

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**RG 1294/2022**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. ssa Caterina Trentini**

**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE**

LOTTO UNICO: Unità immobiliare con cantina in Rho (MI)

Via Torino n. 26



*Esperto nominato: Arch. Cristina Marchesi*  
*Albo Architetti di Milano n. 14694 – Albo C.T.U. Tribunale di Milano n. 13360*  
*e-mail:*

**INDICE SINTETICO**

**INDICE SINTETICO LOTTO UNICO: Beni in Via Torino n. 26 – Rho (MI)**

**Dati Catastali**

**Corpo A**

**Categoria:** A3 [Abitazione]

**Dati Catastali:** foglio **30**, particella **193**, subalterno **12**

**Stato occupativo**

**Corpo A:** al sopralluogo occupato da uno degli esecutati

**Comproprietari non esecutati**

Nessuno

**Prezzo al netto delle decurtazioni LOTTO UNICO**

da libero:                   **€ 102.000,00**

da occupato:               non ricorre il caso

\*\*\*\*\*

# LOTTO UNICO

## Unità immobiliare con cantina

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### **CORPO A**

##### **1.1. Descrizione del bene**

Unità immobiliare ad uso residenziale sita in Comune di Rho, Via Torino n. 26, facente parte di un fabbricato condominiale; l'unità, posta al piano terzo (quarto fuori terra) del fabbricato D, scala A, è risultata composta, al momento del sopralluogo, da un corridoio di ingresso, due locali, una cucina abitabile, un bagno finestrato, un piccolo ripostiglio e due balconi con annessa cantina al piano seminterrato.

##### **Quota e tipologia del diritto pignorato**

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

██████████ nato a Roma (RM) il ██████████, c.f. ██████████, per proprietà per ½  
 ██████████ nata a Rho (MI) il ██████████, c.f. ██████████, per proprietà per ½

##### **1.2. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Rho come segue (all. N.1 - Catasto):**

Intestato:

██████████ nato a Roma (RM) il ██████████, c.f. ██████████, per proprietà per ½  
 in regime di comunione dei beni con ██████████  
 ██████████ nata a Rho (MI) il ██████████, c.f. ██████████, per proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con ██████████

dati identificativi: foglio **30**, particella **193**, subalterno **12**

dati classamento: cat. **A/3**; classe 5; consistenza 4,5 vani; sup. catastale tot. 63 mq; sup. catastale escluse aree scoperte 62 mq; rendita € 511,29

indirizzo: VIA TORINO n. 26 Edificio D Scala A Piano 3-S1

dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/03/2004 Pratica n. MI0153788 in atti dal 10/03/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 19679.1/2004);
- VARIAZIONE del 21/06/2002 Pratica n. 524994 in atti dal 21/06/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-ESATTA RAPPRESENTAZIONE CANTINA (n. 30454.1/2002);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

##### **Coerenze come da rogito:**

dell'unità: cortile, altra unità, cortile, parti comuni

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dal titolo di provenienza;

della cantina: altra cantina, corridoio, altra cantina

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dal titolo di provenienza.

(All. N.1 Catasto: estratto di mappa, visura catastale storica, scheda catastale in atti al NCEU del 21/06/2002)

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

Nessuna.

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Rho

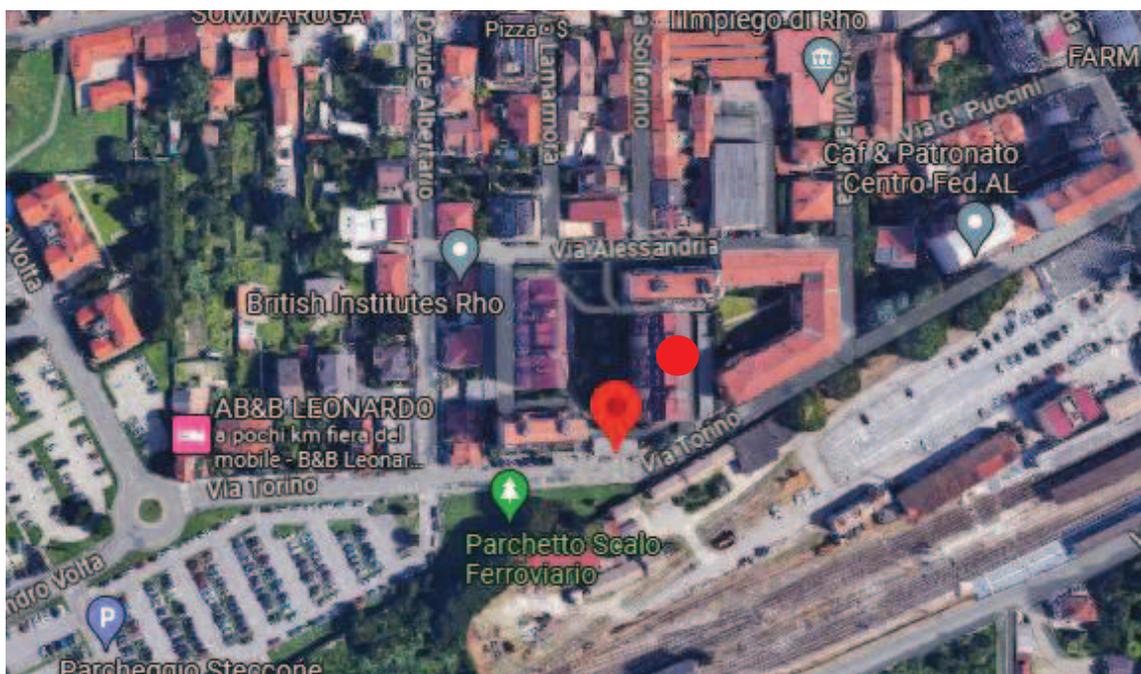
**Caratteristiche zona:** il bene in oggetto è ubicato in zona semicentrale del Comune di Rho, nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria, in Via Torino. 26.

**Area urbanistica:** la zona è caratterizzata da media densità edilizia a carattere prevalentemente residenziale di tipo economico/civile completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari, con sufficiente disponibilità di parcheggi.

**Caratteristiche zone limitrofe:** prevalentemente residenziali

**Principali collegamenti pubblici:** i mezzi pubblici di collegamento con il capoluogo lombardo nelle immediate vicinanze sono numerosi (stazione ferroviaria e mezzi pubblici di superficie a 150 mt di distanza) e ciò consente un agevole collegamento con Milano.

**Servizi offerti dalla zona:** buona presenza nelle immediate vicinanze di negozi per la distribuzione al dettaglio in tutti i principali settori merceologici



### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 8 – Rilievo fotografico)

Il complesso edilizio in cui si trova il bene oggetto della presente, edificato all'inizio degli anni '60 e posto tra le Vie Torino e Alessandria con accesso carraio e pedonale da Via Torino 26, è completamente cintato, dotato di piccolo fabbricato all'ingresso uso portineria centrale e centrale termica, ed è costituito da più corpi di fabbrica (identificati negli atti A, B, C, D) ognuno dei quali composti da due scale condominiali oltre a percorsi carrai e spazi a verde e da due corpi di fabbrica di un piano fuori terra adibiti a boxes.

Il fabbricato in cui si trova il bene in oggetto è il "D" con accesso dalla scala "A", di nove

piani fuori terra oltre il piano interrato ad uso cantine e il piano sottotetto ad abitazione.

Il fabbricato ha struttura portante in c.a. con solai misti in c.a. e laterizi costituiti da elementi prefabbricati, copertura a doppia falda.

Esternamente l'aspetto architettonico dell'edificio è semplice.

Tutte le facciate hanno zoccolatura h. 50 cm in ceppo e rivestimenti parte in intonaco verniciato parte in mattoncini cotto color paglierino.

I balconi sono del tipo sporgente, con parapetti in bacchette di ferro a disegno semplice. L'atrio di ingresso condominiale ha pavimenti in marmo e pareti rivestite in perlinatura a tutta altezza, il vano scale ha pareti in intonaco verniciato e alzate e pedate rivestite in marmo.

Il fabbricato è dotato di impianto di ascensore e citofonico.

Tutto il complesso è dotato di servizio di portineria posto all'ingresso del complesso stesso. Per tipologia edilizia, caratteristiche costruttive e qualità dei materiali impiegati, il livello generale del complesso può essere considerato sufficiente.

- Facciate: intonacate e verniciate color rosato con porzioni rivestite a tessere color sabbia e con i fronti laterali in mattoni paramano in condizioni sufficienti;
- balconi: parapetti in ferro con bacchette di ferro a disegno semplice in condizioni sufficienti;
- coperture: a falde
- ingresso al fabbricato scala A: portoni ad ante singole a battente in ferro e vetro in condizioni sufficienti
- rampa vano scala: rivestita in marmo in condizioni nella norma;
- ascensore: presente;  
Note: è tuttavia presente una prima rampa di scala all'ingresso priva del necessario servoscala per il superamento delle barriere architettoniche.
- servizio di portineria centrale: presente
- condizioni generali del fabbricato e delle parti comuni, dal sommario esame a semplice vista: sufficienti

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 8 – Rilievo fotografico)

#### **CORPO A**

L'unità in oggetto, ubicata al piano terzo (quarto fuori terra) del fabbricato "D" scala "A" con accesso da vano scala comune dotato di ascensore, è risultata composta, al momento del sopralluogo, da un corridoio di ingresso, due locali, una cucina abitabile, un bagno finestrato (attrezzato con lavabo, vaso, bidet, box doccia e vasca), un piccolo ripostiglio (attrezzato con attacchi lavatrice) e due balconi.

Al piano seminterrato è ubicata la cantina pertinenziale.

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si è presentata in stato di conservazione e manutenzione sufficiente/nella norma seppur con alcune finiture datate ed impianti da revisionare.

Altezza netta interna locali H 2,98 mt circa; altezza netta sotto porzione soppalcata H 2,20 mt circa.

Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico all. N.8- Ril. fotografico.

**N.B:** si riporta che, rispetto alla verifica metrica effettuata al sopralluogo, ai tipi grafici delle pratiche edilizie, nonché alla precedente scheda catastale del 1969, l'attuale scheda catastale in atti (realizzata per esatta rappresentazione cantine) "parrebbe" leggermente fuori scala in difetto rispetto al fattore di scala riportato (ovvero rasterizzata in scala leggermente ridotta).

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

#### Unità immobiliare

- esposizione: doppio affaccio, ad ovest e ad est su spazi comuni
- porta di accesso: di tipo blindato pannellata in legno sulle due facce in condizioni modeste, necessitante di manutenzione;
- infissi esterni: in pvc con doppi vetri in condizioni nella norma ed in legno con singoli vetri in bagno (datati);
- sistema di oscuramento: tapparelle in pvc necessitanti di manutenzione
- porte interne: di tipo a battente in legno in condizioni sufficienti;
- pareti: normalmente tinteggiate (con effetto spatolato) in condizioni nella norma e rivestimento in piastrelle di ceramica in bagno ed in cucina in condizioni sufficienti seppur datate;
- plafoni: normalmente tinteggiati in condizioni sufficienti;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica in condizioni nella norma
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sottotraccia; a semplice vista "da normalizzare"; certificazioni non rinvenute, si consiglia pertanto verifica;
- impianto termico a caloriferi: di tipo centralizzato;
- impianto acqua calda sanitaria: di tipo autonomo alimentato da caldaia a gas ubicata in cucina; certificazioni non rinvenute, si consiglia pertanto verifica;
- impianto di condizionamento: presente predisposizione di tipo a split con macchina esterna sul balcone

#### Cantina

- porta: in legno in condizioni modeste;
- pavimenti: in battuto di cemento
- altezza dei locali: H mt 2,30 circa

**N.B:** il vano, al sopralluogo, è risultato meno profondo di quanto raffigurato nella scheda catastale in atti (profondità interna 1,40 mt circa rispetto a 2,40 mt circa della scheda catastale).

### **2.4. Certificazioni energetiche**

L'immobile oggetto della presente è risultato, a seguito di consultazione al CEER, sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica in quanto l'APE con codice identificativo 1518200042009, registrato il 23/10/2009, è scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER

### **2.5. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non fornite

## **3. STATO OCCUPATIVO**

### **3.1. Detenzione del bene:**

Il sopralluogo ai beni è avvenuto il 10/05/2023

La scrivente, in data 10/05/2023, si recava sul posto alla presenza del Custode nominato e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Si rimanda alla relazione del custode sul punto.

**3.2. Esistenza contratti di locazione:**

Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 10/15/2023, non risultano in essere contratti di locazione/comodato, per l'immobile in oggetto, a nome dei debitori quali dante causa (**all. 3- Interrogazione Agenzia Entrate**).

(Ispezione agenzia entrate e risposta dell'Ufficio competente **all. N.3 Interrogazione Agenzia Entrate**)

## 4. PROVENIENZA

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 13/02/2023, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni ed iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 4- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2, per nominativi e per immobile, alla data del 11/05/2023, (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

**4.1. Attuale proprietà**

- ✓ Ai Sigg. ri [REDACTED] eseguiti, in atto dichiaratisi coniugati in regime di comunione dei beni, la piena proprietà dell'immobile in oggetto è pervenuta dalla società [REDACTED] per compravendita con atto a rogito Notaio Massimo Cesario di Milano (MI) (**all. 4- Provenienze**) in data 18/07/2002 repertorio n. 4305, **trascritto a Milano 2 in data 19/07/2002 ai nn. 93190/54220.**

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

(copia conforme atto reperita presso l'archivio notarile + nota di trascrizione estratta dalla scrivente, **all. N. 4- Provenienze**)

**4.2. Precedenti proprietà**

- ✓ Alla società [REDACTED], la piena proprietà dei fabbricati di cui il bene è parte è pervenuta per atto di fusione per incorporazione della società [REDACTED] nella società [REDACTED] con atto a rogito notaio Artidoro Solaro di Nerviano del 09/11/1994 rep. 107619/7455, **trascritto a Milano 2 il 05/12/1994 ai nn. 99246/61548**, rettificato con atto stesso notaio in data 19/07/2001 rep. 125069/13998 **trascritto a Milano 2 in data 27/09/2001 ai nn. 102068/65107.**

(Note di trascrizioni estratte dalla scrivente, **all. N. 4- Provenienze**)

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 13/02/2023, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni ed iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 4- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2, per nominativi e per immobile, alla data del 11/05/2023, (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**  
Nessuna
- **Misure Penali**  
Nessuna
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**  
Nessuna

▪ **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Nessuno

Eventuali note/osservazioni: nessuna

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

▪ **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** Concessione a Garanzia di Mutuo Iscritta a Milano 2 in data 11/07/2008 ai nn. 91443/22938, atto del 01/07/2008 rep. 14408/9836 Notaio Ugo Cantiello di Garbagnate Milanese (MI), a favore di [REDACTED] con sede [REDACTED], a carico di [REDACTED], eseguiti, per quota di ½ ciascuno in comunione legale, gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente.

Importo capitale Euro 80.000,00

Importo complessivo Euro 160.000,00

Tasso interesse annuo 5,893%

Durata: 15 anni

**Ipoteca volontaria in rinnovazione** Concessione a Garanzia di Mutuo Iscritta a Milano 2 in data 27/05/2022 ai nn. 75738/14729, atto del 18/07/2002 rep. 4306 Notaio Cesario Massimo di Milano (MI) a favore di [REDACTED] a carico di [REDACTED], eseguiti, per quota di ½ ciascuno, gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente.

Importo capitale Euro 93.500,00

Importo complessivo Euro 233.750,00

Tasso interesse annuo /

Durata: /

Al quadro "D" della suddetta Nota quanto segue:

"IMPOSTA SOSTITUTIVA ARTT. 15 E SEGG. - D.P.R. 29.09.1973 N. 601.GLI IMMOBILI AL QUADRO "B" RISULTANO IDENTIFICATI CON I DATI CATASTALI VIGENTI AL MOMENTO DELL'ISCRIZIONE DEL 2002. **CON SURROGAZIONE DEL 10/07/2008 AI NUMERI 90469/17060 VIENE CEDUTO IL CREDITO DA** [REDACTED] A [REDACTED]

Formalità di riferimento: **Ipoteca volontaria Iscritta a Milano 2 in data 19/07/2002 ai nn. 93191/21866.**

A margine della suddetta iscrizione sono presenti le seguenti note:

- **ANNOTAZIONE presentata il 10/07/2008 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 17060 Registro generale n. 90469**

Tipo di atto: 0800 - SURROGAZIONE AI SENSI DELL'ART. 8 COMMA 2 D.L. 7/2007

Al quadro "D" della suddetta annotazione quanto segue: "... **DETTI COMPARENTI DICHIARANO DI STIPULARE L'ANNOTANDO CONTRATTO DI MUTUO AI SENSI DELLE NORME IN MATERIA DI CREDITO FONDARIO CONTENUTE NEL DECRETO LEGISLATIVO 1 SETTEMBRE 1993 N. 385 (ARTICOLI 38 E SEGUENTI)**".

*Note:* Atto del 29.05.2008, Notaio Ugo Cantiello, Notaio in Garbagnate, Repertorio n. 14250, Raccolta n. 9712, con il quale gli eseguiti stipulavano con [REDACTED] contratto di **mutuo fondiario in surroga**

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

- **ISCRIZIONE presentata il 27/05/2022 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 14729 Registro generale n. 75738 Tipo di atto: 0668 - IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

• **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 09/12/2022 rep. 32018, **trascritto a Milano 2 in data 07/02/2023 ai nn. 15942/10590** promosso da [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED] eseguiti, per quota di ½

ciascuno, gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente

(Duplo Nota di trascrizione del pignoramento; **all. 5-Ispezione ipotecaria**)

• **Altre trascrizioni**

**Trascrizione a Milano 2 – Sentenza dichiarativa di fallimento in data 27/05/2022 ai nn 75692/51107** in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Milano del 02/02/2022 repertorio n. 54/2022, a favore di [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED], per quota di ½, gravante sulla quota di ½ di proprietà dell'immobile oggetto della presente.

Al quadro "D" della suddetta Nota quanto segue:

"LA PRESENTE NOTA SI TRASCRIVE IN FORZA DI SENTENZA DI DICHIARAZIONE DEL FALLIMENTO [REDACTED]

[REDACTED] NONCHE' DEL SOCIO ILLIMITAMENTE RESPONSABILE [REDACTED] EMESSA DAL TRIBUNALE DI MILANO IN DATA 27 GENNAIO 2022, E PUBBLICATA IN DATA 2 FEBBRAIO 2022 SENTENZA N. 54/2022, REP. N. 58/2022"

(nota di trascrizione estratta dalla scrivente + **all. N.5-Ispezione ipotecaria**)

Eventuali note/osservazioni: nessuna

▪ **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativi e per immobile alla data del 11/05/2023 (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) e rispetto alla certificazione notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

(ispezione Agenzia Territorio di Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi e per immobile + sintetico e note estratte dalla scrivente + **all. N.5-Ispezione ipotecaria**)

## 6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Si riporta, come da riscontro con documentazione allegata ricevuta sempre a mezzo mail dall'amministratore in data 18/05/2023, alla cui lettura si rimanda (**all. 6- Informazioni condominiali**), quanto segue:

**Spese scadute:**

"L'importo totale scaduto ad oggi è pari ad Euro 2.750,58 ed è relativo alla gestione precedente ed a quella in corso. Ricordo che l'esercizio di questo stabile inizia il 01/05 e finisce il 30/04" (come riferito dall'amministratore)

**Spese di gestione:**

**Spese medie annue:** Euro: 2.100,00 circa (come riferite dall'amministratore)

**Millesimi proprietà:**

Supercondominio 7,19 - Riscaldamento 3,55 – Generali 17,00 – Ascensore 12,35 (come riferiti dall'amministratore)

Si riporta inoltre (risposte amministratore in rosso) quanto segue:

- *Non siamo a conoscenza di particolari problematiche*
- *Non sono previste spese straordinarie salvo eventuali richieste da parte dei condomini nel corso della prossima assemblea ordinaria*
- *Non sono presenti eternit ed amianto*

Si allega infine il Regolamento di Condominio di tipo contrattuale alla cui lettura si rimanda

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 delibera

*(mail di richiesta all'amministratore del condominio, mail di risposta e Regolamento di Condominio; all. N.6- Informazioni condominiali)*

## 6.2. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Corpo A: NO

## 7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azzonato, da vigente PGT del Comune di Rho, in ambiti prevalentemente residenziali di recente formazione a medio/alta intensità edilizia; sensibilità paesaggistica: MEDIA

### 7.1. Pratiche edilizie (all. N. 7- Pratiche edilizie):

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è stato edificato anteriamente al 1 settembre 1967 ed in parte successivamente al 1 settembre 1967, in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- Nulla Osta edilizio rilasciato dal Comune di Rho in data 9 ottobre 1961 (con successivo parere favorevole del 23/02/1963 a seguito di richiesta di Abitabilità);
- Concessione in Sanatoria in data 20 ottobre 1992 n. 558 di protocollo per l'elevazione del fabbricato oltre il sesto piano, la cui relativa abitabilità è stata concessa in data 20 ottobre 1992, (afferente tra l'altro anche il fabbricato ad uso portineria e relativa centrale termica nonché per i corpi boxes)

*(Pratiche sopra citate + stralci tipi grafici significativi; all. N.7- Pratiche edilizie)*

### 7.2. Conformità edilizia + 7.3 Conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (10/05/2023) il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente ai tipi grafici allegati ai titoli edilizi ed alla scheda catastale presentata al N.C.E.U. in data 21/06/2002 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta), a meno della seguente modesta difformità:

- formazione di piccola porzione ribassata (soppalcata) per ripostiglio in quota in fondo al corridoio.

### Note:

- si ricorda, per quanto riguarda la cantina, che il vano, al sopralluogo, è risultato meno profondo di quanto raffigurato nella scheda catastale in atti (profondità interna 1,40 mt circa rispetto a 2,40 mt circa della scheda catastale);
- rispetto alla verifica metrica effettuata al sopralluogo, ai tipi grafici delle pratiche edilizie, nonché alla precedente scheda catastale del 1969, l'attuale scheda catastale in atti

(realizzata per esatta rappresentazione cantine) "parrebbe" leggermente fuori scala in difetto rispetto al fattore di scala riportato (ovvero rasterizzata in scala leggermente ridotta).

Pertanto, per regolarizzare le difformità riscontrate, il futuro eventuale acquirente dovrà (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio professionista di fiducia) presentare una pratica edilizia onerosa a sanatoria con contestuale aggiornamento catastale. Tali documentazioni, comprese di oblazione, aggiornamento catastale e parcelle professionali di tecnici abilitati, hanno un costo indicativo tra i 2.000,00 ed i 4.000,00 Euro.

Si ritiene pertanto riportare un costo medio indicativo di Euro 3.000,00 circa (fatte salve eventuali future diverse determinazioni degli organi preposti)

## 8. CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale dell'unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, 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:

destinazione CORPO A	U.M.	sup. lorda circa	coeff.	superficie omogeneizzata
unità imm.	mq.	67,0	100%	67,0
balconi	mq.	4,9	30%	1,5
cantina	mq.	1,4	20%	0,3
		<b>73,3</b>		<b>68,8</b>
		mq. lordi		<b>mq. commerciali arrotondati a 69,00</b>

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 % ininfluente ai fini della stima).

Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura

## 9. STIMA

### 9.1. Criterio di stima:

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della tipologia dell'intero compendio, dell'esposizione e del piano, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle destinazioni urbanistiche dei beni, della conformità edilizia e catastale, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che condizionano il mercato immobiliare con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

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

## 9.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi

Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona per tipologie consimili, portale aste tribunale di Milano per immobili in zona; borsinoimmobiliare.it, compravendite recenti nel medesimo fabbricato;

- Osservatori del mercato:
  - AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 2° semestre 2022 Comune di Rho – zona B1– Centrale/CIMITERO, BORSI, STAZIONE, VOLTA

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

## 9.3. Valutazione:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale circa	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	69,0	€ 1.650,00	€ 113.850,00
				<b>€ 113.850,00</b>

## 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta un 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 UNICO**

• Valore	€ 113.850,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 5.692,50
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.000,00
• Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente come ricevute dall'amministratore	-€ 2.750,58
	€ 102.406,92

<b>Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO</b>	<b>€ 102.000,00</b>
	<b>arrotondato</b>
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni OCCUPATO (non ricorre il caso)	

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

**10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

Non ricorre il caso

**11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

Non ricorre il caso

**12. CRITICITA' DA SEGNALARE**

/

La sottoscritta Arch. Cristina Marchesi 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 mail.

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

Con osservanza  
Milano, 19/05/2023

l'Esperto nominato  
arch. Cristina Marchesi

**ALLEGATI**

**Allegati N.1- Catasto**

estratto di mappa, visura catastale storica, scheda catastale in atti al NCEU + scheda precedente

**Allegati N. 2-Relazione notarile in atti**

Relazione notarile in atti

**Allegati N. 3- Interrogazione Agenzia Entrate**

Ispezione agenzia Entrate e risposta dell'Ufficio competente

**Allegati N. 4- Provenienze**

copia conforme atto reperita presso l'archivio notarile + note di trascrizioni dei titoli estratte dalla scrivente

**Allegati N. 5-Ispezioni ipotecarie**

ispezione Agenzia Territorio di Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi e per immobile + sintetico e note estratte dalla scrivente + Duplo Nota di trascrizione del Pignoramento

**Allegati N. 6- Informazioni condominiali**

mail di richiesta all'amministratore del condominio, mail di risposta + allegati e Regolamento di Condominio;

**Allegati N. 7- Pratiche edilizie**

Pratiche citate + stralcio tipi grafici

**Allegati N. 8 – Rilievo fotografico**

Fotografie esterne ed interne

\*\*\*\*\*



Dichiarazione protocollo n. 000524994 del 21/06/2002

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

Planimetria di u.i.u. in Comune di Rho

Via Torino

civ. 26

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 30

Particella: 193

Subalterno: 12

Compilata da:

Rotolo Salvatore

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Torino

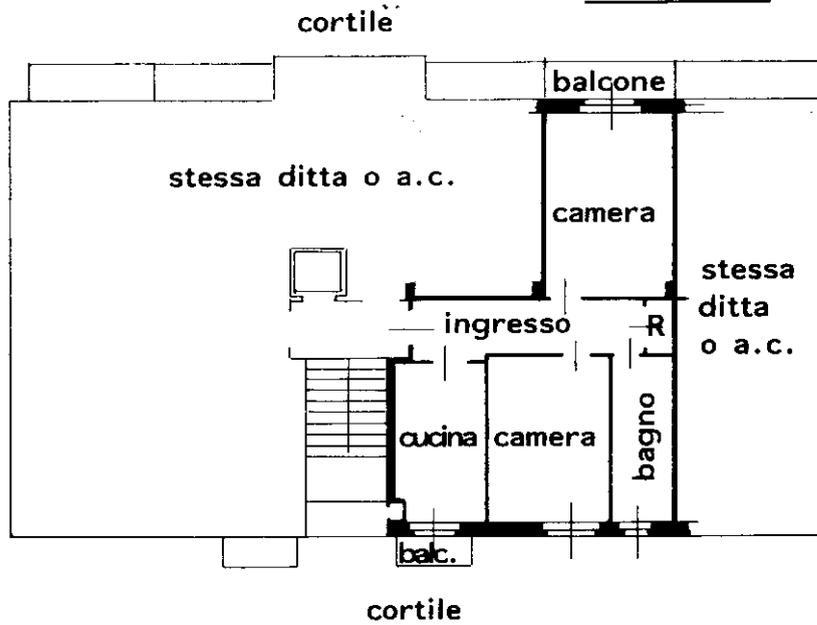
N. 6529

Scheda n. 1

Scala 1:200

**PIANTA PIANO TERZO (4° f.t.)**

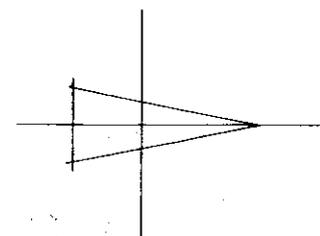
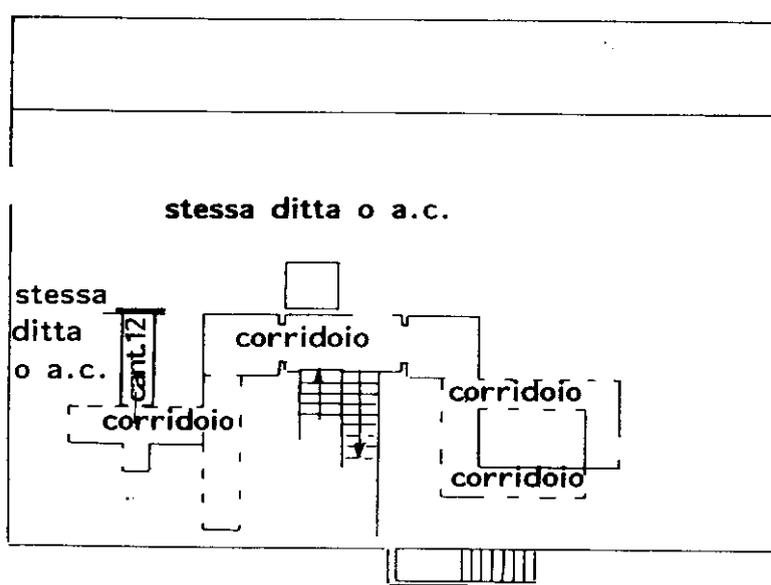
**h. mt. 3,00**



**Fabbricato D  
Scala A**

**PIANTA PIANO SEMINTERRATO**

**h. mt. 2,80**



Ultima planimetria in atti

MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mon. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire  
20  
12

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

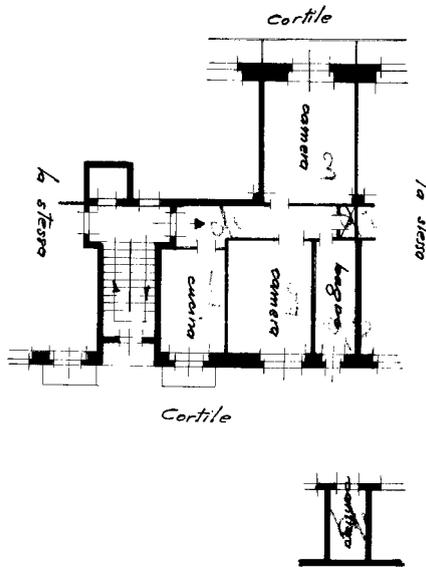
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di RHO Via Torino 22

Ditta Soc. Borgouno K. Crocefisso 6 Milano

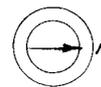
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MILANO

PIANO 3° H=3.00  
scala A

L 0556455



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

23 060.1969

1563

Compilata dall'ing. Gervaso Rancilio  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli Ingegneri  
della Provincia di Milano

DATA 30.12.63

Firma: G. Rancilio

ISTITUTO POLIGRAFICO DELLO STATO



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 05/04/2023

Data: 05/04/2023 Ora: 14.21.18

Segue

Visura n.: T218018 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di RHO (Codice:H264)
Catasto Fabbricati	Provincia di MILANO Foglio: 30 Particella: 193 Sub.: 12

#### INTESTATI

1	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con GENTILE EMANUELA
2	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con BIGI MARCO

#### Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		30	193	12			A/3	5	4,5 vani	Totale: 63 m <sup>2</sup> Totale:escluse aree scoperte**: 62 m <sup>2</sup>	Euro 511,29	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA TORINO n. 26 Edificio D Scala A Piano 3-SI										
Notifica						Partita				Med.58		
Annotazioni		-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune H264 - Foglio 30 - Particella 193

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 05/04/2023

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 10/03/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
<b>1</b>		<b>30</b>	<b>193</b>	<b>12</b>			<b>A/3</b>	<b>5</b>	<b>4,5 vani</b>		<b>Euro 511,29</b>	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/03/2004 Pratica n. MI0153788 in atti dal 10/03/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 19679.1/2004)	
<b>Indirizzo</b>		VIA TORINO n. 26 Edificio D Scala A Piano 3-S1											
<b>Notifica</b>							<b>Partita</b>				<b>Mod.58</b>		-
<b>Annotazioni</b>		-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)											

#### Mappali Terreni Correlati

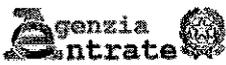
Codice Comune H264 - Foglio 30 - Particella 193

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 21/06/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
<b>1</b>		<b>30</b>	<b>193</b>	<b>12</b>			<b>A/3</b>	<b>5</b>	<b>4,5 vani</b>		<b>Euro 511,29</b>	VARIAZIONE del 21/06/2002 Pratica n. 524994 in atti dal 21/06/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-ESATTA RAPPRESENTAZIONE CANTINA (n. 30454.1/2002)	
<b>Indirizzo</b>		VIA TORINO n. 26 Edificio D Scala A Piano 3-S1											
<b>Notifica</b>							<b>Partita</b>				<b>Mod.58</b>		-
<b>Annotazioni</b>		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
<b>1</b>		<b>30</b>	<b>193</b>	<b>12</b>			<b>A/3</b>	<b>5</b>	<b>4,5 vani</b>		<b>L. 990.000</b>	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario	
<b>Indirizzo</b>		VIA TORINO n. 22 Scala 1 Piano S - 1 - 3											
<b>Notifica</b>							<b>Partita</b>		3731		<b>Mod.58</b>		-



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 05/04/2023 Ora: 14.21.18 pag: 3 **Stagione**

Visura n.: T218018 Pag: 3

## Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 05/04/2023

### Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		30	193	12			A/3	5	4,5 vani		Euro 0,89 L. 1.728	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		VIA TORINO n. 22 Scala 1 Piano S - 1 - 3										
Notifica						Partita	3731		Mod.58			

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

### Situazione degli intestati dal 18/07/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con GENTILE EMANUELA
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con BIGI MARCO
DATI DERIVANTI DA		Atto del 18/07/2002 Pubblico ufficiale CESARIO MASSIMO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 4305 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 54220.1/2002 Reparto PI di MILANO 2 - Pratica n. 914063 in atti dal 02/12/2002	

### Situazione degli intestati dal 09/11/1994

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 100/100 fino al 18/07/2002
DATI DERIVANTI DA		Atto del 09/11/1994 Pubblico ufficiale NOTAIO SOLARO Sede NERVIANO (MI) Repertorio n. 107619 - FUSIONE DI SOCIETA' (PREALLINEAMENTO) n. 272896.1/1995 - Pratica n. S24994 in atti dal 21/06/2002	

### Situazione degli intestati relativa ad atto del 12/12/1980 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' fino al 09/11/1994
DATI DERIVANTI DA		Documento del 12/12/1980 Voltura in atti dal 31/08/1988 Repertorio n.: 23220 Rogante SOLARO A Sede NERVIANO (MI) Registrazione UR Sede RHO (MI) Volume 85 n. 1602 del 23/12/1980 (n. 150563/1981)	

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 12/12/1980

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 05/04/2023

<b>DATI DERIVANTI DA</b>	Impianto meccanografico del 30/06/1987
--------------------------	--

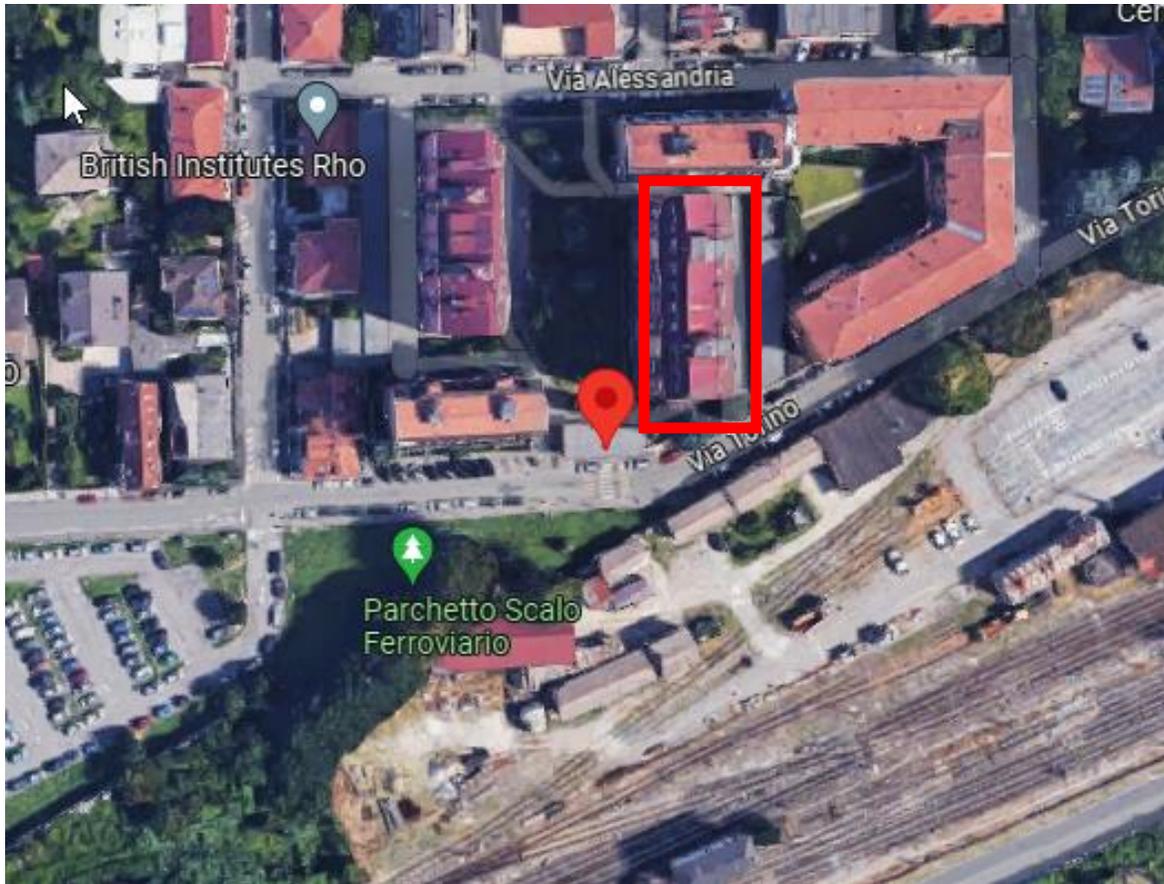
Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

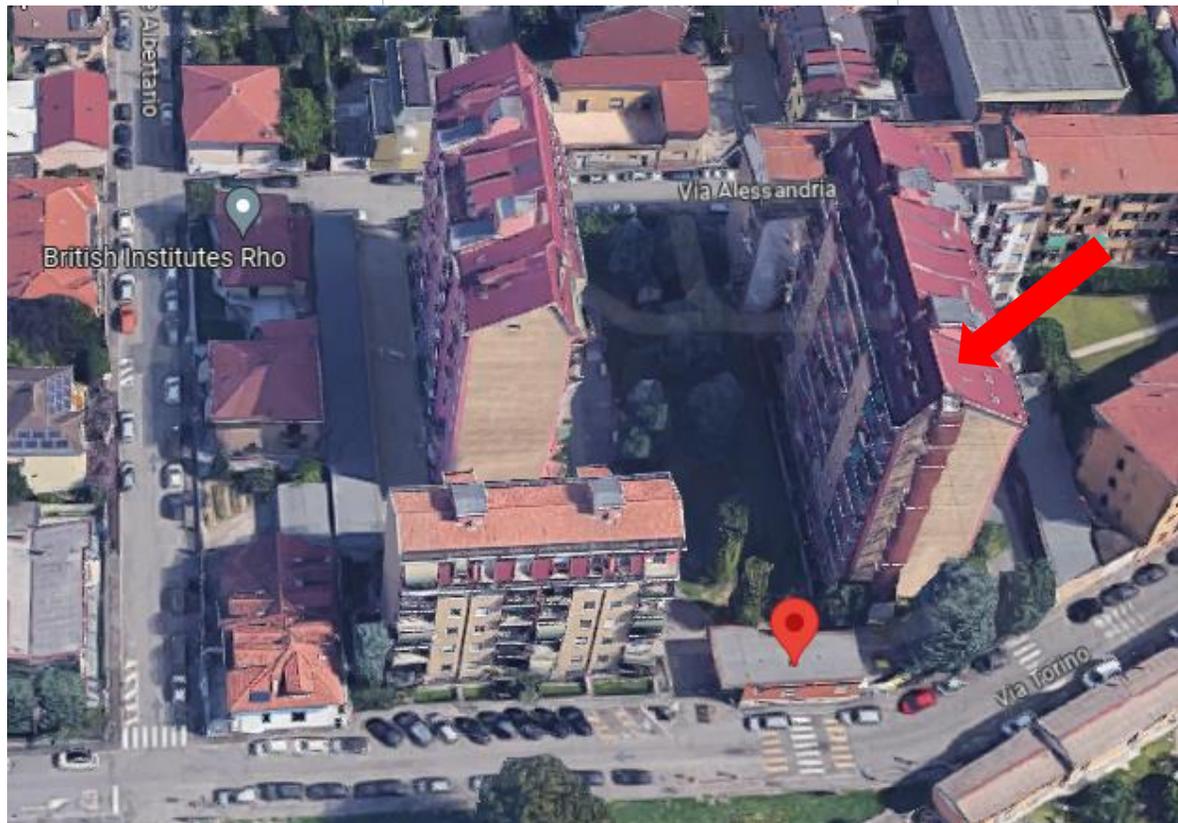
\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

\*\* 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).

