	11 A	130/4	7,55	7,23	5,91	7,50
1° + S	12 A	130/5	7,63	7,36	6,00	7,64
1° + S	13 A	130/6	8,07	7,73	6,30	8,02
1°	14 A	130/7	3,06	3,08	2,52	3,19
2° + S	21 A	130/8	7,55	7,23	7,09	7,50
2° + S	22 A	130/9	7,63	7,36	7,21	7,64
2° + S	23 A	130/10	8,07	7,73	7,57	8,02
2°	24 A	130/11	3,06	3,08	3,01	3,19
3° + S	31 A	130/12	7,55	7,23	8,28	7,50
3° + S	32 A	130/13	7,63	7,36	8,42	7,64
3° + S	33 A	130/14	8,07	7,73	8,84	8,02
3°	34 A	130/15	3,06	3,08	3,52	3,19
4° + S	41 A	130/16	7,55	7,23	9,46	7,50
4° + S	42 A	130/17	7,63	7,36	9,63	7,64
4° + S	43 A	130/18	8,07	7,73	10,11	8,02
4° + S	44 A	130/19	3,34	3,08	4,02	3,19
5° + S	51 A	130/20	7,55	7,23	10,65	7,50
5° + S	52 A	130/21	7,63	7,36	10,84	7,64
5° + S	53 A	130/22	8,07	7,73	11,38	8,02
5° + S	54 A	130/23	3,34	3,08	4,53	3,19
6° + S	61 A	130/24	7,55	7,23	11,84	7,50
6° + S	62 A	130/25	7,63	7,36	12,05	7,64
6° + S	63 A	130/26	8,07	7,73	12,65	8,02
6° + S	64 A	130/27	3,34	3,08	5,04	3,19
7° + S	71 A	130/28	7,55	7,23	13,03	7,50
7° + S	72 A	130/29	7,63	7,36	13,26	7,64
7° + S	73 A	130/30	8,07	7,73	13,93	8,02
7° + S	74 A	130/31	3,34	3,08	5,54	3,19
8° + S	81 A	130/32	7,55	7,23	14,22	7,50
8° + S	82 A	130/33	7,19	6,38	12,59	6,70
8° + S	83 A	130/34	8,07	7,73	15,20	8,02
8° + S	84 A	130/35	3,34	3,08	6,05	3,19
			<u>290,66</u>	<u>258,63</u>	<u>280,69</u>	<u>261,21</u>
			=====	=====	=====	=====



CONDOMINIO DI VIALE LUCANIA N° 3 - MILANO -TABELLA MILLESIMALE - CASA B -

Piano	Sigla	Mapp./Sub	Millesimi			
			Proprietà	Riscaldam.	Ascensore	Gestione
T	N.B.	130/2	39,13	23,31 ✓	-	18,43
T.R.	1 B	123/1	9,30	10,16	-	9,86
1° + S	11 B	130/37	9,82	9,50	7,75	9,86
1° + S	12 B	130/38	7,80	7,53	6,14	7,81
1° + S	13 B	130/39	10,69	9,96	8,13	10,34
1° + S	14 B	130/40	9,68	7,75	6,32	8,04
2° + S	21 B	130/41	9,82	9,50	9,32	9,86
2° + S	22 B	130/42	7,80	7,53	7,38	7,81
2° + S	23 B	130/43	10,26	9,96	9,77	10,34
2° + S	24 B	130/44	7,92	7,75	7,60	8,04
3° + S	31 B	130/45	9,82	9,50	10,88	9,86
3° + S	32 B	130/46	7,80	7,53	8,61	7,81
3° + S	33 B	130/47	10,26	9,96	11,41	10,34
3° + S	34 B	130/48	7,92	7,75	8,87	8,04
4° + S	41 B	130/49	9,82	9,50	12,44	9,86
4° + S	42 B	130/50	7,80	7,53	9,85	7,81
4° + S	43 B	130/51	10,26	9,96	13,04	10,34
4° + S	44 B	130/52	7,92	7,75	10,15	8,04
5° + S	51 B	130/53	9,82	9,50	14,00	9,86
5° + S	52 B	130/54	7,79	7,51	11,07	7,79
5° + S	53 B	130/55	13,38	10,90	16,04	11,29
6° + S	61 B	130/56	9,82	9,50	15,57	9,86
6° + S	62 B	130/57	7,79	7,51	12,30	7,79
6° + S	63 B	130/58	11,16	10,90	17,83	11,29
7° + S	71 B	130/59	9,82	9,50	17,13	9,86
7° + S	72 B	130/60	7,79	7,51	13,54	7,79
7° + S	73 B	130/61	11,16	10,90	19,62	11,29
8° + S	81 B	130/62	9,82	9,50	18,69	9,86
8° + S	82 B	130/63	7,33	6,55	12,88	6,96
8° + S	83 B	130/64	11,18	10,90	21,41	11,29
			<u>310,68</u>	<u>283,11</u>	<u>337,74</u>	<u>287,42</u>



