



TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE 98/2019

GIUDICE: DOTT.SSA SILVIA VAGHI

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. ELENA FERRAZZI

STIMA PRIVACY

LOTTO 10: iastrico solare

SITO IN MILANO VIA NEGROLI 12



ESPERTO INCARICATO:

Arch. Francesca Bavestrelli

Via Castel Morrone 4- 20129 Milano

f.bavestrelli@gmail.com-bavestrelli.6129@oamilano.it

PREMESSA

Come da provvedimento del 12.04.2024 la scrivente è stata incaricata di valutare la commerciabilità del bene sito al piano 13 (sub.854) alla luce del permesso di costruire n. 130/2022 rilasciato il 21.07.2022 e ad effettuare la stima del piano 13 depositando integrazione di stima in conformità al quesito contenuto nel decreto dell'8.5.2021. Qui di seguito si rassegnano le conclusioni.

A fronte dell'incarico ricevuto la scrivente ha effettuato le seguenti operazioni:

- verifica dei contenuti del Permesso di Costruire 130/2022
- ispezione ipotecaria
- sopralluogo del bene alla presenza del Custode giudiziario in data 30.04.2024.
- Verifica delle quotazioni immobiliari attuali

Procedimento di rimozione dei vizi evidenziato nelle precedenti relazioni della scrivente

Il pagamento della sanzione pecuniaria relativo al procedimento di rimozione dei vizi in base all'art.38 DPR 380/2001 è stato effettuato in data 20.07.2022 e a fronte dello stesso è stato rilasciato Permesso Di Costruire n.130/2022 del 21.07.2022 avente ad oggetto:

Provvedimento di Rimozione dei vizi ai sensi dell'art.38 del DPR 380/2001 delle DIA 9737/2007 e successive varianti DIA 7754/2008 e DIA 37/2010. Tale provvedimento conferma la validità del progetto asseverato con le DIA richiamate e non costituisce sanatoria di eventuali difformità realizzative, cioè di opere edilizie eseguite in difformità o in fase di realizzazione dell'immobile, o anche successivamente, a lavori ultimati, rispetto al progetto edilizio presentato così come rappresentato negli elaborati di progetto allegati all'istanza presentata all'Agenzia delle Entrate n. 85528/22 del 14.02.2022:

tav.21_VAR_calcolo SLP_errato_WF37_2010

TAV 21 ter_calcolo SLP muri

Il rilascio del permesso di Costruire ha di fatto ripristinato i titoli edilizi risolvendo la situazione di incertezza relativa al procedimento di annullamento del titolo edilizio con provvedimento di demolizione dei piani 11-12-13.

La scrivente pertanto ritiene che il bene sia commerciabile e di seguito, come definito nel decreto di nomina 2021, procede con la sua valutazione.

INDICE SINTETICO

Corpo A

Beni in Milano Via NEGROLI 12

Categoria: C/2 DEPOSITO

Dati Catastali: foglio 395, particella 722, subalterno 854

L'accesso al bene avviene attraverso il sub. 852 Bene Comune Non Censibile ai soli sub.853 (sottotetto sito al piano 12°) e sub. 854 sito al piano 13°

Stato occupativo

al sopralluogo libero

Contratti di locazione in essere

no

Comproprietari

No

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 45.000,00

da occupato: €

Criticità da segnalare

Prima di procedere alla stima del bene è necessario fare una premessa infatti, benché accatastata come C/2 (deposito), l'unità immobiliare pignorata risulta *autorizzata* come "lastrico solare" e allo stato attuale sono presenti una serie di irregolarità che verranno descritte nel capitolo dedicato.

Nel REGOLAMENTO di CONDOMINIO (allegato L) è evidenziato che il sub.854 è soggetto a servitù di passaggio pedonale per manutenzione impianti posti in copertura (impianti non presenti) ed è dichiarato che *"le porzioni catastalmente comuni censite ai sub.852 (vano scala e pianerottoli di accesso piano 12 e piano 13) sono di pertinenza esclusiva dei sub.853 e 854 che attualmente rimangono di proprietà del costruttore"*.

Il sub.852 BCNC (bene comune non censibile) citato è composto dalla scala che porta all'unità immobiliare e dal disimpegno di accesso e benché il sub.852 non risulti pignorato le manutenzioni saranno a carico (pro quota) dei subb.853 (sottotetto al piano 12) e 854 (unità di interesse).

Oggetto della presente stima valutativa sono i beni immobili come individuati nella documentazione ipotecaria e catastale depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art.567 cod.proc.civ. quale presupposto fondamentale dell'intera procedura esecutiva.