# LOTTO UNICO



VISTA AREA DA GOOGLE MAPS DEL FABBRICATO D



VISTA ASSONOMETRICA DA GOOGLE MAPS DEL FABBRICATO D



VISTE ACCESSO AL COMPLESSO DA VIA TORINO





VISTE SPAZI COMUNI E FABBRICATO D



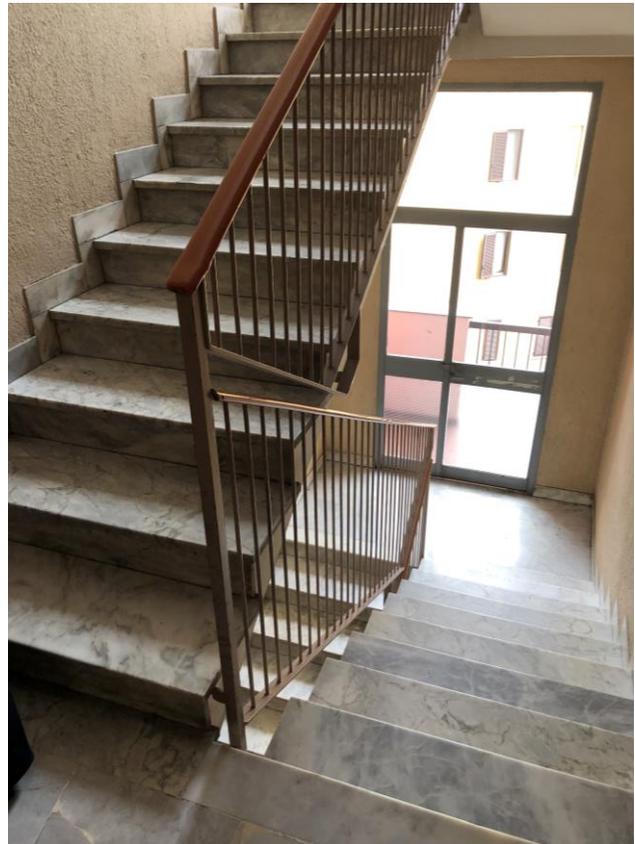
VISTA INGRESSO SCALA A- FABBRICATO D



VISTA FABBRICATO D DAL RETRO



VISTA ATRIO INGRESSO SCALA A



VISTA VANO SCALA A



VISTA PORTA INGRESSO



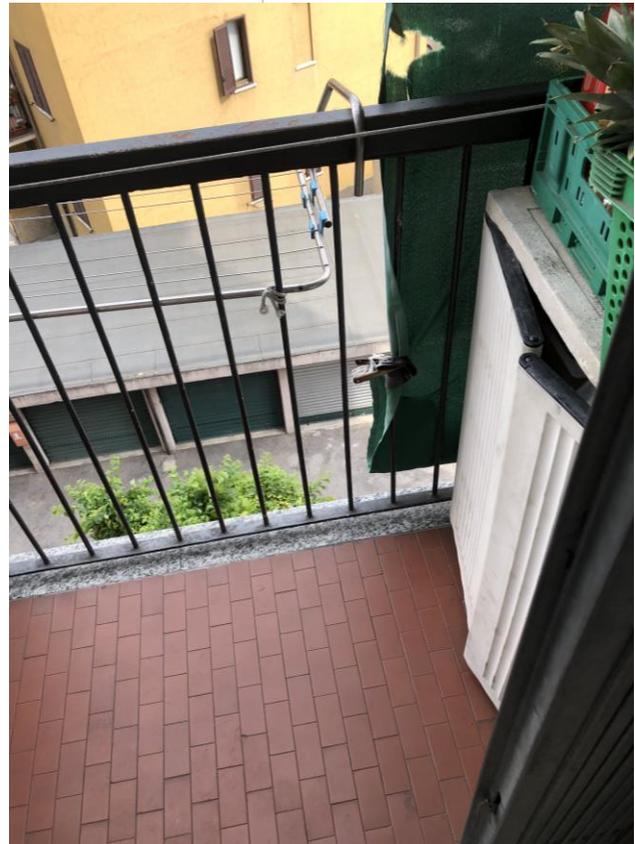
VISTA VERSO INGRESSO



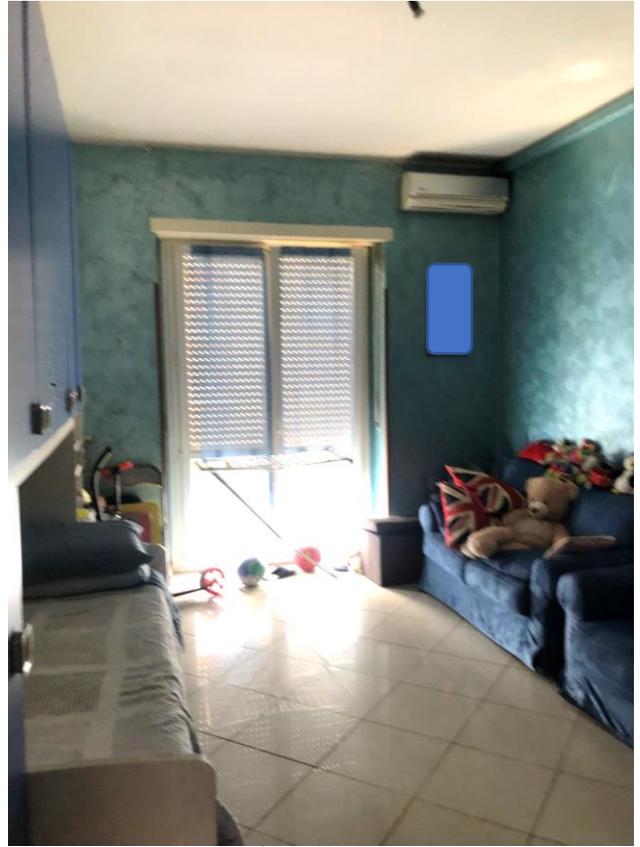
VISTA CORRIDOIO INGRESSO



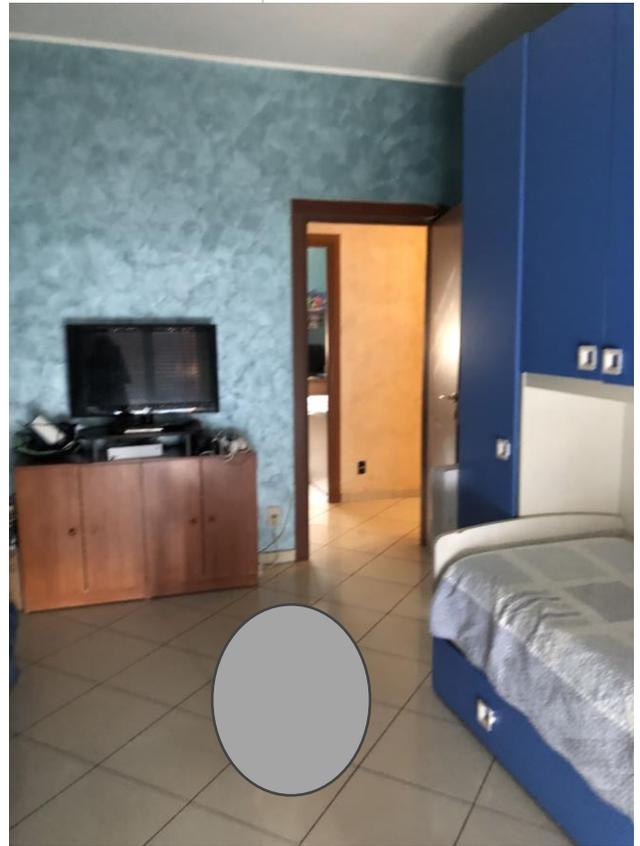
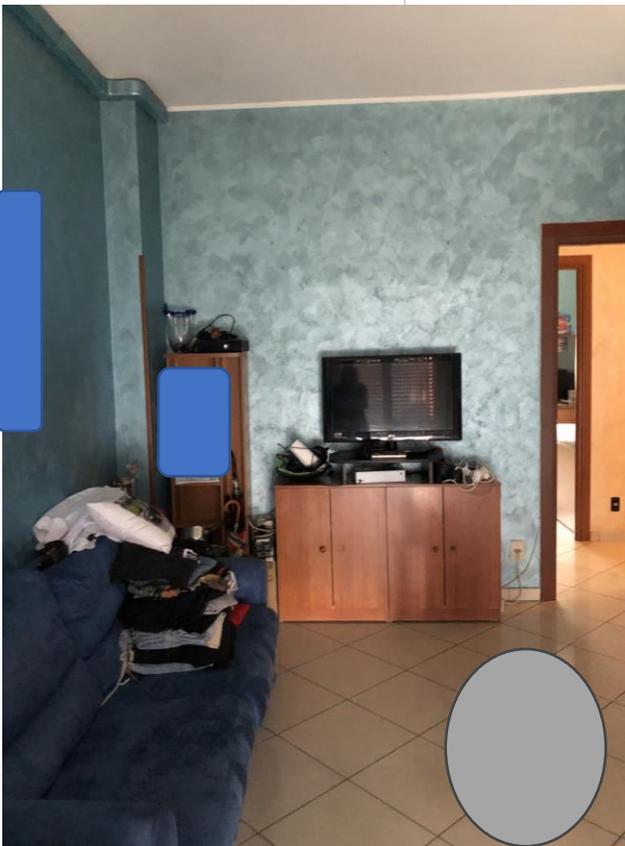
VISTE CUCINA

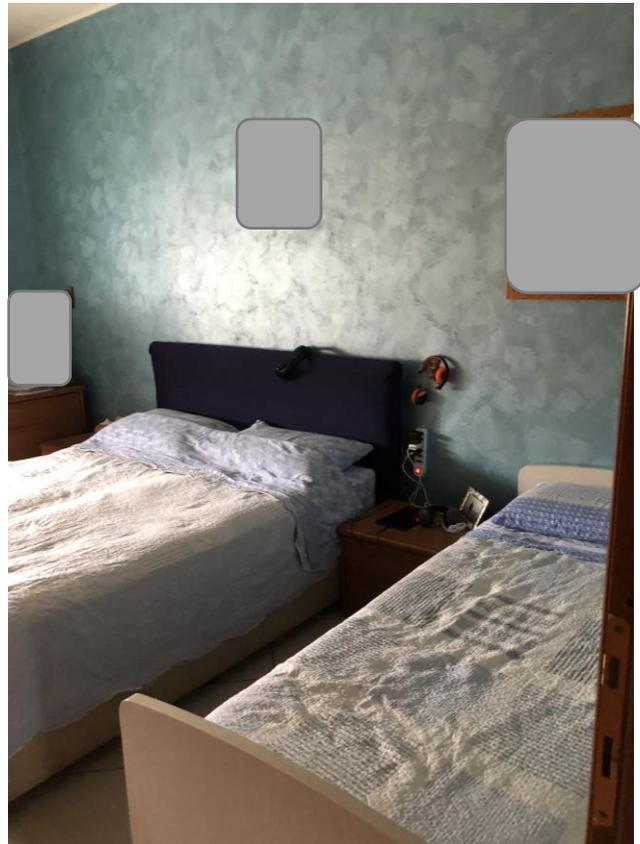
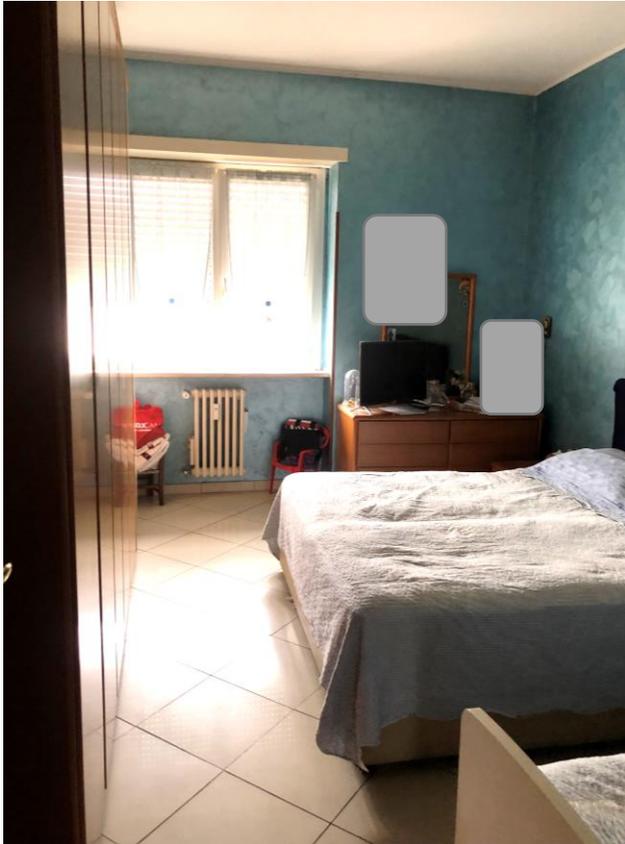


VISTA BALCONE SU CUCINA

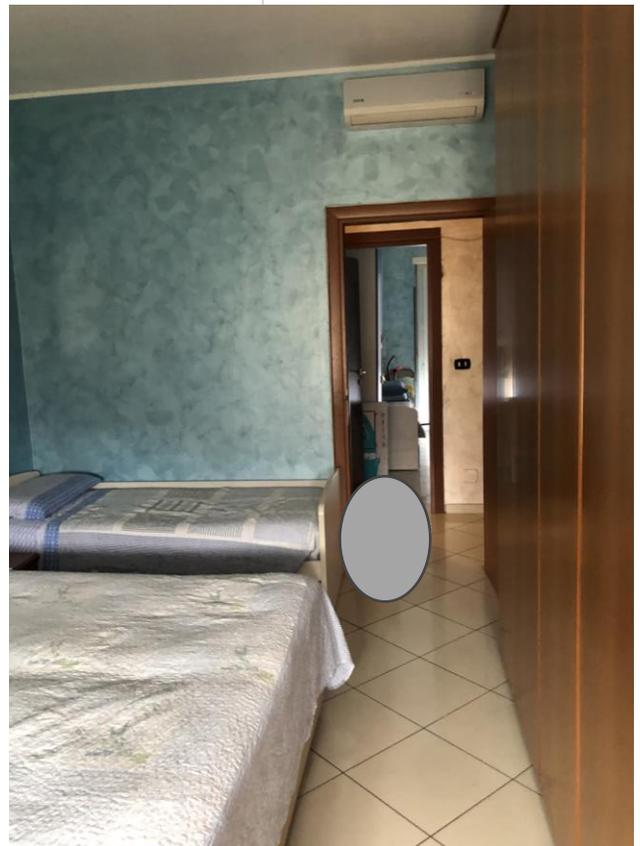
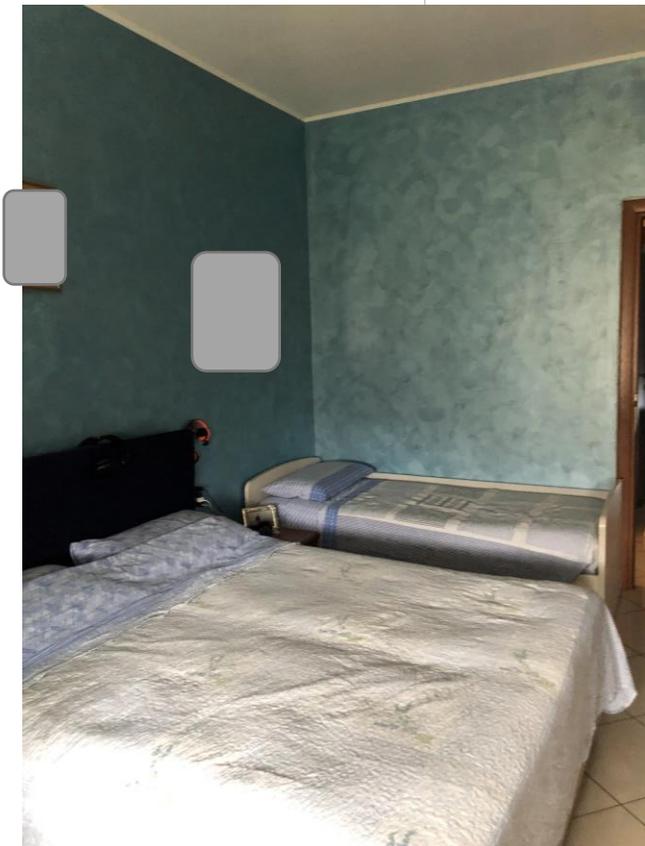


VISTE CAMERA 1





VISTE CAMERA 2





VISTE BAGNO



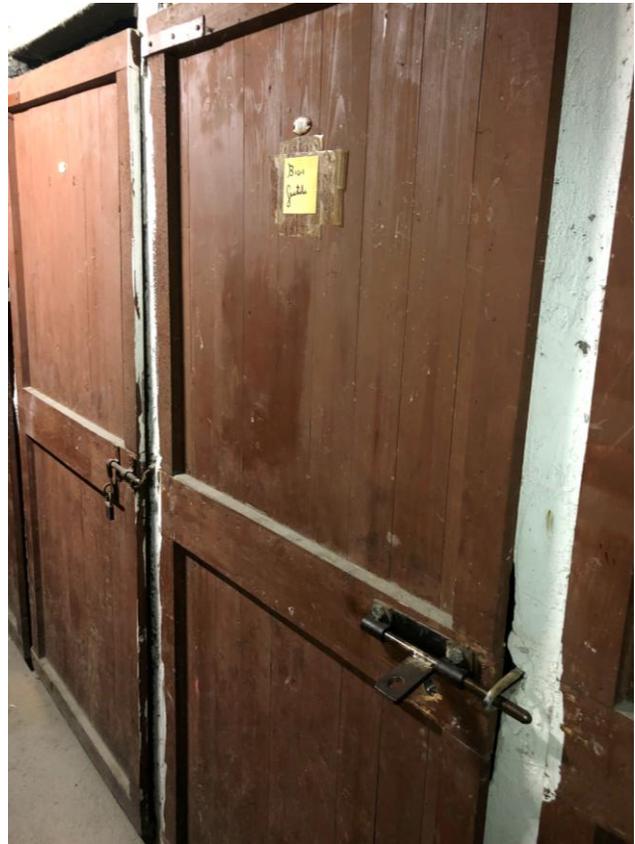
VISTA RIPOSTIGLIO



V ISTA CORRIDOIO



VISTA ACCESSO PER CANTINE



VISTA PORTA CANTINA DI PERTINENZA



VISTE CANTINA



Marca  
da bollo



# COMUNE DI RHO

PROVINCIA DI MILANO

COPIA D'UFFICIO  
7/10/61

## NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI

### IL SINDACO

Vista la domanda del Sig. Soc.p.a. "BORGOUNO" e Soc.p.a. "INIZIATIVE IMMOBILIARI INDUSTRIALI - RHO" domiciliato in Milano Via Grocefisso n. 6-via Solferino presentata in data 24.7.1961- n. 10433 - con la quale chiede di essere autorizzato alla costruzione di fabbricati d'abitazione - boxes e autorimesse

in questo Comune al mapp. N. 1965+2005 in Via Torino<sup>n.26</sup> - via Alessandria

Visti i disegni e il tipo allegati alla domanda stessa;

Sentito il parere favorevole della Commissione edilizia in data 2.9.1961;

Visti i Regolamenti comunali di Edilizia, Igiene, Polizia locale e tutela delle strade Comunali;

Visto il Capo IV del titolo II della Legge 17 agosto 1942, N. 1150;

Vista la Legge comunale e provinciale;

Concede il proprio

### NULLA OSTA

al Sig. Soc.p.a. "BORGOUNO"-Soc.p.a. "INIZIATIVE IMMOBILIARI INDUSTRIALI-RHO" per l'esecuzione dei lavori di cui si tratta, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, di igiene e di polizia locale, in conformità al progetto presentato e secondo le migliori norme dell'arte affinché la costruzione riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo adottato, nonchè sotto l'osser-

Il presente permesso deve restare sul luogo dei lavori sempre a disposizione degli agenti e funzionari incaricati del controllo.

vanza delle prescrizioni di seguito riportate:

1. - Devono essere salvi, riservati e rispettati i diritti dei terzi;
2. - Chi fabbrica non deve mai ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti alle fabbricate; deve osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose; deve evitare per quanto è possibile gli incomodi che i terzi possano risentire dalle esecuzioni di tali opere;
3. - Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici;
4. - Per eventuali occupazioni di aree stradali si deve ottenere speciale autorizzazione dagli Uffici comunali. Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima, su richiesta dell'Ufficio comunale, nel caso che la costruzione venga abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;
5. - Se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse manufatti per servizio pubblico deve usare ogni cautela per non danneggiarli e deve darne immediatamente avviso alle imprese proprietarie per i provvedimenti del caso;
6. - Gli assiti di cui al paragrafo 3 od altri ripari devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti, pure agli angoli, di una lanterna a vetri rossi da mantenersi accesa dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale. Questa lanterna deve essere collocata in modo ed avere dimensioni tali da rendere facilmente visibili il recinto ed il riparo su cui è collocata;
7. - A cura del costruttore deve essere richiesta tempestivamente la visita del rustico;
8. - L'Ufficio comunale fa esplicita riserva in ordine alle tasse speciali ed agli eventuali canoni, precari, ecc., che risultassero applicabili ad opere ultimate a termine dei relativi regolamenti;
9. - Dovranno essere osservate tutte le norme regolamentari, riguardanti le opere in cemento armato.
10. - Prima dell'inizio dei lavori è fatto obbligo di richiedere in tempo utile l'assegnazione dei punti fissi di linea e di livello. Qualora gli interessati non ottemperassero agli obblighi di cui sopra il Sindaco potrà ordinare la sospensione dei lavori o promuovere la demolizione delle opere eseguite non regolamentari.
11. - Avanti l'inizio dei lavori dovrà essere presentato all'Ufficio Imposte di Consumo sui materiali la denuncia relativa.
12. - A mente del vigente regolamento edilizio comunale, la validità del presente Nulla Osta è limitata a mesi 6 trascorsi i quali le opere non potranno essere iniziate senza presentazione di nuova denuncia.

A CONDIZIONE che "L'ALTEZZA DEI FABBRICATI B - D NON DOVRA' SUPERARE i ml. 24.00 COME RETTIFICATO IN ROSSO SUI TIPI ALLEGATI".-

Il proprietario, il direttore dei lavori e l'assuntore sono tutti responsabili di ogni eventuale inosservanza alle norme generali di leggi e di regolamenti comunali come delle modalità esecutive fissate nella presente licenza di costruzione.

Qualora l'assuntore non fosse specificato, rimangono responsabili il proprietario e il direttore dei lavori.

Alla presente si allega in restituzione, debitamente vistato, un esemplare di ciascuno dei disegni presentati in doppio.

Dalla Residenza Municipale, addì 9 Ottobre 1961



IL SINDACO  
L'ASSESSORE  
(Dr. G. Morazzoni)

SEI. 1961

stabili in RHO in via Torino - via Alessandria di proprietà  
della Società per Azioni **BORGOUNO** con sede  
in via Crocefisso 6 - Milano.

Edificatorio **D**

piante piano tipo:  - 1° 2° 3° 4° 5° 6°  1:100

disegno n° **3** 1-27-VII-51/fermatosoni

IL DIRETTORE DEI LAVORI :

Ing. GERVASO RANCILIO

IL PROGETTISTA :

9 OTT. 1961

VISTO :

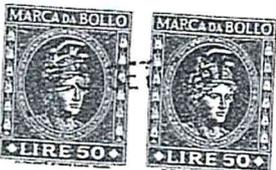
La Commissione Edilizia

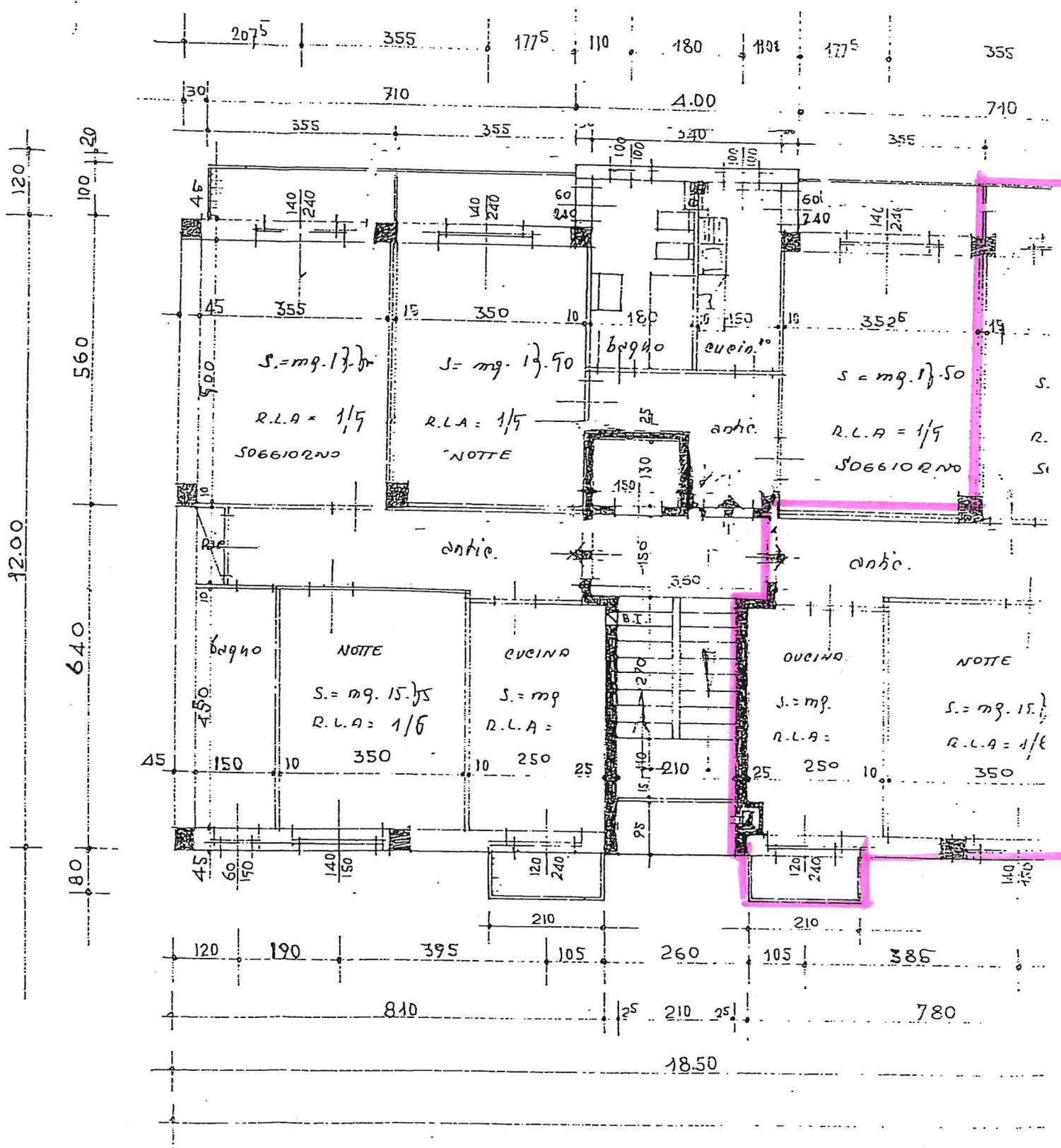


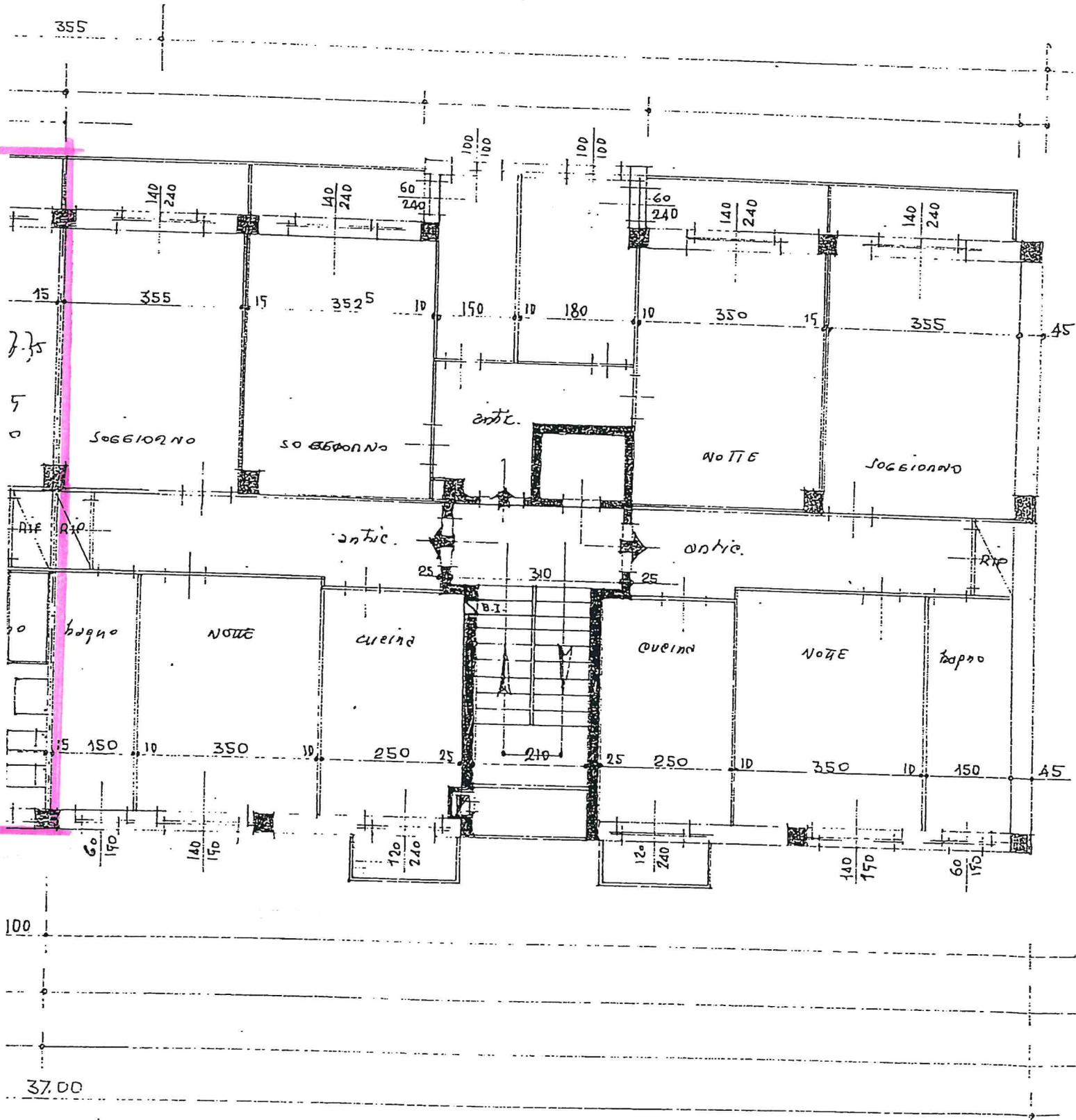
*[Handwritten signatures and initials over the stamp]*