CONDOMINIO DI VIALE LUCANIA N° 3 - MILANO -TABELLA MILLESIMALE - CASA C -

Piano	Sigla	Mapp./Sub	Millesimi			
			Proprietà	Riscaldam.	Ascensore	Gestione
T.R. + S	1 C	123/5	5,05	5,74	-	5,60
T.R. + S	2 C	123/6	5,98	6,78	-	6,63
T.R.	3 C	123/2	2,90	3,36	-	3,31
T.R. + S	4 C	123/3	6,02	6,88	-	6,72
T.R.	5 C	123/4	2,89	3,46	-	3,36
1°	11 C	123/7	2,91	3,27	2,67	3,39
1° + S	12 C	123/8	6,03	6,49	5,29	6,73
1°	13 C	123/9	2,69	3,02	2,46	3,13
1°	14 C	123/10	2,69	3,02	2,46	3,13
1° + S	15 C	123/11	5,96	6,41	5,21	6,65
1°	16 C	123/12	2,85	3,19	2,61	3,31
2°	21 C	123/13	2,91	3,27	3,21	3,39
2° + S	22 C	123/14	6,03	6,49	6,36	6,73
2°	23 C	123/15	2,69	3,02	2,96	3,13
2°	24 C	123/16	2,69	3,02	2,96	3,13
2° + S	25 C	123/17	5,96	6,41	6,28	6,65
2°	26 C	123/18	2,85	3,19	3,13	3,31
3°	31 C	123/19	2,91	3,27	3,74	3,39
3° + S	32 C	123/20	6,03	6,49	7,43	6,73
3°	33 C	123/21	2,69	3,02	3,46	3,13
3°	34 C	123/22	2,69	3,02	3,46	3,13
3° + S	35 C	123/23	5,96	6,41	7,33	6,65
3°	36 C	123/24	2,85	3,19	3,66	3,31
4°	41 C	123/25	2,91	3,27	4,28	3,39
4° + S	42 C	123/26	6,03	6,49	8,50	6,73
4°	43 C	123/27	2,69	3,02	3,96	3,13
4°	44 C	123/28	2,69	3,02	3,96	3,13
4° + S	45 C	123/29	5,96	6,41	8,39	6,65
4° + S	46 C	123/30	3,13	3,19	4,18	3,31
5°	51 C	123/31	2,91	3,27	4,82	3,39
5° + S	52 C	123/32	6,03	6,49	9,56	6,73
5° + S	53 C	123/33	2,97	3,02	4,46	3,13
5° + S	54 C	123/34	2,97	3,02	4,46	3,13
5° + S	55 C	123/35	5,96	6,41	9,44	6,65
5° + S	56 C	123/36	3,13	3,19	4,71	3,31
6° + S	61 C	123/37	3,21	3,27	5,36	3,39
6° + S	62 C	123/38	6,03	6,49	10,63	6,73
6° + S	63 C	123/39	2,97	3,02	4,95	3,13
6° + S	64 C	123/40	2,97	3,02	4,95	3,13
6° + S	65 C	123/41	5,96	6,41	10,48	6,65
6°	66 C	123/42	2,86	3,19	5,22	3,31
			<u>163,61</u>	<u>178,62</u>	<u>186,99</u>	<u>183,66</u>