LOTTO 10

Sito in MILANO VIA NEGROLI 12

RELAZIONE DI STIMA

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

Corpo A: Sottotetto

1.1. Descrizione del bene

Catastalmente accatastato come C/2 (deposito)

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di proprietà

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

Dati identificativi del bene: foglio 395, particella 722, subalterno 854,

- **Dati di classamento:** categoria deposito C/2, zona cens. 2, classe 6, consistenza mq.14, superficie catastale mq.20, rendita €41,94;
- **Indirizzo e piano:** Milano Via Negrolì 12- piano 13
- **Intestati:** COEDI COSTRUZIONI SRL con sede in Milano C.F. 10904430153 - proprietà 1/1

Descrizione del bene

- Dati derivanti da:

- VARIAZIONE del 09/11/2015- Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/04/2011 protocollo n. MI0385537 in atti dal 14/04/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 96370.1/2011)
- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 14/04/2010 protocollo n. MI0275507 in atti dal 14/04/2010 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 22807.1/2010)

1.4 Coerenze a corpo: da nord in senso orario

sub.852 (BCNC), cortile, vuoto su altra unità, vuoto su altra unità.

Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: non ci sono discrepanze rispetto alla nota di trascrizione n. 39655/27594 del 19.05.2022 in rettifica.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: Zona delle regioni (Forlanini)

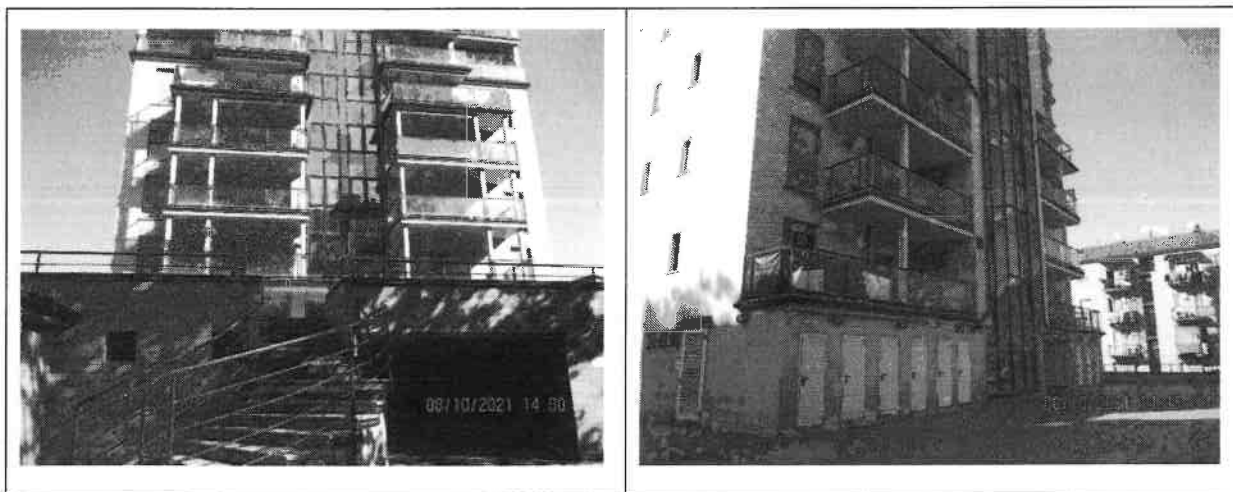
Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: negozi dettaglio, supermercato, Poliambulatorio Igea, ufficio postale

Principali collegamenti pubblici: tram linea 27, autobus di linea 73-183-N27.



Fronte Fabbricato e comparto box al PT

Retro Fabbricato

2.2 Caratteristiche descrittive del fabbricato

Edificio di 13 piani fuori terra con comparto box sito al piano terra e piano interrato.

2.3 Caratteristiche descrittive esterne e condizioni manutentive del fabbricato

Nota: con riguardo allo stato di conservazione: il fabbricato nel suo complesso, può trovarsi in condizioni: ottime, buone, normali, scadenti e degradate.

- Facciate: rivestimento pietra: ottimo
- accesso pedonale: porta accesso in alluminio e vetro con apertura elettrificata: ottimo
- pavimentazione parti comuni: lastre gres: buono
- pavimentazione scale esterne: granito: buono
- ascensori: presenti: buono

- vano scale: pavimenti, pedate e alzate scale in marmo: buono
- citofono: videocitofono: ottimo
- parapetti balconi: cristallo e ferro: buono
- impianto riscaldamento centralizzato: teleriscaldamento attraverso serpentine a pavimento: ottimo
- condizioni generali dello stabile: ottime

2.4 Certificazioni di conformità degli impianti condominiali

La scrivente riferisce di non avere reperito la dichiarazione di conformità

2.5 Certificazioni di idoneità statica del fabbricato

La scrivente riferisce di non avere reperito la certificazione di idoneità statica.