IL PROPRIETARIO e COSTRUTTORE. :

Società per Azioni  
**BORGOUNO**  
Via Crocefisso, 6 - MILANO  
Telef. 89.61 55







ABILITÀ RHO IN VIA TORINO. VIA ALESSANDRIA DI PROPRIETÀ  
LE SOCIETÀ PER AZIONI:

BORGOUNO con sede in via Cioceffo G. Milano  
INIZIATIVE IMMOBILIARI INDUSTRIALI RHO  
con sede in via Solferino 32 Milano

ANIMETRIA GENERALE 1:200 della  
DISPOSIZIONE DELLE COSTRUZIONI

equo n° 1-6-VI-64/ autorizz.

RETORE DEI LAVORI:  
via Cassano Bonzile  
albo lung. Milano el. 1885

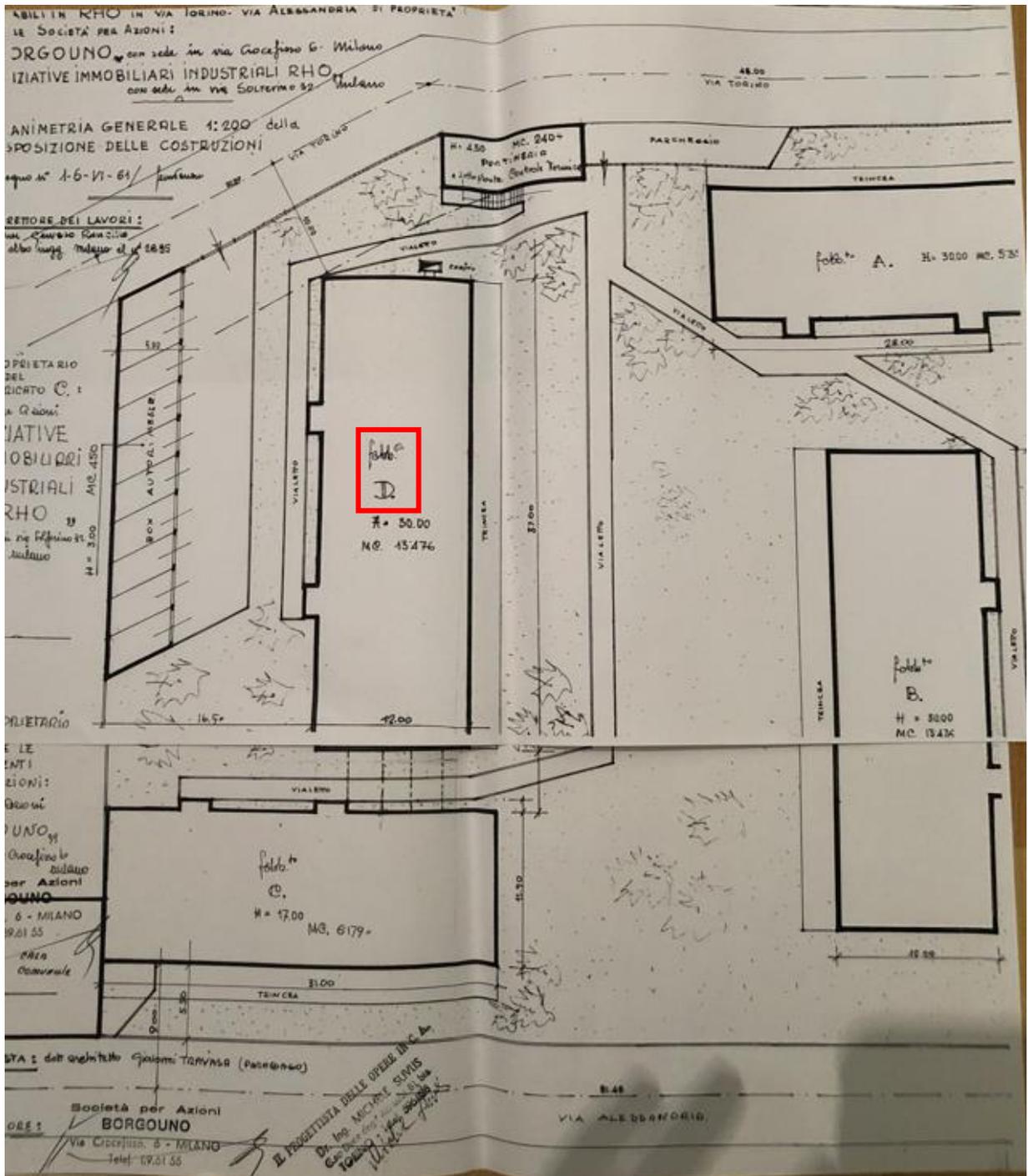
PROPIETARIO  
DEL  
DICATO C. 1  
a. Rioni  
INIZIATIVE  
IMMOBILIARI  
INDUSTRIALI  
RHO  
via Solferino 32  
Milano

PROPIETARIO  
LE  
ENT  
ZIONI:  
Quoni  
UNO  
Quozioni  
per Azioni  
BORGOUNO  
6 - MILANO  
92155  
Cassa  
Comunale

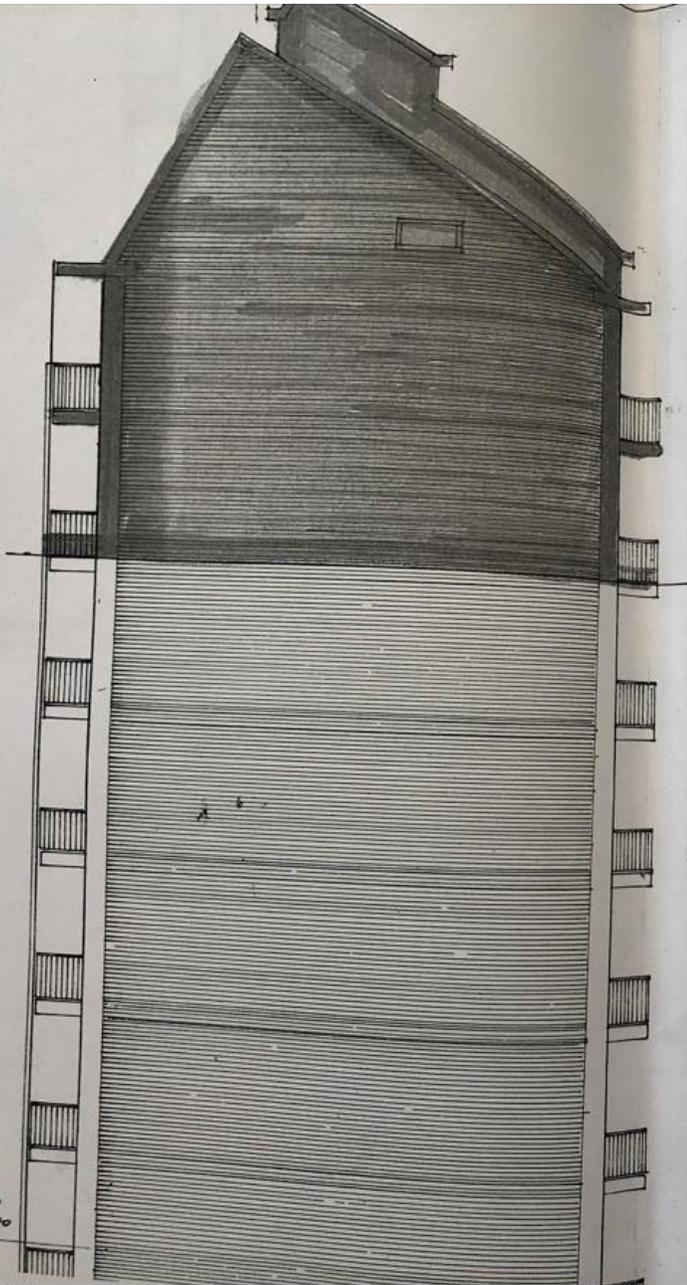
STA: dell'architetto Gianni TORVISA (Piacenza)

Società per Azioni  
**BORGOUNO**  
Via Cioceffo, 8 - MILANO  
Telef. 09.21.35

PROGETTISTA DELLE OPERE I.N.C.A.  
Dr. Ing. MICHELE SOMIS  
Cassa di Milano  
Tel. 02. 3000. 21



2



colorei colte  
colorei paglierino

selezionato 1/25 MB

2/6

Stabili in RHO in via Torino-via Alessandria  
 di proprietà: S.R.L. BORGOUNO con sede  
 in via Crocefisso 6 MILANO

S.r.l. BORGOUNO  
 Via Crocefisso 6  
 20122 MILANO - Tel. 80 56 071

FABBRICATO D.

Progetto realizzato

scala 1: 100

Sezione e Fianco

IL PROPRIETARIO:

S. r. l. BORGOUNO  
 L'Amministratore Unico

IL TECNICO:

Ing. GERVASO RANCILIO

NB. COLORATE IN ROSSO LE PARTI DI CUI SI CHIEDE IL CONDOVO EDILIZIO!

DATA: MARZO 1986

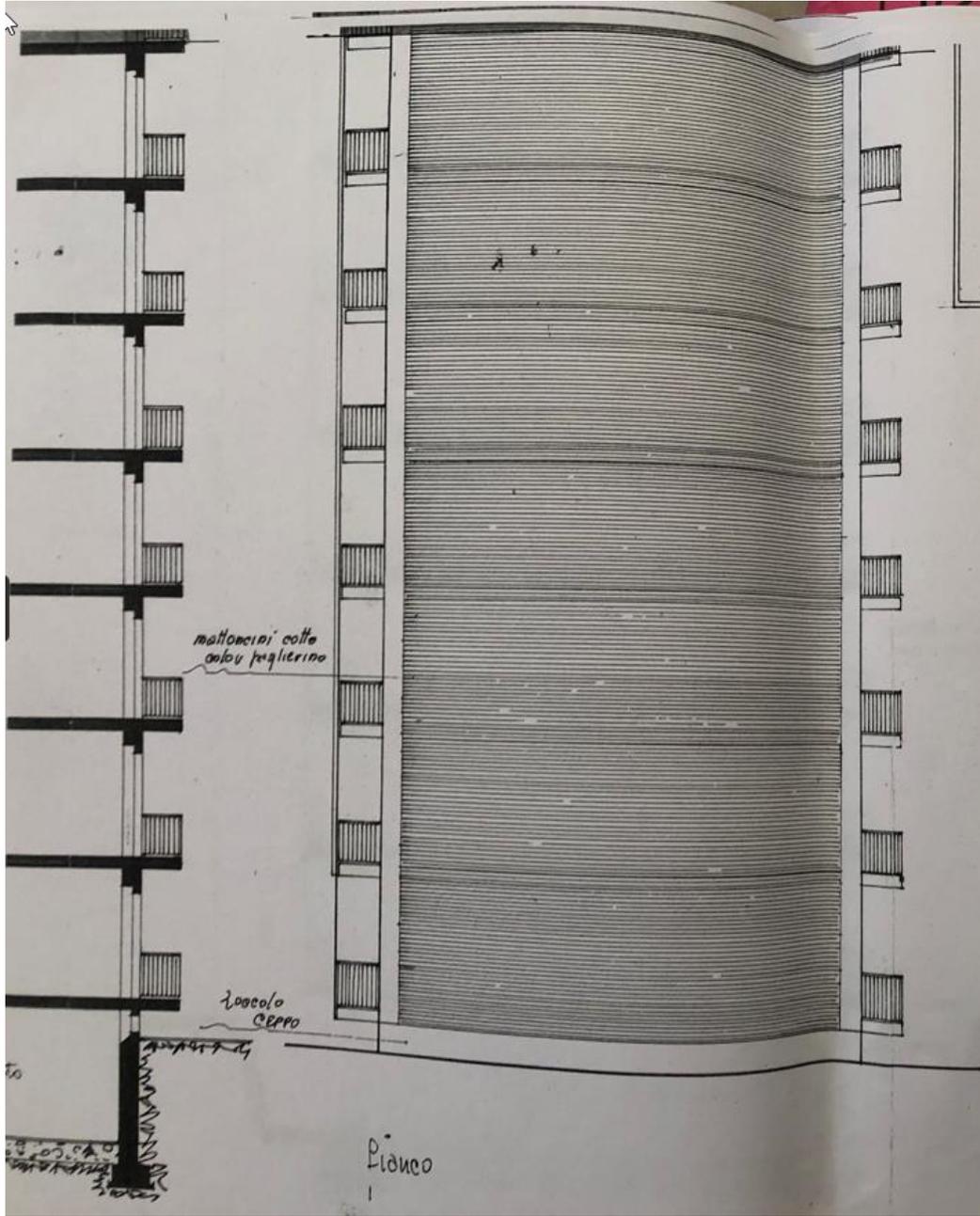
DISEGNO N°



Rho, 14 OTT. 1982

VISTO:

L'Assessor all'Edilizia  
 Pubblica e Privata  
 (Per. Alf. Persiano)



IL PROPRIETARIO :

**S. r. l. BORGOUNO**  
*L'Amministratore Unico*

*[Signature]*

IL TECNICO :

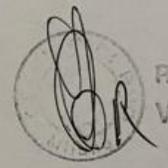
**Ing. GERVASO RANCIU**

*[Signature]*

NB. COLORATE IN ROSSO LE PARTI DI CUI SI CHIEDE IL CONDOVO EDIL

DATA : MARZO 1986

DISEGNO N°



Rho, 14 OTT. 1992

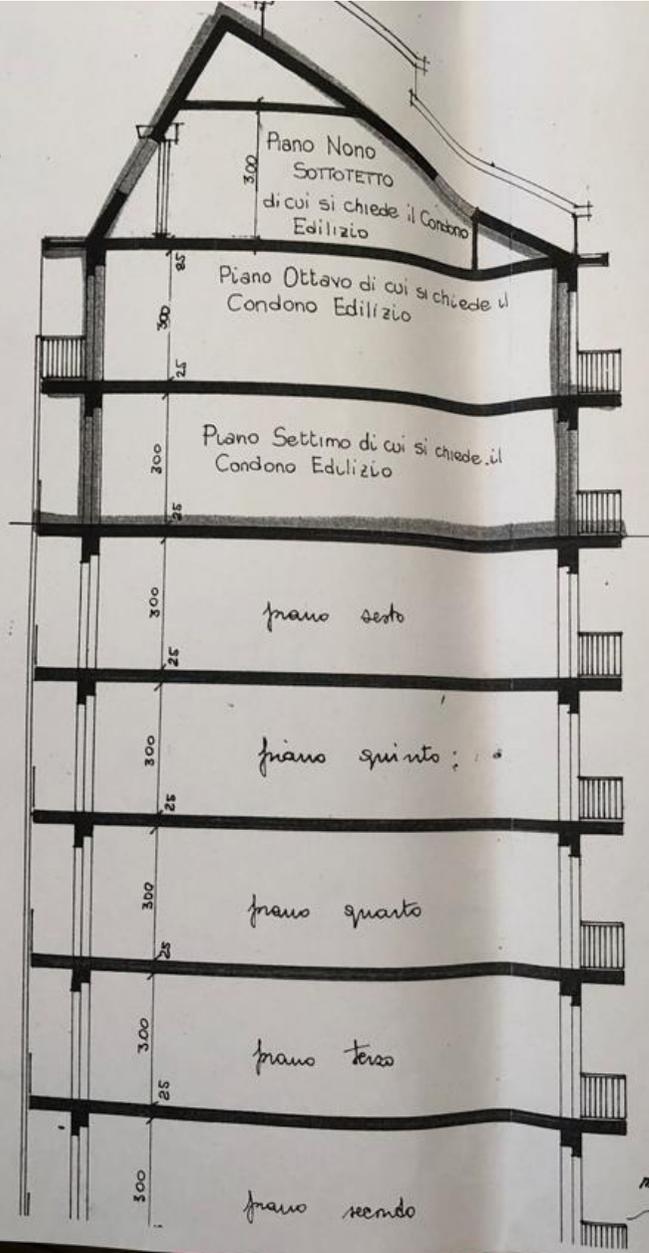
**VISTO:**

L'Assessorato all'Edilizia  
 Pubblica e Privata  
 (Par. A. F. Persiano)

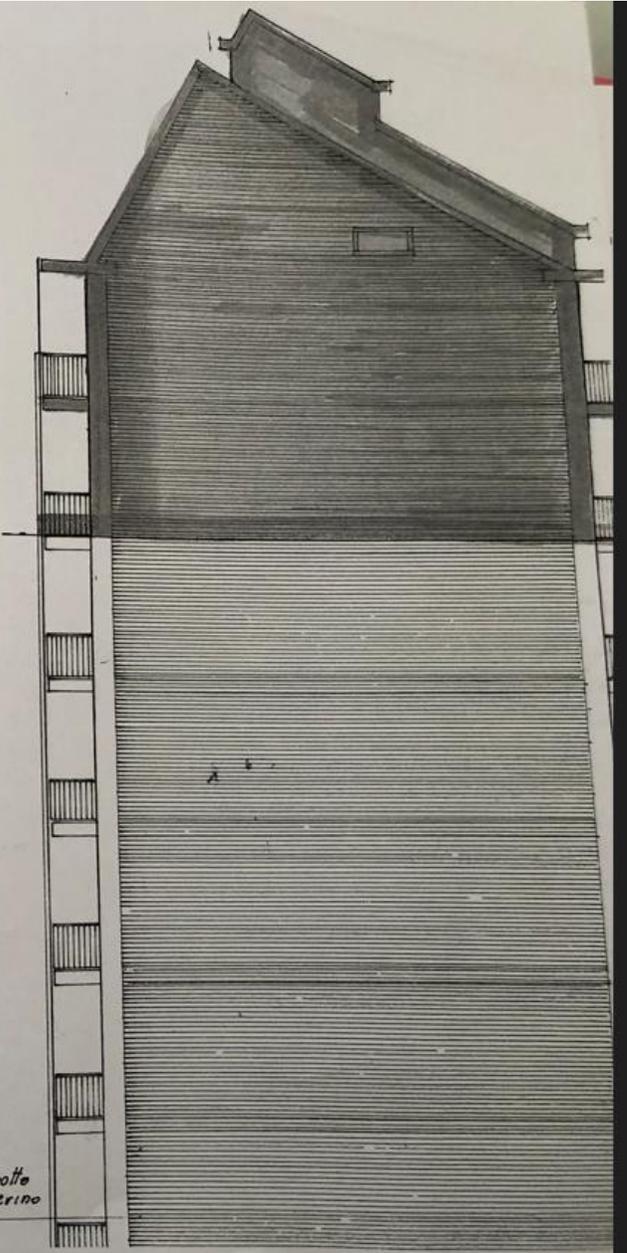
*[Signature]*



M. 29,90



mattoncini cotti  
color paglierino



M. 29,90

4,00

3,00

25

piano sesto

3,00

25

piano quinto

3,00

25

piano quarto

3,00

25

piano terzo

3,00

25

piano secondo

3,00

25

piano primo

3,10

25

piano rialzato

3,10

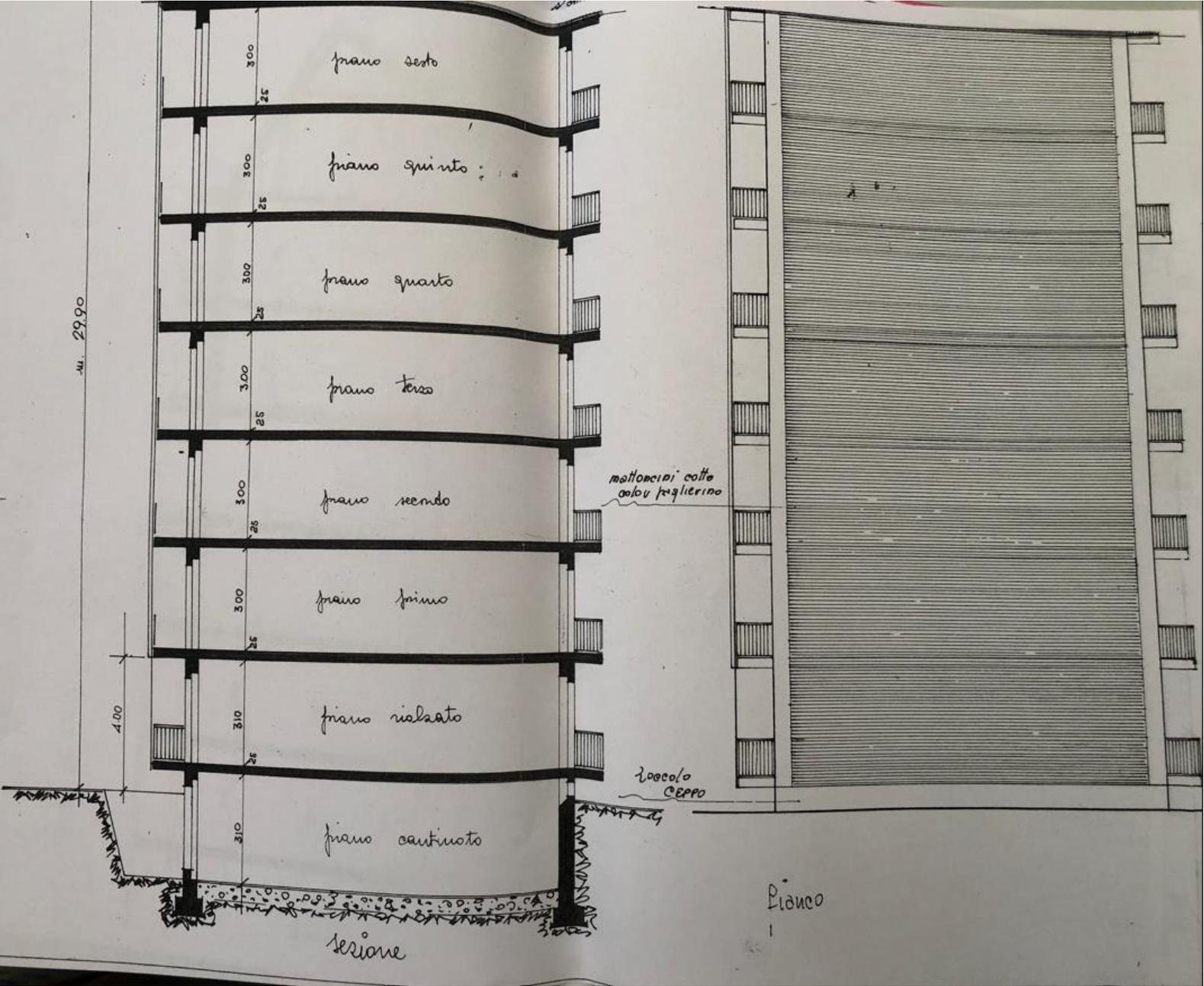
piano cantinato

mattoncini cotti  
color paglierino

loccolo  
CEPPO

Piano  
1

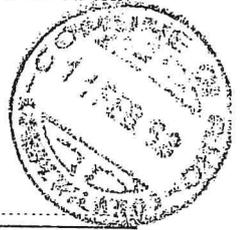
sezione





MUNICIPIO DI RHO  
 Prot. 12-FEB-1963  
 Div. H. Stat. di C. F. G. J.