CONDOMINIO DI VIALE LUCANIA N° 3 - MILANO -

TABELLA MILLESIMALE - CASA D -

Piano	Sigla	Mapp./Sub	Millesimi			
			Proprietà	Riscaldam.	Ascensore	Gestione
T.R. + S	1 D	123/47	4,96	5,64	-	5,47
T.R. + S	2 D	123/48	5,94	6,75	-	6,55
T.R.	3 D	123/43	2,76	3,22	-	3,13
T.R.	4 D	123/44	2,82	3,37	-	3,26
T.R. + S	5 D	123/45	6,94	8,01	-	7,78
T.R.	6 D	123/46	3,85	4,61	-	4,47
1°	11 D	123/49	2,83	3,17	2,58	3,29
1° + S	12 D	123/50	5,90	6,34	5,16	6,58
1°	13 D	123/51	2,63	2,95	2,39	3,05
1°	14 D	123/52	2,65	2,97	2,42	3,08
1°	15 D	123/53	2,76	3,10	2,53	3,22
1° + S	16 D	123/54	6,94	7,50	6,11	7,78
1°	17 D	123/55	3,85	4,31	3,52	4,47
2°	21 D	123/56	2,83	3,17	3,11	3,29
2° + S	22 D	123/57	5,90	6,34	6,22	6,58
2°	23 D	123/58	2,63	2,95	2,89	3,05
2° + S	24 D	123/59	2,93	2,97	2,92	3,08
2°	25 D	123/60	2,76	3,10	3,04	3,22
2° + S	26 D	123/61	6,94	7,50	7,35	7,78
2° + S	27 D	123/62	4,13	4,31	4,23	4,47
3°	31 D	123/63	2,83	3,17	3,64	3,29
3° + S	32 D	123/64	5,90	6,34	7,26	6,58
3°	33 D	123/65	2,63	2,95	3,37	3,05
3°	34 D	123/66	2,65	2,97	3,41	3,08
3°	35 D	123/67	2,76	3,10	3,55	3,22
3° + S	36 D	123/68	6,94	7,50	8,58	7,78
3°	37 D	123/69	3,85	4,31	4,94	4,47
4°	41 D	123/70	2,83	3,17	4,16	3,29
4° + S	42 D	123/71	5,90	6,34	8,30	6,58
4°	43 D	123/72	2,63	2,95	3,86	3,05
4°	44 D	123/73	2,65	2,97	3,90	3,08
4°	45 D	123/74	2,76	3,10	4,06	3,22
4° + S	46 D	123/75	6,94	7,50	9,81	7,78
4°	47 D	123/76	3,85	4,31	5,65	4,47
5° + S	51 D	123/77	3,11	3,17	4,68	3,29
5° + S	52 D	123/78	5,90	6,34	9,34	6,58
5° + S	53 D	123/79	2,91	2,95	4,34	3,05
5° + S	54 D	123/80	4,99	4,44	6,54	4,65
5° + S	55 D	123/81	6,47	4,20	6,18	4,40
6° + S	61 D	123/82	3,11	3,17	5,20	3,29
6° + S	62 D	123/83	5,90	6,34	10,37	6,58
6° + S	63 D	123/84	2,91	2,95	4,83	3,05
6° + S	64 D	123/85	4,22	4,44	7,27	4,65
6° + S	65 D	123/86	4,08	4,20	6,87	4,40
			181,67	195,16	194,58	200,48