Mod. AP/7a  
 Art. 38 del Regol. 31-1-1958 N. 136



Al Signor SINDACO di

RAO

Società per Azioni  
**BORGOUNO**

Il sottoscritto .....  
 domiciliato a .....  
 Via Crocefisso, 6 - MILANO  
 Telef. 89.61.55 Via

avendo ultimato la costruzione del (1) in **VICTORINO 22 - RHO** (come da progetto)  
 protocollo N. **10433** anno **24-7-61** e licenza di costruzione N. **282/61** del **9-10-61**

**CHIEDE**

il relativo certificato di abitabilità.

CONSISTENZA DELL'IMMOBILE																					
TIPO (2)	Mq. Superf. coperta	Mc. vuoto per pieno	N. scale	N. piani	N. appartamenti										Locali con destinazione diversa da quella di abitazione			NOTE			
					vani 3	vani 4	vani 5	vani 6	vani 7	vani 8	vani 9	vani 10 oltre	Ne-gozzi	Ma-gozzini	Autorim.		el-ira				
					pub-		priv-														
<b>Medio-Civile abit.</b>																					
					<b>vedi progetto</b>																

(1) Tipo della costruzione: Villino, Villino signorile, Villa, Villa Signorile, Palazzina, Intensivo, ecc.

(2) Popolarissimo, Medio, Lusso.

Milano, il 8/2/63

Società per Azioni  
**IL RICHIEDENTE**  
**BORGOUNO**

Via Crocefisso, 6 - MILANO

Telef. 89.61.55

*Emmason*

**Dichiarazione dell'Ufficio Tecnico Comunale**

Si dichiara che la costruzione del ..... di cui alla presente richiesta è stata eseguita in conformità del progetto presentato all'atto della richiesta del permesso di costruzione e dalle prescrizioni contenute in detto Permesso N. .... del .....

Si trasmette all'Ufficiale Sanitario per gli ulteriori accertamenti e relativo nulla osta.

Il .....

Il Direttore dell'Ufficio Tecnico

# RELAZIONE DELL'UFFICIALE SANITARIO

1 - L'edificio è stato costruito in conformità del progetto approvato dal Sindaco?

2 - I muri sono convenientemente prosciugati?

3 - Vi è difetto di aria e di luce?

4 - Come si è provveduto allo smaltimento:

delle acque usate?

delle materie escrementizie?

degli altri rifiuti domestici?

delle acque meteoriche?

5 - Vi è possibilità d'inquinamento del sottosuolo?

6 - Le latrine, gli acquai, gli scaricatori sono costruiti e collocati in modo da evitare le esalazioni dannose e le infiltrazioni?

7 - Come si è provveduto per la fornitura dall'acqua potabile? (1)

Uso

Marcheologiche  
e Torchiature

ni

Acquedotto

(1) con pozzo, con serbatoio, con conduttore.

L'acqua potabile è garantita da inquinamenti?

Vi è qualche altra manifesta causa di insalubrità?

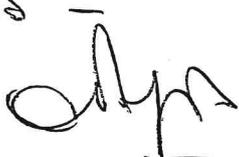
1 - Si è osservato ogni più particolare prescrizione del vigente Regolamento Municipale d'igiene e sanità?

1 - Quando furono ultimate le parti integrali della fabbrica? (1)

2 - Quanti sono i piani?

3 - La cubatura degli ambienti è secondo le disposizioni regolamentari?

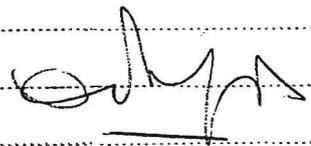
14 - Osservazioni?

ciò dettato di fronte,  
particolarmente, esagerati  
A - B - B -  


23.2.63 -

A valle di ciascuna vasca  
biologica, sono in opera  
un'altra serie ripulite,  
di cui 2 - Prima di ini-  
ziare l'attività in laboratorio  
si chiedono l'attenzione  
presentando relazioni sul tipo  
di lavorazione

Bolletta n° 1122  
del 7.3.63



In seguito alle suesposte risultanze della visita, il sottoscritto esprime parere (2) favorevole  
alla concessione di abitabilità con decorrenza dal 23.2.63

In carta libera per uso interno d'ufficio.

L'UFFICIALE SANITARIO

(1) Muri greggi, tetto, scale, volte e solai delle cantine e dei locali abitabili.

(2) Favorevole, contrario o sospensivo.



CITTÀ DI RHO

PROVINCIA DI MILANO

CAP 20017

\* NOTIFICARE \*

RHO 20 ottobre

RIPARTIZIONE TECNICA

UFFICIO Edilizia Privata DC:cp

N. DI PROT 558

CONCESSIONE IN SANATORIA  
per trasformazione urbanistica ed edilizia

\*\*\*\*\*

\* L'Assessore all'Edilizia Privata \*

- Vista la domanda presentata da SOC. BORGOUNO Srl datata 26.3.86 e registrata il 28.3.1986 al protocollo n° 558 numero progressivo 0501370811-A2 ;
  - Considerato che viene richiesta la concessione in sanatoria delle opere riguardanti la realizzazione di n. 3 piani (7° - 8° e sottotetto) dimensioni ■ 12,00x■ 37,00 di n. 4 appartamenti ciascuno, oltre a quelli assentiti in concessione - fabbricato "D".
- eseguite in questo Comune sull'immobile (area) distinti in catasto al foglio n° 30 particella n° 190 in Via Torino n. 26 Fabb. "D"
- Preso atto che il richiedente dichiara di essere Proprietaria dell'immobile (area) sopraindicata e di avere titolo per richiedere la concessione;
  - Vista la documentazione allegata alla domanda suindicata e nella integrativa successivamente richiesta dagli uffici comunali;
  - Richiamata la Legge 17 Agosto 1942 n° 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, la Legge 28 Gennaio 1977 n° 10 e la Legge 28 Febbraio 1985 n° 47;
  - Richiamata altresì la Legge Regionale n° 77 del 10.06.1985 e n° 43 del 26.5.1985;

./.



## CITTA' DI RHO

- Visto il vigente Regolamento Edilizio Comunale.
  - Considerato che l'opera rientra nelle ipotesi di sanatoria di cui all'art. 31 della Legge 47/85.
  - Preso atto che è stato assolto il pagamento delle somme dovute a titolo di oblazione, determinate in via definitiva in complessive £. 32.559.180  
come risulta dalla/e ricevuta/e di conto corrente in data 27.3.86.
- Rilascia la presente 24.7.86  
19.9.86

## CONCESSIONE

regolata dalle seguenti norme, prescrizioni e modalità esecutive.

## ART. 1

Al Sig. SOC. BURGOUNO Srl residente a MILANO in Via CROCEFISSO 6 è data concessione in sanatoria, alle condizioni di seguito indicate e salvo i diritti dei terzi, per le opere in premessa illustrate realizzate per la realizzazione n. 3 piani (7° - 8° e sottotetto) dimensioni  
■ 12,00x 37,00 n. 4 appartamenti ciascuna oltre a quelli assentiti in concessione  
Rho via Torino 26 fabbr. "D"

## ART. 2

Trattandosi di opere ultimate entro il 1° Settembre 1967 le stesse non sono subordinate al versamento del contributo di concessione.

## ART. 3

Alla presente si allega in restituzione, debitamente vistato, un esemplare di ciascuno dei disegni presentati, che forma parte integrante della concessione stessa.

## NOTIFICATO

oggi al Sig. \_\_\_\_\_

via \_\_\_\_\_

a mani di Borghello Gianfranco

Rho li, 27 / 93

L'ASSESSORE ALL'EDILIZIA  
PUBBLICA E PRIVATA

\* Per. Agr. A. Persiano \*

Il Ricevente

Il Messo Comunale

Gianfranco Borghello



# CITTÀ DI RHO

PROVINCIA DI MILANO

CAP 20017

\* NOTIFICARE \*

RHO 20 ottobre 1992

RIPARTIZIONE **TECNICA**

UFFICIO ..... EDILIZIA PRIVATA DC:cp

N. DI PROT 558

**OGGETTO:** Rilascio Certificato di ~~abitabilità~~ /  
abitabilità, pratica di Condono Edilizio N° 0501370811-A2 del  
28.3.1986 ai sensi dell'art.  
35, 14° comma Legge 28/02/1985 N° 47

---

---

**\* IL SINDACO \***

- Vista la domanda di condono edilizio presentata in data 28.3.1986 da SOC. BORGOUNO Srl residente in MILANO Via/~~Piazza~~ CROCEFISSO N. 6 in qualità di Proprietario.
- Vista la concessione edilizia in sanatoria rilasciata in data 14.10.1992 relativa alla domanda di condono di cui sopra, per interventi riguardanti la realizzazione di n. 3 piani (7°- 8° e sottotetto) dimensioni m 12,00x37,00, n. 4 appartamenti ciascuno, oltre a quelli già assentiti in concessione (fabbricato "D")
- Vista la dichiarazione di conformità delle opere sanate con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica, di prevenzione degli incendi e degli infortuni secondo il disposto di cui all'art. 35, 14° comma della Legge 47/85, presentata in data 10.1.1992 prot. n. 558.



SEGUITO FOGLIO - 2 -

CITTA' DI RHO

- Visti gli atti d'ufficio

Ai sensi del 3° comma dell'art 35 della Legge 28.2.1985  
n° 47

\* AUTORIZZA \*

L'Agibilità/~~Abitabilità~~ dell'immobile suddetto sito  
in Rho, via TORINO 26 ad uso Abitazione



IL SINDACO  
- Amedeo Galli -

## NOTIFICATO

oggi al Sig. \_\_\_\_\_

via \_\_\_\_\_

a mani di Barbogella Gianfranco

Rho li, 27.1.93

Il Ricevente

Il Messo Comunale



CITTÀ DI RHO

PROVINCIA DI MILANO

CAP 20017

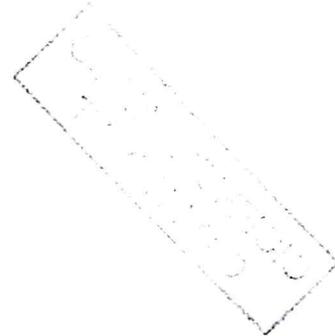
\* NOTIFICARE \*

RHO 20 ottobre 1992

RIPARTIZIONE **TECNICA**

UFFICIO Edilizia Privata DC:cp

N. DI PROT 558



**CONCESSIONE IN SANATORIA  
per trasformazione urbanistica ed edilizia**

\*\*\*\*\*

\* L'Assessore all'Edilizia Privata \*

- Vista la domanda presentata da SOC. BORGOUNO Srl datata 26.3.1986 e registrata il 28.3.1986 al protocollo n° 558  
- numero progressivo 0501370811 - A3;
- Considerato che viene richiesta la concessione in sanatoria delle opere riguardanti la realizzazione di un fabbricato un piano fuori terra uso portineria comprensiva centrale termica
- eseguite in questo Comune sull'immobile (area) distinti in catasto al foglio n° 30 particella n° 196 in Via TORINO 26
- Preso atto che il richiedente dichiara di essere PROPRIETARIA dell'immobile (area) sopraindicata e di avere titolo per richiedere la concessione;
- Vista la documentazione allegata alla domanda suindicata e nella integrativa successivamente richiesta dagli uffici comunali;
- Richiamata la Legge 17 Agosto 1942 n° 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, la Legge 28 Gennaio 1977 n° 10 e la Legge 28 Febbraio 1985 n° 47;
- Richiamata altresì la Legge Regionale n° 77 del 10.06.1985 e n° 43 del 26.5.1985;

./.



CITTA' DI RHO

- Visto il vigente Regolamento Edilizio Comunale.
- Considerato che l'opera rientra nelle ipotesi di sanatoria di cui all'art. 31 della Legge 47/85.
- Preso atto che è stato assolto il pagamento delle somme dovute a titolo di oblazione, determinate in via definitiva in complessive E. 32.559.180  
come risulta dalla/e ricevuta/e di conto corrente in data 27.3.1986  
Rilascia la presente 24.7.1986  
19.9.1986

**CONCESSIONE**

regolata dalle seguenti norme, prescrizioni e modalità esecutive.

**ART. 1**

Al Sig. SOC. BORGOUNO Srl residente a MILANO in Via CROCEFISSO 6 è data concessione in sanatoria, alle condizioni di seguito indicate e salvo i diritti dei terzi, per le opere in premessa illustrate realizzate per la arealizzazione di un fabbricato un piano fuori terra uso portine  
ria comprensiva Centrale Termica Rho - Via Torino n. 26

**ART. 2**

Trattandosi di opere ultimate entro il 1° Settembre 1967 le stesse non sono subordinate al versamento del contributo di concessione.

**ART. 3**

Alla presente si allega in restituzione, debitamente vistato, un esemplare di ciascuno dei disegni presentati, che forma parte integrante della concessione stessa.

**NOTIFICATO**

oggi al Sig. \_\_\_\_\_

via \_\_\_\_\_

a mani di Barbadoro Gianfranco

Rho li \_\_\_\_\_

L'ASSESSORE ALL'EDILIZIA PUBBLICA E PRIVATA

\* Per. Agr. A. Persiano \*

Il Ricevente \_\_\_\_\_  
Il Messo Comunale \_\_\_\_\_



# CITTÀ DI RHO

PROVINCIA DI MILANO

CAP 20017

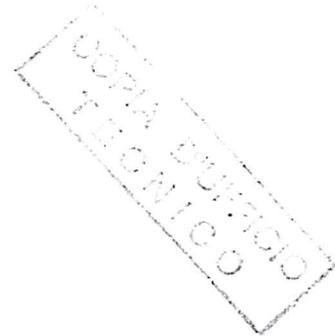
\* NOTIFICARE \*

RHO 20 ottobre 1992

RIPARTIZIONE TECNICA

UFFICIO EDILIZIA PRIVATA DC:cp

N. DI PROT 558



**OGGETTO:** Rilascio Certificato di agibilità/  
~~abitabilità~~, pratica di Condo Edilizio N° 051370811-A3 del 28.3.1986 ai sensi dell'art. 35, 14° comma Legge 28/02/1985 N° 47

## \* IL SINDACO \*

- Vista la domanda di condono edilizio presentata in data 28.3.1986 da SOC. BORGOUNO Srl residente in Milano Via/~~RXXXXX~~ Crocefisso n. 6, in qualità di Proprietaria.
- Vista la concessione edilizia in sanatoria rilasciata in data 14.10.1992 relativa alla domanda di condono di cui sopra, per interventi riguardanti la realizzazione di un fabbricato di un piano fuori terra uso portineria, comprensivo di centrale termica
- Vista la dichiarazione di conformità delle opere sanate con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica, di prevenzione degli incendi e degli infortuni secondo il disposto di cui all'art. 35, 14° comma della Legge 47/85, presentata in data 10.1.1992 prot. n. 558.



SEGUITO FOGLIO - 2 -

CITTA' DI RHO

- Visti gli atti d'ufficio

Ai sensi del 3° comma dell'art 35 della Legge 28.2.1985  
n° 47

\* AUTORIZZA \*

L'Agibilità/Aspirabilità dell'immobile suddetto sito  
in Rho, via Torino n. 26 ad uso Portineria

IL SINDACO  
- Amedeo Galli -  
*R. Galli*

### NOTIFICATO

oggi al Sig. \_\_\_\_\_

via \_\_\_\_\_

a nomi di Bobaglio Gianfranco

Rho li, 29 / 93

Il Ricevente Gianfranco Bobaglio Il Messo Comunale Amedeo Galli



# CITTÀ DI RHO

PROVINCIA DI MILANO

CAP 20017

\* NOTIFICARE \*

RHO 20 ottobre 1992

RIPARTIZIONE TECNICA

UFFICIO Edilizia Privata DC:cp

N. DI PROT 558

## CONCESSIONE IN SANATORIA per trasformazione urbanistica ed edilizia

\*\*\*\*\*

\* L'Assessore all'Edilizia Privata \*

- Vista la domanda presentata da SOC. BORGONO Srl datata 26.3.1986 e registrata il 28.3.1986 al protocollo n° 558  
- numero progressivo 0501370811-A4 ;
- Considerato che viene richiesta la concessione in sanatoria delle opere riguardanti la realizzazione di n. 2 corpi box - auto (tot n. 27 boxes)  

---

---

---

---
- eseguite in questo Comune sull'immobile (area) distinti in catasto al foglio n° 30 particella n° 190 in Via TORINO 26
- Preso atto che il richiedente dichiara di essere Proprietaria dell'immobile (area) sopraindicata e di avere titolo per richiedere la concessione;
- Vista la documentazione allegata alla domanda suindicata e nella integrativa successivamente richiesta dagli uffici comunali;
- Richiamata la Legge 17 Agosto 1942 n° 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, la Legge 28 Gennaio 1977 n° 10 e la Legge 28 Febbraio 1985 n° 47;
- Richiamata altresì la Legge Regionale n°77 del 10.06.1985 e n° 43 del 26.5.1985;

./.



## CITTA' DI RHO

- Visto il vigente Regolamento Edilizio Comunale.
- Considerato che l'opera rientra nelle ipotesi di sanatoria di cui all'art. 31 della Legge 47/85.
- Preso atto che è stato assolto il pagamento delle somme dovute a titolo di oblazione, determinate in via definitiva in complessive £. 28.559.180  
come risulta dalla/e ricevuta/e di conto corrente in data 27.3.1986  
24.7.1986  
19.9.1986
- Rilascia la presente

## CONCESSIONE

regolata dalle seguenti norme, prescrizioni e modalità esecutive.

## ART. 1

Al Sig. SOC. BORGOUNO Srl residente a MILANO in  
Via CROCEFISSO 6 è data concessione in sanatoria, alle condizioni di  
seguito indicate e salvo i diritti dei terzi, per le opere in premessa illustrate  
realizzate per la realizzazione di n. 2 corpi box (tot n. 27 boxes) - RHO -  
Via Torino n. 26

## ART. 2

Trattandosi di opere ultimate entro il 1° Settembre 1967 le stesse non sono subordinate al versamento del contributo di concessione.

## ART. 3

Alla presente si allega in restituzione, debitamente vistato, un esemplare di ciascuno dei disegni presentati, che forma parte integrante della concessione stessa.

## NOTIFICATO

oggi al Sig. \_\_\_\_\_  
via \_\_\_\_\_  
a mani di Barbadoro Graiffanca  
Rho li. 24.1.1986

Il Ricevente \_\_\_\_\_  
Il Messo Comunale \_\_\_\_\_

L'ASSESSORE ALL'EDILIZIA  
PUBBLICA E PRIVATA  
\* Per. Agr. A. Persiano \*



# CITTÀ DI RHO

PROVINCIA DI MILANO

CAP 20017

\* NOTIFICARE \*

RHO 20 ottobre 1992

RIPARTIZIONE **TECNICA**

UFFICIO EDILIZIA PRIVATA DC:cp

N. DI PROT 558

**OGGETTO:** Rilascio Certificato di ~~abitabilità~~ **agibilità/**  
~~abitabilità~~ pratica di Condono Edilizio N° 0501370811-A4 del 28.3.1986 ai sensi dell'art. 35, 14° comma Legge 28/02/1985 N° 47

---

---

**\* IL SINDACO \***

- Vista la domanda di condono edilizio presentata in data 28.3.86 da SOC. BORGOUNO Srl residente in MILANO Via/~~Piazza~~ CROCEFISSO 6 in qualità di PROPRIETARIA.
- Vista la concessione edilizia in sanatoria rilasciata in data 14.10.1992 relativa alla domanda di condono di cui sopra, per interventi riguardanti la realizzazione di n. 2 corpi box - auto (TOT N. 27 BOXES)
- Vista la dichiarazione di conformità delle opere sanate con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica, di prevenzione degli incendi e degli infortuni secondo il disposto di cui all'art. 35, 14° comma della Legge 47/85, presentata in data 10.1.92 prot. n. 558.

.../...



SEGUITO FOGLIO - 2 -

CITTA' DI RHO

- Visti gli atti d'ufficio

Ai sensi del 3° comma dell'art 35 della Legge 28.2.1985  
n° 47

\* AUTORIZZA \*

L'Agibilità/Abitabilità dell'immobile suddetto sito  
in Rho, via TORINO 26 ad uso BOX

R  
IL SINDACO  
Amedeo Galli -

### NOTIFICATO

oggi al Sig. \_\_\_\_\_

via \_\_\_\_\_

a moni di Bardogella Gianfranco

Rho li, 27 / 1993

Il Ricevente Giancarlo Peroglio Il Messo Comunale Amedeo Galli

---

**R: Richiesta eventuali pendenze condominiali per CTU- RG.1294/2022 GE dott. ssa Trentini** [REDACTED]

1 messaggio

---

**STUDIO SEA** <studiosea@piazzaeleonora.it>  
A: Cristina Marchesi <cristinamarchesiarchitetto@gmail.com>

18 maggio 2023 alle ore 17:50

La presente per rispondere punto per punto a quanto richiesto:

- L'importo totale scaduto ad oggi è pari ad Euro 2.750,58 ed è relativo alla gestione precedente ed a quella in corso. Ricordo che l'esercizio di questo stabile inizia il 01/05 e finisce il 30/04. Non ci sono spese straordinarie in essere.
- La spesa media annuale per l'unità immobiliare in questione è di Euro 2.100,00
- I millesimi relativi all'unità in questione sono i seguenti: Supercondominio 7,19 - Riscaldamento 3,55 – Generali 17,00 – Ascensore 12,35
- Il regolamento di condominio lo trova in allegato
- Non siamo a conoscenza di particolari problematiche
- Non sono previste spese straordinarie salvo eventuali richieste da parte dei condomini nel corso della prossima assemblea ordinaria
- Non sono presenti eternit ed amianto
- Allego bilancio preventivo 2022/23

Cordialmente

Eleonora Piazza

Corso Europa, 161

20017 – Rho (MI)

Tel. 02-9309714

Fax. 02-9311195

email: studiosea@piazzaeleonora.it

PEC: studiosea@pec.piazzaeleonora.it

Orari di apertura al pubblico:

*da Lunedì a Venerdì dalle 10.00 alle 12.30 e dalle 16.00 alle 18.00*

Nota di riservatezza (ai sensi della Legge 196/2003 & Regolamento Generale sulla Protezione dei Dati – GDPR UE 2016/679): il presente messaggio, corredato dei relativi allegati, contiene informazioni da considerarsi strettamente riservate, ed è destinato esclusivamente al destinatario sopra indicato, il quale è l'unico autorizzato ad usarlo, copiarlo e, sotto la propria responsabilità, diffonderlo. Chiunque ricevesse questo messaggio per errore o comunque lo leggesse senza esserne legittimato è avvertito che trattenerlo, copiarlo, divulgarlo, distribuirlo a persone diverse dal destinatario è severamente proibito, ed è pregato di rinviarlo immediatamente al mittente distruggendone l'originale.

**Da:** Cristina Marchesi [mailto:cristinamarchesiarchitetto@gmail.com]

**Inviato:** mercoledì 10 maggio 2023 15:19

**A:** studiosea@piazzaeleonora.it

**Oggetto:** Richiesta eventuali pendenze condominiali per CTU- RG.1294/2022 GE dott. ssa Trentini [REDACTED]

Spett. le Studio SEA,

in qualità di Esperto nominato nella procedura di Pignoramento Immobiliare avanti il Tribunale di Milano, Sez. Esecuzioni Immobiliari, R.G.E. 1294/2022 G.E Dott. ssa Trentini- gravante sulla proprietà di Sigg. ri [REDACTED] relativa ad un immobile in Comune di Rho Via Torino n. 26 (fg.30, mapp.193, sub. 12- P3-S1) sono a richiederVi via mail, in ottemperanza al quesito formulato dal signor Giudice delle Esecuzioni, ai sensi dell'art. 63 delle disp. att. del Codice Civile, quanto segue:

-le eventuali pendenze per l'unità in oggetto = rate condominiali **insolute** relativamente ai soli anno in corso ed anno precedente (senza i debiti pregressi e/o spese legali, personali) sia per la gestione ordinaria che per la gestione straordinaria

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

- indicazioni delle **spese medie** condominiali annue (circa) per l'immobile;
- millesimi della unità;
- copia del regolamento di condominio;

Chiedo inoltre:

- se per caso sono in corso cause condominiali/private di qualche tipo;
- se l'unità pignorata è per caso oggetto di problematiche condominiali o con i vicini;
- se per il fabbricato vi sono in programma interventi di manutenzione straordinaria;
- se per caso nel fabbricato, se di sua conoscenza, è presente eternit/amianto (ad esempio coibentazioni tubature cantine/solai, copertura tetto, ecc..) e nel caso se sono in programma interventi
- copia delle certificazioni di conformità degli impianti condominiali, qualora presenti e se in Vostro possesso.

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

Resto in attesa di un Suo cortese riscontro ed invio

Cordiali saluti

Cristina Marchesi

Cristina Marchesi architetto

Via Palmieri, 49

20141 MILANO

cell. **+39 335 5873014**

tel. +39 02 56566220 - fax +39 02 92853236

*crisinamarchesiarchitetto@gmail.com*

*Pec: marchesi.14694@oamilano.it*

---

**3 allegati**

 **DOC180523-18052023175859.pdf**  
8284K

 **DOC180523-18052023175700.pdf**  
2321K

 **DOC180523-18052023175708.pdf**  
3493K

ULTIMA VERSIONE

## **REGOLAMENTO CONTRATTUALE DI CONDOMINIO**

**DELLO STABILE SITO IN RHO  
VIA TORINO, 26**

### **PREMESSA**

Le norme e le condizioni espresse in questo regolamento sono obbligatorie per tutti i comproprietari, assegnatari o locatari degli appartamenti e dei locali tutti costituenti lo stabile, nonché per i loro eredi, successori e aventi causa.

### **CAPO I - OGGETTO DEL REGOLAMENTO**

#### **Articolo 1 - Descrizione dell'immobile**

- Il complesso edilizio, costruito con licenza edilizia rilasciata dal Sindaco di Rho il 9/10/61 n.282/61 è oggetto del presente regolamento di condominio, ed è sito in Rho-Via Torino,26.
  
- Il Complesso risulta censito al NCEU di Rho al foglio 30 mappali 190-192-193 ( in ordine, fabbricati B-A-D), 347 (fabbricato portineria), 194(il cortile comune) e 194 e 346 (i fabbricati bassi a box autorimesse) ed è coerenziato come segue da Nord e in senso orario: proprietà al mapp. 192, 331 del foglio 30, via Alessandria, mapp 192, 195, 196, 318, via Torino, proprietà ai mapp.184, 185, 186, 350, 352, 187, 188.
  
- Il complesso immobiliare, è formato da diversi fabbricati denominati A-B-D ed è così costituito:

**Il Fabbricato A** è composto da sei piani fuori terra e le unità immobiliari sono distribuite su pianerottolo da due scale. Al piano seminterrato sono ubicate le u.i. a destinazione ufficio. Al piano interrato sono ubicate le cantine di pertinenza alle varie unità immobiliari, oltre a locali di uso comune. Non esiste piano sottotetto ad uso solai di pertinenza in quanto gli alloggi all' ultimo piano sono mansardati.

**Il Fabbricato B-D** sono composti da dieci piani fuori terra e le unità immobiliari sono distribuite su pianerottolo da due scale per ogni fabbricato. Al piano seminterrato sono ubicate le u.i. a destinazione ufficio. Al piano interrato sono ubicate le cantine di

pertinenza alle varie unità immobiliari, oltre a locali di uso comune. Non esiste piano sottotetto ad uso solai di pertinenza in quanto gli alloggi all'ultimo piano sono mansardati.

**Fabbricato ad uso Portineria** di un piano fuori terra. Al piano interrato è ubicata la C.Termica dell'intero complesso.

**Due fabbricati Box** di un piano fuori terra sono ubicati in due diverse parti del complesso condominiale; 18 box confinanti con la v.Alessandria e 9 Box confinanti con la v.Torino,22

Un Cortile interno di uso comune da accesso a due fabbricati Box al piano terra ad uso di singola autorimessa privata.

Nel complesso medesimo è stato edificato contestualmente agli edifici sopramenzionati un edificio che è di proprietà di terzi (verrà denominato Fabbricato C) esso non sarà oggetto di descrizione di questo regolamento di condominio ma verrà tenuto conto della sua esistenza nella stesura delle tabelle millesimali.

Le unità immobiliari facenti parte del complesso sono contraddistinte con numeri arabi nella descrizione grafica allegata.

## **Articolo 2 - Identificazione catastale**

A condominio costituito la proprietà sarà così identificata:

NCEU di Rho al foglio 30 mappali 190-192-193 ( in ordine, fabbricati B-A-D), 347 (fabbricato portineria), 194(il cortile comune) e 194 e 346 (i fabbricati bassi a box autorimesse)

## **Articolo 3 - Allegati planimetrici e tabelle millesimali**

Al presente regolamento viene allegato un fascicolo composto dalle planimetrie costituente lo stato di fatto dello stabile nelle quali risultano in tinta gialla le proprietà comuni dell'intero complesso condominiale.Tale fascicolo sarà completo di planimetria generale in cui sono evidenziate tutte le parti interessanti il condominio.

Ciascuna proprietà è distinta con lo stesso numero che le è stato assegnato nelle tabelle di ripartizione delle spese, inserita nel presente regolamento.

## **CAPO II - DELLA PROPRIETA' E DEI SUOI VINCOLI**

### **Articolo 4 - Proprietà comuni a tutti i condomini del complesso edilizio**

- Per proprietà comune deve sempre intendersi quella relativa e limitata alla casa ove esiste l'unità immobiliare di proprietà del condominio interessato.

- Sono comuni ed in comproprietà, in modo indivisibile ed inalienabile, a favore di tutti i comproprietari di appartamenti e locali pertinenti al fabbricato nella proporzione della rispettiva quota di partecipazione alle ripartizioni di spese espresse in ‰ nella tabella allegata:

- l'area su cui sorge il fabbricato, rappresentata dalla superficie su cui insiste il piano terreno del fabbricato stesso, l'annessa porzione sotterranea, le fondazioni, i muri perimetrali, i pilastri e le travi necessarie alla statica dell'edificio fino al tetto;
- tutti i locali di uso comune, l'androne d'ingresso, i pianerottoli, la scala con i vani d'accesso alle unità immobiliari dal piano seminterrato all'ultimo piano fuori terra utile. Sono ancora parti comuni: i corridoi per il disimpegno dei locali sotterranei, il tetto con le sue pertinenze;
- i locali al piano seminterrato del fabbricato portineria quale il locale caldaia (il cui servizio è esteso pure alle u.i. del Fabbricato C) e la caldaia in esso contenuta, nulla escluso o eccettuato, dal punto di distacco del collettore comune;

il tutto come meglio descritto nelle planimetrie allegata al presente Regolamento.

- Le facciate verso via e verso cortile anche se di proprietà esclusiva come i balconi, sono da intendersi parti comuni e pertanto non modificabili senza il preventivo consenso dell'assemblea del condominio.
- Le canne fumarie e di esalazione, che non siano di uso esclusivo ed i relativi comignoli, le condutture del gas, dell'elettricità ed acqua potabile che non siano nell'interno di ogni appartamento o di proprietà delle società fornitrici, le canalizzazioni verticali per antenna radio e video e citofoni.  
I tubi di scarico delle acque e delle materie di rifiuto e in generale le altre parti costitutive dell'edificio, le opere, le installazioni e i manufatti che sono indispensabili all'uso comune ed alla conservazione dell'edificio, o considerati tali per legge e per consuetudine.
- L'ascensore e il vano che lo alloggia dal piano seminterrato sino al vano sottotetto.
- L'area destinata a cortile (vedi planimetria allegata).

#### **Articolo 5 - Aree di proprietà esclusiva e di pertinenza alle singole unità immobiliari**

Tutte le unità immobiliari evidenziati con numeri arabi nelle planimetrie allegate, oltre alle cantine poste al piano seminterrato e di pertinenza ad ogni singolo alloggio costituente il fabbricato.

## **Articolo 6 Rapporti con le proprietà confinanti**

L'atto di identificazione catastale del Notaio Gianfranco Franchini n. rep. 15052/2005 del 5.09.1961 registrato a Milano il 22.09.1961 ai nr.9656/1355 contiene dei paragrafi regolanti i rapporti con la proprietà confinante il Fabbricato C mapp. 191 e in speciale modo l'utilizzo dei cortili di pertinenza, reciproche servitù, vincoli di inedificabilità, utilizzo della portineria, divisione delle spese.

In particolare specifica quanto segue:

a) Le aree di rispettiva proprietà che risulteranno nude e libere da fabbricati come risulta dal progetto in corso di approvazione presso il Comune di Rho, e con le eventuali varianti imposte dallo stesso Comune, vengono sottoposte al vincolo non aedificandi, impegnandosi la Società proprietaria a non variare mai in perpetuo la destinazione di tali zone, che devono considerarsi fin d'ora vincolate a cortile comune anche a sensi del vigente regolamento di igiene del Comune di Rho.

- E' fatto divieto alle due Società di recingere o comunque chiudere le rispettive proprietà soggette a vincolo di cortili comuni obbligandosi, le dette società, reciprocamente, a lasciare perpetuamente sgombri da qualsiasi costruzione i rispettivi cortili, che dovranno invece essere sistemati a verde con libertà di passo pedonale e sosta pure delle persone, per uso e ricreazione dei proprietari o conduttori di tutti gli immobili costruendi sul terreno di cui si tratta, senza distinzione di lotti.
- Sulle aree suddette verranno creati viali di accesso dalle strade ai portoni di ingresso dei futuri fabbricati, nonché aree di posteggio e di servizio, come risulta dalla planimetria che sarà approvata dal Comune di Rho, predisposta dalle due società "Immobiliare Borgouno - S.p.A." e "Iniziativa Immobiliari Industriali Rho - S.p.A.".-
- Sui due fronti, quello su Via Torino e quello su Via Alessandria, l'area verrà delimitata da una cancellata su basamento in calcestruzzo e ceppo, con relativi cancelli, come da progetto che verrà redatto dall'Arch. Giovanni Travasa di Parabiago.-
- Tutte le spese relative alle suddette sistemazioni di cui ai punti 1, 2, 3 e 4, saranno ripartite secondo le cubature dei fabbricati erigendi dalle due Società e pertanto il 16% sarà a carico della "Iniziativa Immobiliari Industriali Rho - S.p.A." e l'84% a carico della Società "Immobiliare Borgouno S.p.A.".-
- Qualora, su richiesta dell'Amministratore competente, i diversi allacciamenti alle future case per energia elettrica, gas, acqua, cavi telefonici, fognature ecc. dovessero essere realizzati tutti o in parte in comune, anziché ogni Società per proprio conto, le spese inerenti gli allacciamenti, effettuati in comune, verranno ripartite tra le due Società nella medesima proporzione del 16 e dell'84% menzionati all'articolo precedente.-
- Per gli stabili sui fronti di Via Torino e Via Alessandria, le singole Società proprietarie potranno creare degli accessi diretti ai sottostanti seminterrati, destinati a magazzini o laboratori o autorimesse, sempre rispettando beninteso i regolamenti edilizi in vigore, e previa approvazione del relativo progetto redatto dall'Arch. Giovanni Travasa.-
- I seminterrati destinati a magazzini potranno anche essere adibiti ad attività artigianali o commerciali a condizione che non siano rumorose o nocive e dovranno essere comunque adeguate al carattere del complesso edilizio.
- L'altezza dei diversi stabili sarà conforme al progetto approvato dalle autorità competenti e le due Società si impegnano di rispettare le suddette altezze anche nell'avvenire, salvo l'eventuale trasformazione a "mansarde" abitabile dei sotto-tetti.-

- Il piccolo edificio ad uso portineria con sottostante centrale termica, comune per tutti gli stabili, verrà eretto, su terreno di proprietà della Società Immobiliare Borgouno – S.p.A. sul lato di Via Torino.-
- Le spese del servizio di riscaldamento come quelle del servizio di portineria e tutte le altre annesse e connesse, verranno ripartite nella proporzione dell'84% e del 16% fra le due società proprietarie come già prima indicate.
- Nel caso di frazionamento di proprietà e costituzione di condomini nelle future case, competenti a deliberare circa l'Amministrazione dei cortili e la ripartizione delle spese, saranno gli amministratori dei rispettivi condomini quali vincoleranno così tutti i proprietari.-

### **CAPO III - DEL GODIMENTO DELLA PROPRIETA' E DISCIPLINA DELLO STABILE**

#### **Articolo 7 - Diritti ed obblighi dei condomini sulle proprietà proprie e comuni**

I comproprietari, pur essendo titolari di tutti i privilegi ed oneri della proprietà è a loro vietato:

- destinare o locare i locali ad uso abitativo a industrie rumorose o comunque fastidiose, studi medici per la cura da parte di specialisti di malattie infettive e contagiose e farne comunque uso contrario alla tranquillità alla decenza ed al decoro del caseggiato;
- la destinazione degli appartamenti ad uso diverso dall'abitazione senza l'autorizzazione dell'assemblea a maggioranza di cui all'articolo 20 del presente regolamento;
- occupare, anche temporaneamente, con costruzioni provvisorie o con oggetti mobili di qualsiasi specie, il cortile, le scale, i balconi, anche quelli di proprietà, ed in genere i locali e gli spazi di proprietà ed uso comune;
- l'occupazione delle parti comuni in qualunque modo, con qualunque oggetto (bidoni, cassette, mobili, biciclette ecc.) è tuttavia ammessa quando si debbano eseguire lavori agli appartamenti o ai locali dei singoli condomini, nel qual caso però essa deve essere limitata allo spazio ed al tempo strettamente indispensabile e non deve impedire del tutto l'uso delle cose stesse per parte degli altri condomini;
- eseguire sui balconi e terrazze opere che possano compromettere la omogeneità estetica dell'edificio (tende di plastica trasparente o in colore, verande, ecc.) impedire la visuale, arrecare in qualunque modo molestia o danno tanto immediati che conseguenti, collocare antenne paraboliche e/o armadi, gettare dai balconi o terrazze rifiuti ed oggetti di qualsiasi genere sul sottostante cortile;
- collocare vasi di fiori o piante sui balconi sulle finestre, se non muniti di conveniente riparo fisso che ne impedisca la caduta e incassati in recipienti intesi ad evitare lo stillicidio ed essere in armonia con le caratteristiche estetiche dell'edificio;

- stendere biancheria e simili sui balconi e sulle finestre verso via;
- collocare sulle facciate e sulle altre parti comuni insegne ed altri mezzi pubblicitari in genere;
- modificare o alterare la consistenza e la sistemazione urbanistica ed architettonica dell'intero complesso immobiliare in tutte le sue parti, degli impianti e delle attrezzature che la compongono, effettuare sopraelevazioni e costruzioni anche provvisorie e precarie, pensiline, tettoie, ed altre opere, anche se non in muratura, sui balconi, terrazze e in genere su qualsiasi parte anche privata.
- arrecare disturbo ai vicini con rumori di qualsiasi natura e particolarmente nelle ore notturne, rimuovere mobili, trascinare oggetti pesanti e tenere elevato il volume degli apparecchi audio e video.
- battere materassi, tappeti od altro prima delle ore 8.00 e dopo le ore 12.00, suonare pianoforti od altri strumenti, molestare con apparecchi radiotelevisivi e fare comunque rumori prima delle ore 8.00 e dopo le 23.00;
- tenere abitualmente aperte le porte d'ingresso agli appartamenti o lasciare aperto il portone d'ingresso all'edificio;
- le cantine assegnati alle singole proprietà non potranno essere ne vendute, ne locate separatamente dalla proprietà medesima. Sono ammesse soltanto le locazioni e le vendite separate a favore di un condomino, in questo caso le cantine vendute entrano a far parte integrante della proprietà dell'acquirente, restando soggette allo stesso vincolo.

Ai condomini è consentito, con il preventivo consenso dell'amministratore:

- tenere negli appartamenti cani od altri animali domestici purché la loro presenza non arrechi inconvenienti, provati, di ordine igienico e non arrechino in modo palese disturbo agli altri condomini. E' vietato tenere animali nelle cantine e sui balconi;
- l'apposizione di targhette e di insegne negli androncini d'ingresso su scale, sempre senza arrecare pregiudizio agli altri comproprietari e senza alterare l'uniformità estetica della casa;
- installare sui balconi e sulle terrazze tende da sole, grigliati, pergolati ed altri arredi fissi a condizione che si operi una scelta uniforme per tutti i condomini;
- tenere feste o altre riunioni rumorose a condizione che l'Amministratore venga anzitempo informato in modo da avvisare gli altri condomini più interessati;

- tenere fuori dalle porte di ingresso agli appartamenti zerbini e portaombrelli purché disposti in modo da non intralciare il passaggio.

## **Articolo 8 - Innovazioni**

- La maggioranza dei condomini può disporre di tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni.
- Sono vietate le innovazioni che possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.

- Nelle singole unità immobiliari è vietata qualsiasi attività che sia incompatibile con le norme vigenti con la tranquillità e la sicurezza di altri condomini, con il decoro degli edifici e con la loro sicurezza, e l'uso di fiamme libere.

La destinazione delle unità immobiliari per attività diverse da quelle originarie dovrà comunque essere compatibile con le norme vigenti e preventivamente autorizzata dalle competenti autorità, o comunicate alle stesse nel rispetto delle procedure previste dalle norme vigenti, prima di essere autorizzata dall'Assemblea di Condominio.

- Qualora l'innovazione comporti una spesa molto gravosa e abbia carattere voluttuario rispetto alle particolari condizioni e all'importanza dell'edificio, consistente in opere, impianti e manufatti suscettibili di utilizzazione separata, i condomini che non intendono trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo di spesa.

Se l'utilizzazione separata non è possibile, l'innovazione non è consentita, salvo il caso in cui la maggioranza dei condomini che l'ha deliberata ed accettata intenda assumerne integralmente la spesa.

Nel caso previsto i condomini ed i loro eredi od aventi causa possono tuttavia in qualunque tempo partecipare ai vantaggi dell'innovazione, contribuendo alle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera.

- Ogni condomino è obbligato ad eseguire, nei locali di Sua proprietà le riparazioni la cui omissione possa danneggiare altri condomini e compromettere la stabilità, l'uniformità esteriore ed il decoro dell'edificio. Egli, a richiesta dell'amministrazione e previo congruo avviso, deve altresì consentire che nell'interno dei locali di sua proprietà, si proceda con i dovuti riguardi, ad ispezione ed ai lavori che si dovessero eseguire sulle parti comuni dell'edificio nell'interesse della comunione o dei singoli condomini, salvo il diritto alla rivalsa dei danni. In ogni caso i condomini, prima di intraprendere, nei propri locali di proprietà, l'esecuzione di opere e lavori, che comunque possano interessare la stabilità e l'estetica dell'edificio o di parte di esso, devono darne notizia all'Amministratore.
- L'eventuale divieto opposto dall'amministratore dovrà sempre essere comunicato per iscritto agli interessati e dovrà essere giustificato.

- Ai trasgressori potrà essere richiesto dall'Amministrazione l'immediato ripristino nelle condizioni preesistenti ed il rimborso dei danni eventuali.
- Ogni comproprietario a norma dell'articolo 2043 e seguenti del C.C. sarà responsabile dei danni e dei guasti comunque arrecati all'edificio, tanto volontariamente che involontariamente ; così pure dei danni e dei guasti cagionati da familiare, ospite o da persona alle sue dipendenze prestante per lui un servizio qualsiasi, anche temporaneo, per le quali è tenuto a rispondere in solido. E altresì responsabile dei danni provocati ad altri condomini o alle cose comuni, per mancata manutenzione e/o riparazione di enti ed impianti nella sua proprietà esclusiva o nelle aree a lui assegnate in uso esclusivo.

### **Articolo 9 - Regolamento interno**

Fermo il principio che tutti gli inquilini debbono attenersi al vigente regolamento generale l'assemblea dei condomini potrà deliberare norme particolari alle quali tutti i condomini devono attenersi a tutela della reciproca tranquillità, del buon stato delle cose comuni e del decoro dell'edificio.

## **CAPO IV - AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO**

### **Articolo 10 - Organi di rappresentanza**

Gli organi di rappresentanza e di amministrazione del condominio sono:

L'Amministratore  
 Il Consiglio dei Condomini  
 L'Assemblea dei condomini

### **Articolo 11 - Nomina e revoca dell'Amministratore**

- L'Amministratore è nominato dall'assemblea con le maggioranze previste dal presente regolamento.
- Egli dura in carica un anno, può essere rieletto ma può anche essere revocato in qualunque tempo dall'assemblea.
- L'Amministratore dimissionario o revocato ha l'obbligo di rendere conto della sua gestione e deve in ogni caso consegnare al suo successore, o in sua assenza, al consiglio dei condomini, tutti i documenti e dati dell'amministrazione entro 60 giorni

dalla partecipazione delle dimissioni o dalla revoca, indipendentemente da ogni eventuale contestazione in corso con il condominio.

- In deroga a quanto previsto dall'art. 20 del presente regolamento la Società La Folgore S.p.A., si riserva, anche per i suoi aventi causa, insindacabile facoltà di nominare l'Amministratore del Condominio, e ciò dalla costituzione del Condominio fino alla dimissione da parte della La Folgore spa del 50% del suo patrimonio immobiliare facente parte del complesso in oggetto.
- Oltre ad un rimborso per le spese vive sostenute, all'Amministratore sarà corrisposto un compenso annuo che sarà stabilito per ogni esercizio dall'assemblea ed una percentuale, sulle eventuali spese di manutenzione straordinaria. Tale percentuale viene determinata di volta in volta dall'Assemblea.

### **Articolo 12 - Funzioni dell'Amministratore**

L'Amministratore è incaricato di:

- 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;
- riscuotere i contributi e prescrivere le spese occorrenti per la manutenzione dei servizi comuni. A tal fine egli compila il preventivo delle spese occorrenti durante l'anno entro 90 giorni dalla data di chiusura dell'esercizio, ed il prospetto di ripartizione tra i condomini in base ai criteri stabiliti dal presente regolamento. Tale prospetto è sottoposto all'esame dell'assemblea dei condomini ed entro 10 giorni dall'approvazione da parte di essa, ogni condomino è tenuto a versare la sua quota di contributo, destinata a costituire il fondo comune per le spese di ordinaria gestione, secondo le modalità stabilite dall'assemblea stessa;

L'amministratore inoltre provvede:

- all'esecuzione delle deliberazioni dell'assemblea e ad assicurare l'osservanza dei regolamenti, con ampi poteri di decidere tutte le azioni che si rendano necessarie per ottenere tale osservanza;
- alla riscossione dei contributi, delle eventuali vendite, delle indennità di assicurazione ed al pagamento delle spese alle rispettive scadenze;
- alla assunzione e al licenziamento del custode, sentito il parere, non vincolante, del consiglio dei condomini e dell'Assemblea del condominio, nonchè alla sorveglianza del medesimo;
- a dirimere, se possibile, le eventuali divergenze tra i condomini;

- agli atti che abbiano per scopo la conservazione dei diritti comuni, comprese le azioni possessorie di denuncia di nuove opere e di danno, tenuto fermo l'obbligo di darne tempestiva comunicazione all'Assemblea competente;
- L'Amministratore non può ordinare riparazioni straordinarie, salvo che esse abbiano carattere urgente ed inderogabile e sia intervenuto il parere favorevole del consiglio dei condomini, fermo restando altresì l'obbligo di convocare al più presto l'assemblea per la ratifica qualora la spesa complessiva ecceda a tale titolo il limite di Lit. 5.000.000 (Lire cinquemilioni).
- Egli alla fine di ogni anno dovrà rendere conto della sua gestione all'assemblea.
- L'amministratore stabilirà le norme, gli orari ed i turni per i servizi comuni in relazione alle disposizioni del presente regolamento.
- Le norme da lui date, 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 devono essere diretti all'amministratore.

L'amministratore ha la rappresentanza legale del condominio a norma delle norme vigenti nelle liti giudiziali inerenti le parti comuni ed il rispetto del regolamento sia nei confronti dei terzi che dei singoli condomini.

### **Articolo 13 - Obblighi dell'Amministratore**

L'amministratore deve conservare:

- a. il registro dei verbali;
- b. il libro di cassa ad entrata ed uscita, o similare;
- c. un elenco dei comproprietari con le loro generalità e l'indicazione del domicilio o della residenza, qualora non abbiano dimora abituale nell'edificio;
- d. gli estremi del titolo di acquisto per ogni condomino;
- e. un tipo planimetrico del piano dell'immobile;
- f. un inventario delle cose mobili di proprietà comune.

I libri e le scritture contabili potranno essere tenuti su supporto informatico.

#### **Articolo 14 - Esercizio finanziario**

- L'esercizio finanziario si chiude ogni anno il 30 aprile.
  - I conguagli della gestione risultanti a debito dei singoli condomini dovranno essere corrisposti entro 15 giorni dalla comunicazione dell'amministratore, mentre i conguagli risultanti a credito dei singoli condomini verranno dedotti dai contributi dovuti dell'esercizio successivo.
- Trascorso il termine di scadenza sarà applicata una sanzione pecuniaria pari agli interessi legali in vigore per ogni giorno di ritardato pagamento a carico del ritardatario.
- Il ricavato dall'applicazione di tale sanzione sarà devoluto al fondo comune di spese ordinarie.
- Per provvedere alle opere di manutenzione straordinaria e di ogni altra esigenza speciale e imprevedibile può essere costituito un fondo di riserva, sotto forma di supplemento ai contributi ordinari da versarsi in una o più rate periodiche sulla base del preventivo.
  - L'amministrazione del fondo di riserva deve essere tenuta distinta, contabilmente, da quella del fondo comune ordinario.
  - I capitali accantonati sia dei fondi ordinari che straordinari devono essere versati sul c/c intestato al condominio, presso l'Istituto di Credito scelto dall'assemblea. I prelevamenti dal fondo di riserva potranno essere utilizzati esclusivamente sulla base di una specifica delibera assembleare.
  - I contributi versati dai condomini per le spese ordinarie e nei fondi di riserva, eventualmente costituiti, sono irripetibili. Pertanto, nel caso in cui nella proprietà o in altro diritto reale relativo ad unità immobiliare subentri un altro titolare, i contributi versati resteranno a questa attribuita, dovendo le parti interessate provvedere a regolare direttamente tra loro i conti.

#### **Articolo 15 - Consiglio dei Condomini**

Il Consiglio dei Condomini è un organo consultivo, eletto dall'assemblea rimane in carica per 1 anno. Svolge essenzialmente una funzione di collegamento tra i condomini e l'Amministratore, collabora con l'Amministratore per l'attuazione delle deliberazioni dell'assemblea e vigila sull'osservanza del presente Regolamento. Tale consiglio è composto da tre membri scelti dall'assemblea dei condomini.

## **Articolo 16 - Assemblea dei Condomini**

- L'assemblea del condominio è composta da tutti i condomini del complesso edilizio.
- L'assemblea si riunisce in via ordinaria non oltre i 90 giorni dalla chiusura dell'anno finanziario ed in via straordinaria quando l'amministratore lo reputi necessario o ne abbia avuto richiesta da almeno due condomini che rappresentino almeno 1/6 del valore dell'edificio.
- L'assemblea è convocata a cura dell'amministratore mediante avviso individuale allegato a copia di rendiconto del bilancio consuntivo e del prospetto di ripartizione spese da inviarsi per lettera raccomandata a mezzo posta almeno 10 giorni prima della data fissata. Non può infirmare la validità dell'assemblea l'errata destinazione di un invito qualora il condomino non abbia notificato all'Amministratore, a mezzo raccomandata, il cambio di domicilio.
- L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo, del giorno e dell'ora dell'adunanza delle materie da sottoporre alla deliberazione dell'assemblea e della data dell'adunanza in seconda convocazione fissata a norma dell'articolo 1136 C.C..
- I convenuti dell'assemblea generale ordinaria e straordinaria nomineranno di volta in volta un presidente ed un segretario, scegliendoli tra i partecipanti al condominio escluso l'amministratore per quanto riguarda la carica di presidente.

## **Articolo 17 - Diritto di rappresentanza del condominio in Assemblea**

- La delega può essere scritta in calce al foglio di invito ed è valida unicamente per l'assemblea a cui l'invito si riferisce. All'assemblea possono partecipare su invito dei condomini interessati anche gli eventuali inquilini nelle forme previste dalla Legge.
- Ogni condomino ha diritto a farsi rappresentare all'assemblea da altra persona anche estranea al condominio, che non sia l'amministratore, con delega scritta in calce all'avviso di convocazione.
- E' illegittima la delega a terzi da parte del delegato.
- Il condomino o il delegato non potrà avere più di 2 deleghe a suo nome.
- Qualora una quota condominio appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto ad un solo rappresentante in assemblea che sarà designato dagli interessati, in difetto di ciò vi provvederà per il sorteggio il presidente.

- I singoli condomini devono astenersi dal partecipare a deliberazioni che abbiano per oggetto cose e servizi alla cui conservazione e gestione abbiano interessi e rapporti di fornitura o lavori tra essi ed il condominio.

#### **Articolo 18 - Validità dell'Assemblea**

- L'assemblea in prima convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini in proprio o delega che rappresentano i 2/3 del valore dell'intero edificio espressi in millesimi ed i 2/3 dei partecipanti al condominio (art. 1.136 - 1° comma C.C.). In seconda convocazione l'assemblea è validamente costituita con l'intervento di almeno 1/3 dei condomini rappresentanti anche 1/3 del valore del condominio espresso in ‰.
- Se l'assemblea non può deliberare per mancanza di numero, l'assemblea di 2° convocazione delibera in un giorno successivo a quella della prima e, in ogni caso, non oltre 10 giorni dalla medesima.

#### **Articolo 19 - Verbale dell'Assemblea**

Delle deliberazioni dell'assemblea si redige processo verbale, in registro tenuto dall'Amministratore (art. 1.136 - 6° comma C.C.) il quale deve contenere:

- a. il luogo, la data della adunanza, l'ora di inizio e di chiusura e l'ordine del giorno;
  - b. il nome e cognome dei condomini intervenuti e rappresentati con le indicazioni del valore delle rispettive quote di condominio;
  - c. la scelta del presidente e del segretario e la constatazione della validità dell'Assemblea;
  - d. un sommario resoconto della discussione ed il testo delle deliberazioni preso con l'indicazione della maggioranza ottenuta da ciascuna;
- Il verbale deve essere trascritto in apposito registro, e deve essere firmato dal Presidente e dal segretario dell'Assemblea.
  - Copia conforme del verbale deve essere inviata dall'amministratore a tutti condomini entro 20 giorni dalla data di convocazione dell'assemblea.

#### **Articolo 20 - Deliberazioni dell'Assemblea e loro rispetto**

In 1ª convocazione sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli interventi e almeno la metà del valore del condominio.

In seconda convocazione sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti almeno 1/3 dei condomini ed 1/3 del valore del Condominio.

Sia in 1<sup>a</sup> che in 2<sup>a</sup> convocazione debbano essere prese con la maggioranza degli intervenuti rappresentanti almeno la metà del valore del condominio le seguenti deliberazioni:

- nomina e revoca dell'Amministratore (vedi art. 11);
- le liti giudiziarie fuori dell'attribuzione dell'Amministratore;
- la ricostruzione dell'edificio e gli interventi straordinari di notevole entità;
- le modifiche e le integrazioni del presente regolamento.

Sia in 1<sup>a</sup> che in 2<sup>a</sup> convocazione, debbano essere prese con la maggioranza dei condomini rappresentanti almeno 2/3 del valore del condominio le deliberazioni concernenti le innovazioni dirette ad ottenere il più comodo o migliore rendimento della casa e degli impianti comuni.

L'Assemblea non può deliberare in violazione delle Leggi e del presente regolamento che siano lesive dei diritti di un singolo lotto ed anche di un solo condomino o su argomenti che non siano iscritti all'ordine del giorno della seduta.

L'Assemblea ordinaria inoltre delibera:

- a. sulle norme nelle quali i condomini devono attenersi a tutela della reciproca tranquillità, del buon stato delle cose comuni e del decoro dell'intero condominio, compresa la determinazione delle sanzioni da approvare in caso di violazione delle stesse.
- b. sulle eventuali modifiche di norma integrative del presente regolamento contrattuale concernente un migliore uso e disciplina delle cose comuni; sull'organizzazione e sul funzionamento dei servizi condominiali;
- c. sulla nomina del Consiglio dei Condomini e dell'Amministratore e sulla revoca di quest'ultimo e sul Suo compenso annuo;
- d. sul rendiconto di gestione dell'anno precedente sul bilancio preventivo, sulla regolarità dell'annesso progetto di ripartizione delle spese e sull'ammontare del fondo comune per le medesime;
- e. sul preventivo di spesa del nuovo esercizio;
- f. sull'erogazione dei sopravvanzi della gestione;
- g. sulle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, sulla costituzione di appositi fondi di riserva, sui prelevamenti dai fondi stessi;

h. sulla disciplina e gestione degli impianti e dei servizi comuni.

Spetta inoltre all'assemblea di deliberare su ogni altro eventuale argomento riguardante l'amministrazione, la conservazione ed il godimento delle cose comuni.

- I libri ed i documenti giustificativi del rendiconto annuale della gestione devono essere posti a disposizione dei consiglieri di condominio, nominati dall'assemblea, per ogni opportuno controllo nei 10 giorni precedenti l'assemblea ordinaria presso l'amministratore o altro luogo designato dall'amministratore.
- Tutte le deliberazioni prese dall'assemblea e divenute definitive a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie anche per la minoranza dissenziente e per gli assenti, salvo il diritto di opposizione.
- le deliberazioni contrarie alla legge e al regolamento di condominio sono nulle. Ogni condomino dissenziente può impugnare le deliberazioni dell'assemblea mediante ricorso all'autorità giudiziaria, ma il ricorso non sospende l'esecuzione del provvedimento, salvo che la sospensione sia ordinata dall'autorità stessa.
- Il ricorso deve essere proposto, sotto pena di decadenza, entro 30 giorni, che decorrono dalla data della deliberazione per i presenti e dalla data di ricevimento della copia del verbale per gli assenti.

#### **Articolo 21 - Servizi comuni**

- Costituiscono servizi comuni all'intero complesso condominiale:
  - a. l'Amministrazione; (spese di proprietà - tutti i condomini)
  - b. riscaldamento centralizzato; (spese di riscaldamento - tutti i condomini esclusi i Box.)
  - c. servizio di pulizia dell'area comune; (spese di proprietà - tutti i condomini)
  - d. servizio di manutenzione della fognatura per la parte eccedente l'esclusiva pertinenza delle singole residenze (spese di proprietà - tutti i condomini)
  - e. il servizio illuminazione della scala e dei vani comuni; (spese di proprietà - tutti i condomini)
  - f. il servizio di pulizia del vano scala e degli altri vani comuni; (spese di proprietà - tutti i condomini per vani scala interessati)
  - g. il servizio ascensore; (spese ascensore)

- h. il servizio smaltimento rifiuti; (spese di proprietà - tutti i condomini)
- i. il servizio citofonico centralizzato; (spese di proprietà - tutti i condomini)
- l. il servizio di ricezione video televisivo. (spese di proprietà - tutti i condomini per vani scala interessati)
- m. il servizio di portineria; spese di proprietà - tutti i condomini)

## **CAPO V - RIPARTIZIONE DELLE SPESE**

### **Articolo 22 - Obbligo dei condomini al pagamento delle spese**

- Le spese per la conservazione e la manutenzione delle cose comuni, o destinate ad uso comune, nonché quelle per i servizi comuni, sono ripartite tra i condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuna e secondo le speciali disposizioni stabilite nei successivi articoli.
- Nessun condomino può sottrarsi al pagamento del contributo delle spese, neppure mediante abbandono o rinuncia alla comproprietà delle cose anzidette.
- I contributi fiscali e tutte le altre spese sia ordinarie che straordinarie che riferiscono all'interno delle singole proprietà immobiliari saranno sopportate esclusivamente da ogni singolo proprietario.
- Tutti i condomini, devono contribuire alle spese necessarie per mantenere in condizioni di comodità e di decoro le cose comuni elencate negli art. 4 del presente regolamento contrattuale, alle spese necessarie per le opere di innovazione riguardanti dette cose deliberate dalla assemblea secondo quanto previsto dall'articolo 20 del presente regolamento, nonché a quelle di ricostruzione totale o parziale dell'edificio.
- Il concorso dei condomini è fissato, in proporzione del valore delle rispettive loro quote di comproprietà espresso in millesimi, salvo diversa indicazione nella tabella allegata al presente regolamento contrattuale e come di seguito descritte.

### **Articolo 23 - Ripartizione delle spese**

- Tutte le spese, ordinarie e straordinarie, saranno ripartite fra i condomini che compongono il condominio, secondo le quote millesimali contenute nella seguente tabella allegata al presente regolamento del quale fa parte integrante:
- millesimi di proprietà, riscaldamento, ascensore.

· Nella ripartizione delle spese si dovrà tenere conto dei seguenti criteri:

- a. le spese di straordinaria manutenzione, il compenso dell' amministratore, le spese amministrative e bancarie, l'illuminazione, la manutenzione delle aree a verde, le spese di portierato, tutte le spese generali di funzionamento del condominio, ivi comprese tasse e contributi, saranno ripartite in base ai millesimi di proprietà escluso le spese di cui alle lettere seguenti b-c-d-e
- b. le spese di gestione e di manutenzione ordinaria degli ascensori, comprese quelle relative ai gravami fiscali ed alle autorizzazioni amministrative, saranno ripartite, tra tutti gli utenti di ciascuno impianto in base ai millesimi ascensore. Le spese per la manutenzione straordinaria di detti impianti saranno invece ripartite tra tutti i condomini di ciascuna scala servita per metà in base ai millesimi ascensore e per l'altra metà in base ai millesimi di proprietà  
pure le spese a carattere ordinario, comprendenti le competenze dell'amministrazione e le spese di amministrazione, l'illuminazione e la manutenzione ordinaria delle aree comuni, coperte e scoperte saranno ripartite in base ai millesimi di proprietà.
- c. le spese di gestione dell'impianto di riscaldamento saranno addebitate agli utenti in base ai millesimi di riscaldamento. Le spese di manutenzione di detti impianti sia a carattere ordinario che straordinario e senza esclusione alcuna, saranno invece ripartite tra tutti gli utenti interessati in base ai millesimi di proprietà.
- d. le spese di manutenzione e rifacimento di qualsiasi parte del tetto dell'edificio saranno ripartite tra tutti i condomini dell'edificio. La ripartizione sarà effettuata in base ai millesimi di proprietà;
- e. le spese di manutenzione delle facciate saranno ripartite tra tutti i partecipanti al condominio dei fabbricati A-B-D anche se si riferiscono ad un solo fabbricato e ciò perchè l'estetica è considerata un bene comune indivisibile non suscettibile di separata utilizzazione.

## **CAPO VI - VENDITE**

### **Articolo 24 - Rapporti tra privati in caso di rogito unità immobiliari**

Il condominio deve notificare all'amministratore il proprio domicilio, in difetto di ciò si intenderà' domiciliato agli effetti del presente regolamento nei locali di sua proprietà:  
Qualora i proprietari abbiano a rivendere la loro proprietà, si obbligano di:

- a. comunicare, per lettera raccomandata, all'amministratore dello stabile: nome, cognome ed indirizzo del compratore obbligandosi di saldare immediatamente le somme che

risultassero a loro carico per tasse, canoni ed ogni altra spesa sopportata dall'Amministratore in rapporto alla proprietà in vendita;

- b. a far conoscere al nuovo proprietario il contenuto e l'obbligo dell'osservanza del presente regolamento che dovrà essere richiamato nell'atto di trasferimento;
- c. a cedere al nuovo proprietario la sua quota di comproprietà dei fondi di riserva per spese straordinarie ed ammortamento degli impianti qualora tale fondo sia stato costituito;
- d. il nuovo acquirente sarà obbligato al risarcimento di dette somme per le spese sopportate dall'amministratore.

· Qualora nella comproprietà di un piano, o frazione di piano subentrino più titolari, per successione, per vendita frazionata o per altra causa legittima gli interessati dovranno esibire all'amministratore copia autentica del relativo atto e procedere, d'accordo col medesimo, alla divisione dei millesimi attribuiti alla sovvenzionata proprietà, nonché alla ripartizione delle quote del fondo di riserva qualora fosse stato costituito.

· Qualora gli appartamenti e locali venissero nella vendita suddivisi ed i singoli ambienti raggruppati in modo diverso da quello previsto nella tabella ripartizioni spese, le quote di ripartizione dovranno concordare piano per piano con quelle assegnate nell'allegata tabella.

Il condomino che concede in locazione a terzi la sua proprietà individuale è tenuto ad inserire nel contratto di affitto l'obbligo del rispetto del presente regolamento e sarà responsabile in solido con il conduttore di tutte le eventuali violazioni del regolamento, danni, ecc., provocati dal conduttore stesso.

#### **Articolo 25 - Diritto di sopraelevazione (Art. 1127 c.c.)**

- Tenuto conto che l'edificio fu progettato ed eseguito per un numero di piani che esso attualmente ha e che per la sua struttura esso non consente un ulteriore aggiunta di altri piani, per non arrecare inoltre sicuro pregiudizio al suo aspetto architettonico e modificarne la regolarità urbanistica, resta tassativamente vietata ogni sopraelevazione totale o parziale, a carattere provvisorio o duraturo, a qualsiasi uso fosse destinata e da chiunque voglia essere fatta, ed in special modo dai proprietari dell'ultimo piano e del lastrico solare, ove questo esista.

#### **Articolo 26 - Assicurazioni del complesso edilizio**

- L'intero edificio dovrà essere assicurato contro i danni del fuoco, del fulmine, dello scoppio del gas e per la responsabilità civile verso terzi.
- L'indennità liquidata in caso di sinistro deve essere reimpiegata, nella ricostruzione. Ove l'indennità riscossa sia inferiore alla somma occorrente per la ricostruzione, tutti i condomini dovranno concorrere, secondo il valore delle rispettive proprietà risultanti dalla tabella A, ad integrare le spese occorrenti per il ripristino delle cose comuni che fossero state danneggiate.
- L'importo dei danni corrispondenti alle franchigie previste dalla polizza di assicurazione dei fabbricati, rimarrà a carico dei condomini del fabbricato interessato oppure a carico di tutti i condomini del complesso condominiale a secondo che il sinistro riguardi entità comuni del singolo fabbricato oppure entità comuni a tutto il condominio in generale.
- Se l'edificio perisce interamente o per una parte che rappresenta i 3/4 del suo valore ciascuno dei condomini può richiedere la vendita della sua parte di millesimi agli altri condomini, secondo la stima che ne sarà fatta, salvo che egli non preferisca cedere i suoi diritti soltanto ad alcuni dei condomini.

Nel caso di deperimento di una parte minore, l'assemblea dei condomini delibera circa la ricostruzione delle parti comuni dell'edificio e ciascuno è tenuto a concorrervi in proporzione dei suoi diritti sulle parti stesse.

#### **Articolo 27 - Controversie**

- Quando l'assemblea dei condomini abbia deliberato di promuovere una lite e di resistere in giudizio, i condomini dissenzienti con atto giudiziale notificato all'amministratore, possono separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza.
- L'atto, sopramenzionato, deve essere notificato entro 30 gg. da quello in cui il condomino ha avuto notizia della deliberazione.
- Dovranno però, a titolo di garanzia, ove trattasi di lite promossa contro il condominio depositare nelle mani dell'amministratore la quota parte della somma necessaria per l'adempimento dell'obbligazione oggetto del giudizio.
- Se dall'esito favorevole di una lite promossa dal condominio derivi vantaggio al dissenziente, questi è obbligato a concorrere con le spese a lui spettanti negli oneri della lite, che non sia stato possibile addebitare all'avversario.

#### **Articolo 28 - Norma finale**

- Le aree a parcheggi, esterni alla recinzione del condominio su v.Torino e su v.Alessandria (come indicate da planimetria generale allegata) non sono ad alcuno titolo facenti parte del complesso condominiale, e sono attualmente utilizzati ad uso pubblico. Le società attualmente proprietarie delle suddette aree si riservano il diritto, in futuro, e su richiesta del Comune di Rho, di cedere o asservire ad uso pubblico le suddette aree.
- Per tutto quanto non chiaramente evidenziato o previsto dal presente regolamento si fa riferimento a quanto illustrato in materia d'istituto condominiale, dagli art. dal 1117 al 1139, compresi, del C.C. e dagli art. 61 al 72, compresi, del disp. att. del C.C..

## INDICE ARGOMENTI

- Pagina 1

### **CAPO I** Oggetto del regolamento

Articolo 1- Descrizione dell' immobile

- Pagina 2

Articolo 2- Identificazione catastale

Articolo 2- Allegati planimetrici e tabelle millesimali

### **CAPO II** Della proprietà e dei suoi vincoli

Articolo 4- Proprietà comuni a tutti i condomini del complesso edilizio.

- Pagina 3

Articolo 5- Aree di proprietà esclusiva e di pertinenza alle singole unità immobiliari

Articolo 6- Rapporti con le proprietà confinanti

- Pagina 4

### **CAPO III** Del godimento della proprietà e disciplina dello stabile

Articolo 7- Diritti ed obblighi dei condomini sulle proprietà proprie e comuni

- Pagina 6

Articolo 8- Innovazioni

- Pagina 7

Articolo 9- Regolamento interno

### **CAPO IV** Amministrazione del condominio

Articolo 10- Organi di rappresentanza

Articolo 11- Nomina e revoca dell' amministratore

- Pagina 8

Articolo 12- Funzioni dell' amministratore

- Pagina 9

Articolo 13- Obblighi dell' amministratore

Articolo 14- Esercizio finanziario

- Pagina 10

Articolo 15- Consiglio dei Condomini

Articolo 16- Assemblea dei Condomini

- Pagina 11

Articolo 17- Diritto di rappresentanza del condominio in Assemblea

Articolo 18- Validità dell' Assemblea

Articolo 19- Verbale dell' Assemblea

- Pagina 12

Articolo 20- Deliberazioni dell' Assemblea e loro rispetto

- Pagina 13

Articolo 21- Servizi comuni

- Pagina 14

**CAPO V** Ripartizione delle spese

Articolo 22- Obbligo dei condomini al pagamento delle spese

- Pagina 15

Articolo 23- Ripartizione delle spese

**CAPO VI** Vendite

Articolo 24- Rapporti tra privati in caso di rogito di unità immobiliari

- Pagina 16

Articolo 25- Diritto di sopraelevazioni (art.1127 c.c)

Articolo 26- Assicurazioni del complesso edilizio

- Pagina 17

Articolo 27- Controversie

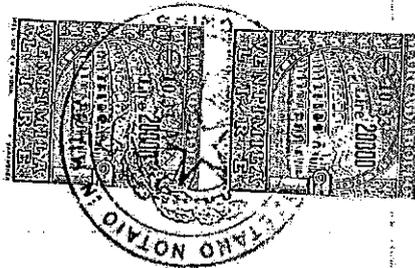
Articolo 28- Norma finale

1	A	B	C	D	E	H	L	M	N	O	P	R	T
2	Tabelle Millesimali Condominio di v.Torino,22 RHO												
3	N.	Fabbricato	Scala	Nui	Tabella Millesimale	Tabella Millesimale	Piano	can.	fg	map	sub	Tabella Millesimale	Tabella Millesimale
4					Spese proprietà	Spese riscaldamento						spese generali	spese ascensori
5	1	A	A	1	6,75	6,92	T	si	30	192	2	Fabbricato	
6	2	A	A	2	6,46	6,61	T	si	30	192	1	40,07	0,00
7	3	A	A	3	6,75	6,71	1	si	30	192	4	38,21	0,00
8	4	A	A	4	6,46	6,41	1	si	30	192	3	40,07	18,06
9	5	A	A	5	6,75	6,71	2	si	30	192	6	38,21	17,22
10	6	A	A	6	6,46	6,41	2	si	30	192	5	40,07	36,11
11	7	A	A	7	6,75	6,71	3	si	30	192	8	38,21	34,44
12	8	A	A	8	6,46	6,41	3	si	30	192	7	40,07	54,17
13	9	A	A	9	6,75	6,71	4	si	30	192	10	38,21	51,65
14	10	A	A	10	6,46	6,41	4	si	30	192	9	40,07	72,23
15	11	A	A	11	5,42	5,39	5	si	30	192	12	38,21	68,87
16	12	A	A	12	5,17	5,14	5	si	30	192	11	34,21	77,08
17	13	A	B	14	6,46	6,61	T	si	30	192	13	31,16	70,20
18	14	A	B	15	6,75	6,92	T	si	30	192	14	38,21	0,00
19	15	A	B	16	6,46	6,41	1	si	30	192	16	40,07	0,00
20	16	A	B	17	6,75	6,71	1	si	30	192	15	38,21	17,22
21	17	A	B	18	6,46	6,41	2	si	30	192	18	40,07	18,06
22	18	A	B	19	6,75	6,71	2	si	30	192	17	38,21	34,44
23	19	A	B	20	6,46	6,41	3	si	30	192	20	40,07	36,11
24	20	A	B	21	6,75	6,71	3	si	30	192	19	38,21	51,65
25	21	A	B	22	6,46	6,41	4	si	30	192	22	40,07	54,17
26	22	A	B	23	6,75	6,71	4	si	30	192	21	38,21	68,87
27	23	A	B	24	5,17	5,14	5	si	30	192	24	40,07	72,23
28	24	A	B	25	5,42	5,39	5	si	30	192	23	31,12	70,15
29	25	A	A	13	4,07	7,96	Sem	no	30	192	26	43,25	0,00
30	26	A	B	26	4,07	7,96	Sem	no	30	192	25	43,25	0,00
31												<b>1000,00</b>	<b>1000,00</b>
32	27	B	B	27	11,56	11,84	T	si	30	190	1	28,60	0,00
33	28	B	B	28	8,31	8,52	T	si	30	190	2	20,02	0,00
34	29	B	B	29	11,56	11,49	1	si	30	190	3	28,60	6,86
35	30	B	B	30	8,31	8,26	1	si	30	190	4	20,02	4,80
36	31	B	B	31	11,56	11,49	2	si	30	190	5	28,60	13,72
37	32	B	B	32	8,31	8,26	2	si	30	190	6	20,02	9,60
38	33	B	B	33	11,56	11,49	3	si	30	190	7	28,60	20,58
39	34	B	B	34	8,31	8,26	3	si	30	180	8	20,02	14,40
40	35	B	B	35	11,56	11,49	4	si	30	190	9	28,60	27,44
41	36	B	B	36	8,31	8,26	4	si	30	190	10	20,02	19,20
42	37	B	B	37	11,56	11,49	5	si	30	190	11	28,60	34,30
43	38	B	B	38	8,31	8,26	5	si	30	190	12	20,02	24,00
44	39	B	B	39	11,56	11,49	6	si	30	190	13	28,60	41,16
45	40	B	B	40	8,31	8,26	6	si	30	190	14	20,02	28,81
46	41	B	B	41	11,56	11,49	7	si	30	190	15	28,60	48,02
47	42	B	B	42	8,31	8,26	7	si	30	190	16	20,02	33,61
48	43	B	B	43	11,56	11,49	8	si	30	190	17	28,60	54,86
49	44	B	B	44	8,31	8,26	8	si	30	190	18	20,02	38,41
50	45	B	B	45	8,45	6,98	9	si	30	190	19	21,03	45,40
51	46	B	B	46	6,41	5,30	9	si	30	190	20	16,13	34,83
52	47	B	B	47	5,76	11,24	Sem.	no	30	190	42	25,26	0,00
53	48	B	A	48	8,31	8,52	T	si	30	190	21	20,02	0,00
54	49	B	A	49	11,56	11,84	T	si	30	190	22	28,60	0,00
55	50	B	A	50	8,31	8,26	1	si	30	190	23	20,02	4,80
56	51	B	A	51	11,56	11,49	1	si	30	190	24	28,60	6,86
57	52	B	A	52	8,31	8,26	2	si	30	190	25	20,02	9,60
58	53	B	A	53	11,56	11,49	2	si	30	190	26	28,60	13,72
59	54	B	A	54	8,31	8,26	3	si	30	190	27	20,02	14,40
60	55	B	A	55	11,56	11,49	3	si	30	190	28	28,60	20,58
61	56	B	A	56	8,31	8,26	4	si	30	190	29	20,02	19,20
62	57	B	A	57	11,56	11,49	4	si	30	190	30	28,60	27,44
63	58	B	A	58	8,31	8,26	5	si	30	190	31	20,02	24,00
64	59	B	A	59	11,56	11,49	5	si	30	190	32	28,60	34,3
65	60	B	A	60	8,31	8,26	6	si	30	190	33	20,02	28,81
66	61	B	A	61	11,56	11,49	6	si	30	190	34	28,60	41,16
67	62	B	A	62	8,31	8,26	7	si	30	190	35	20,02	33,61
68	63	B	A	63	11,56	11,49	7	si	30	190	36	28,60	48,02
69	64	B	A	64	8,31	8,26	8	si	30	190	37	20,02	38,41
70	65	B	A	65	11,56	11,49	8	si	30	190	38	28,60	54,86
71	66	B	A	66	6,41	5,30	9	si	30	190	39	16,13	34,83
72	67	B	A	67	8,45	6,98	9	si	30	190	40	21,03	45,40
73	68	B	A	68	5,76	11,24	Sem	no	30	190	41	25,26	0,00
74												<b>1000,00</b>	<b>1000,00</b>
75	69	D	A	69	7,51	7,69	T	si	30	193	1	17,70	0,00
76	70	D	A	70	5,79	5,93	T	si	30	193	2	14,50	0,00
77	71	D	A	71	7,19	7,37	T	si	30	193	3	17,00	0,00
78	72	D	A	72	7,51	7,46	1	si	30	193	4	17,70	4,29
79	73	D	A	73	6,27	6,24	1	si	30	193	5	15,07	3,65
80	74	D	A	74	7,19	7,15	1	si	30	193	6	17,00	4,12
81	75	D	A	75	7,51	7,46	2	si	30	193	7	17,70	8,58
82	76	D	A	76	6,27	6,24	2	si	30	193	8	15,07	7,30
83	77	D	A	77	7,19	7,15	2	si	30	193	9	16,31	7,90
84	78	D	A	78	7,51	7,46	3	si	30	193	10	17,70	12,86



	A	B	C	D	E	F	H	I	K	L	M	N	O	P	R	T
162	155	Box		27	1,3	48,78	0	0	Box	T	no	30	346	9	48,66	0,00
163					27,3	1000,00	0,00	0,00							1000,00	0,00
164					1000,00											
165	Tabella di ripartizione delle spese tra i vari edifici															
166	identificativoFabb					Superficie		vrifica								
167	Fabbricato	A				1780	%	164,07								
168	Fabbricato	B				4295	%	395,89								
169	Fabbricato	D				4364	%	402,25								
170	Fabbricato	box				410	%	37,79								
171						10849	%	1000,00								
172																
173	Tabella di ripartizione delle spese tra i Fabbricati A-B-D e box e il Fabbricato C															
174	Fabb.A-B-D-box					840%										
175	Fabbricato C					160%										
176						1000%										
177																
178																
179																
180																
181	Procedura di calcolo dei millesimi sulle u.i. strumentali															
182	millesimi		Variazione in		nuovi millesimi		percentuale di									
183	proprietà attuali		percentuale		di proprietà		variazione									
184		13	7,76		13,51	4,07	47,53									
185		26	7,76		13,51	4,07	47,53									
186		47	10,97		19,10	5,76	47,53									
187		68	10,97		19,10	5,76	47,53									
188		98	9,99		17,39	5,24	47,53									
189		128	9,99		17,39	5,24	47,53									
190			57,44		100	30,14										
191			Totali	millesimi da		Millesimi										
192				variare		variati										
193																
194	Milano, 2/3/01															

5715



367

COMPRAVENDITA

Fra:

La Folgore s.p.a., con sede in Milano (MI), via Grocefisso n. 8, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano 80019850157, capitale sociale euro 104.000, qui rappresentata dal *completo assemblea*

*con delega* [redacted] *per la* [redacted] *abituale* *per la* [redacted] *conferma degli* *scritti* *fatti;*

[redacted], nato a [redacted],

[redacted], domiciliato in [redacted]

[redacted], nata a [redacted],

[redacted], domiciliata in [redacted]

[redacted] *comp. vicinanza di* *San* *...*

premesse:

-che la società La Folgore s.p.a. è proprietaria, nel complesso edilizio ubicato in Rho via Torino 26 e via Alessandria, di tre fabbricati ad uso abitazioni non di lusso ed uffici e di due fabbricati adibiti a boxes auto;

-che detto complesso è distinto in C.T. al fg.30 coi mapp.190-191-192-193-194-346-347 e confina con via Alessandria, mapp.191-196-331-319, via Torino, mapp.188-187-352-350-196-185-184;



MINISTERO DELLA GIUSTIZIA  
ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTO DI MILANO

368

-che del complesso edilizio fa parte anche lo stabile di proprietà di terzi distinto al fg.30 col mapp.131;

-che gli edifici di proprietà della società La Folgore s.p.a. sono costituiti da:

a) un fabbricato denominato A distinto al fg.30 col mapp.192 di sei piani fuori terra e piano seminterrato, servito da due scale;

b) un fabbricato denominato B distinto al fg.30 col mapp.193 di dieci piani fuori terra e piano seminterrato, servito da due scale;

c) un fabbricato denominato D distinto al fg.30 col mapp.193 di dieci piani fuori terra e piano seminterrato, servito da due scale;

d) un corpo di fabbrica ubicato nel cortile distinto al fg.30 col mapp.194 costituito da diciotto autorimesse private;

e) un corpo di fabbrica ubicato nel cortile comune distinto al fg.30 col mapp.346 costituito da nove autorimesse private;

f) un fabbricato adibito a portineria a servizio dell'intero complesso individuato al fg.30 col mapp.347 composto da un piano fuori terra e piano interrato adibito a centrale termica;

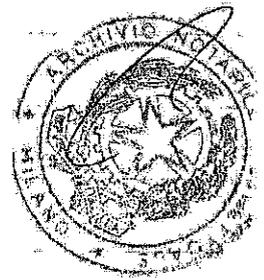
-che i fabbricati di proprietà della società La Folgore s.p.a. sono pervenuti alla medesima con atto di fusione per incorporazione della società Immobiliare Borgouno s.r.l.

nella società La Folgore s.p.a. con atto notaio Solaro  
 9.11.1994 rep.107619/7455, registrato a Rho il 23.11.1994 al  
 n.1968, trascritto a Milano II il 5.12.1994 ai  
 nn.99246/61548, rettificato con atto stesso notaio 19.7.2001  
 rep.125069/13998, registrato a Rho il 26.7.2001 al n.1987,  
 ed in precedenza, per quanto concerne l'area nuda, in virtù  
 di atti ricevuti dal notaio Franchini 21.6.1958  
 rep.6247/723, registrato a Milano l'11.7.1958 al n.1927,  
 trascritto a Milano il 24.6.1958 ai nn.28217/23126,  
 21.9.1960 rep.12497/1661, registrato a Milano l'8.10.1960 al  
 n.11166, trascritto a Milano il 29.9.1960 ai nn.42333/34230,  
 5.9.1961 rep.15052/2005, registrato a Milano il 22.9.1961 al  
 n.9656, trascritto a Milano il 4.10.1961 al n.45280, dato  
 atto che con verbale del 12.12.1980 rep.23220 notaio Solaro,  
 trascritto a Milano II l'8.1.1981 ai nn.1043/868, la Immobili-  
 liare Borgouno s.p.a. era stata trasformata in s.r.l. deno-  
 minata Immobiliare Borgouno s.r.l.;

-che gli enti comuni dell'intero complesso di cui è parte  
 (come già precisato) anche lo stabile al mapp.193, sono co-  
 stituiti dal cortile comune e dagli enti meglio precisati  
 nell'atto Franchini 3.9.1961 rep.15052 succitato nel quale  
 sono inoltre disciplinati i rapporti tra tutti gli edifici  
 che compongono il complesso;

ciò premesso

si conviene e si stipula quanto segue:



370

1) La società La Folgore s.p.a., come sopra rappresentata, vende ai signori [redacted], che acquistano *alla camera 4 al.*

in Rho, via Torino n.26, nel fabbricato D scala A: appartamento a piano terzo (quarto fuori terra) di due locali, servizi e balconi, con annesso vano di cantina, tra le coerenze:

dell'appartamento: cortile, altra unità, cortile, parti comuni;  
della cantina: altra cantina, corridoio, altra cantina.

Censito al N.C.E.U. al fg. 30 mappale 193 sub. 12 p.3-S1 categoria A/3 classe 5 vani 4,5 euro 511,29 è rappresentato graficamente nella planimetria qui allegata sotto *4*, le cui misure sono indicative

2) La vendita comprende tutte le accessioni e pertinenze, diritti, azioni e ragioni e la quota parte degli enti e spazi condominiali a' sensi dell'art.1117 C.C. in ragione di millesimi *7,19,*

nonchè la proporzionale quota di comproprietà negli enti in comune dell'intero complesso ben noti alla parte acquirente, precisato al riguardo che le quote complessive di ripartizione delle spese di detti enti di pertinenza della venditrice è di *840 / 1000,*

è eseguita a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano le unità immobiliari, conosciuto ed accettato dalla parte acquirente.

371

3) La parte acquirente:

-si dichiara a conoscenza che le aree esterne al complesso edilizio indicate nel tipo planimetrico allegato al primo atto di vendita con la dicitura "parcheggio pubblico" e non costituenti parte del cortile comune al mapp.194, sono asservite a parcheggio pubblico e dovranno essere cedute gratuitamente al Comune di Rho;

-si obbliga all'osservanza del regolamento di condominio dello stabile che dichiara di ben conoscere ed accettare, con particolare riferimento agli artt.4-6-7-21-25

4) Il prezzo convenuto della vendita è di euro 78.534

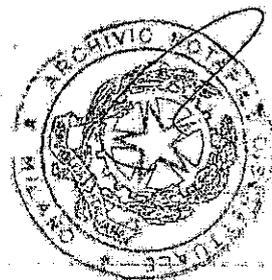
*(sintetizzata nella Copia unita in allegato)*

oltre I.V.A., già pagato prima d'ora alla parte venditrice, che rilascia ampia e finale quietanza di saldo, con rinuncia all'ipoteca legale.

5) Gli effetti della vendita decorrono da oggi e da oggi stesso vantaggi ed oneri sono a profitto ed a carico della parte acquirente, a cui carico sono anche tutte le spese inerenti e conseguenti a questo atto esente da I.V.A.

6) La parte acquirente chiede l'applicazione delle agevolazioni previste dalla nota II-bis art.1 della tariffa, parte I, allegata al D.P.R. 131/1986 e dichiara che l'immobile de quo, ad uso abitazione, non è di lusso ed è ubicato nel comune in cui *Mirano*

dove non è titolare esclusiva od in comunione col coniuge



372

dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa d'abitazione; - di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa d'abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni di cui al presente articolo o di quelle in esso richiamate.

7) La parte venditrice dichiara e garantisce:

- che quanto venduto è libero da pesi, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione dell'ipoteca presa a Milano II il 19.3.1982 al nn.16332/2156 rinnovativa della precedente 26.3.1962 nn.16348/1369 assentita di cancellazione con atto notaio Solero 25.9.2001 rep.125284/14084, 15.9.2000 nn.85039/24690 che svincolerà dall'unità in oggetto a propria cura e spese;

- per l'art.40 della legge 28.2.1985 n.47 che i lavori di costruzione del fabbricato di cui le unità contrattuali sono parte, sono iniziati anteriormente all'1 settembre 1967, senza modifiche successive a tale data che ne inibiscano la commerciabilità; per il fabbricato ad uso portineria e centrale termica e per i due corpi boxes è stata rilasciata concessione in sanatoria il 20.10.1992 n.359 (agibilità 20.10.1992);

- per l'art.3 della legge 165/1990 che il relativo reddito



373

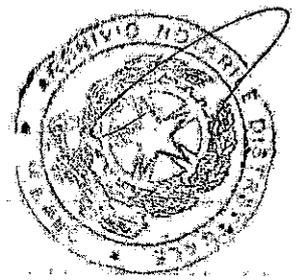
fondario è stato dichiarato nell'ultima dichiarazione dei redditi per la quale il termine di presentazione è scaduto alla data odierna

8) Le parti chiedono che il presente atto resti depositato in quelli del notaio autenticante

1<sup>a</sup> parte e' *inviolabile*  
2<sup>a</sup> parte e' *inviolabile*

form. in quieto

[REDACTED]



376

TRASCritto CONSERVATORIA RR. I  
Di Milano 2  
IL 19/7/2002  
ai nn. 93190-54220  
€ 56,81

Repertorio numero 4305 Raccolta numero 2887

Certifico io sottoscritto Massimo Cesario, notaio in Milano, iscritto al Collegio Notarile di Milano, che senza l'assistenza dei testimoni per espressa e concorde rinunzia dei firmatari i signori [redacted], nato a [redacted], [redacted], geometra, domiciliato in Milano, via Crocefisso n.8, [redacted], [redacted], [redacted], domiciliati in [redacted], della cui identità personale sono certo, hanno firmato la scrittura che precede alla mia presenza. Certifico altresì che la parte venditrice, ammonita sulla responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace, a' sensi e per gli effetti del D.P.R. 28.12.2000 n.445, ha reso le so-

REGISTRATO A MILANO  
IL 23/07/2002  
N. 3530  
SEMS 2V  
€ 2647,94

pra stese dichiarazioni alla mia presenza. Rho, via Matteotti 83/85, li diciotto luglio duemiladue



SPECIFICA

Onorario	€ 288,00
Tassa arch.	€ 28,80
Copia registro	€ 48,95
Copia voltura	€ 21,00

m