2.6 Caratteristiche descrittive interne

Il bene è una porzione del piano 13° del fabbricato ed è attualmente composto di un locale con copertura e serramenti e di terrazza a vasca.

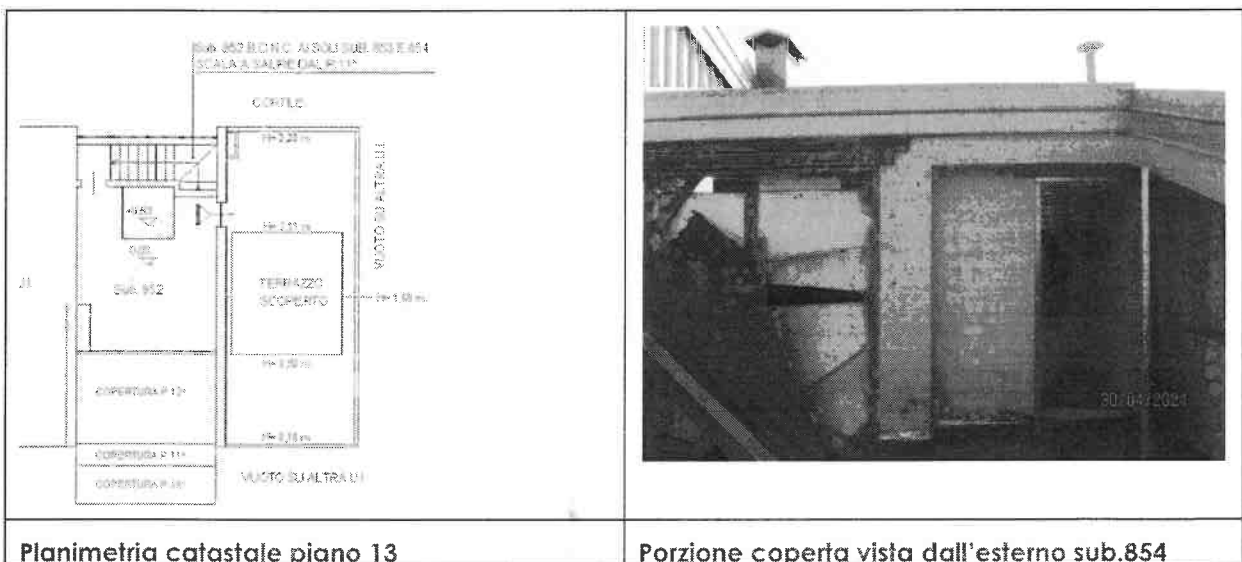
Al bene si accede attraverso scaia e disimpegno censiti sub. 852 BCNC di pertinenza esclusiva ai sub.853 (Sottotetto SPP al piano 12) e sub. 854.

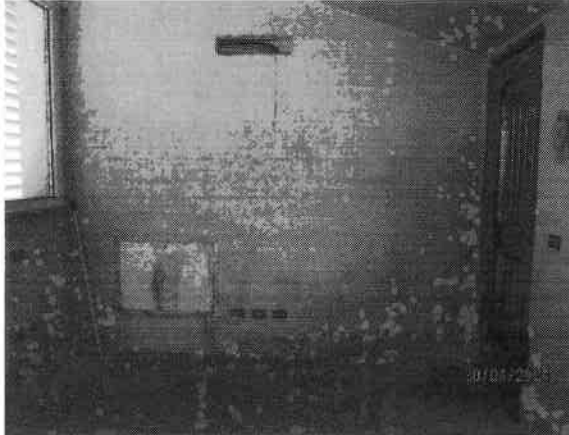
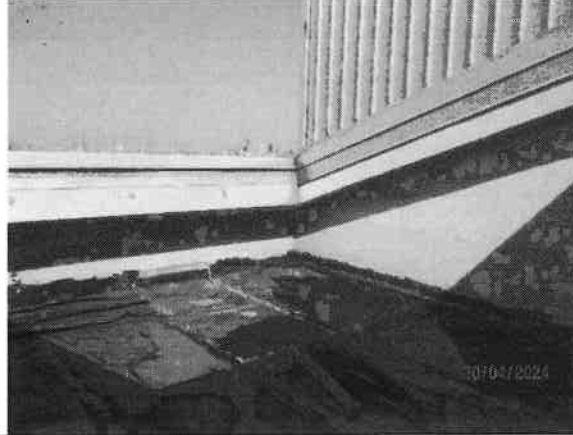

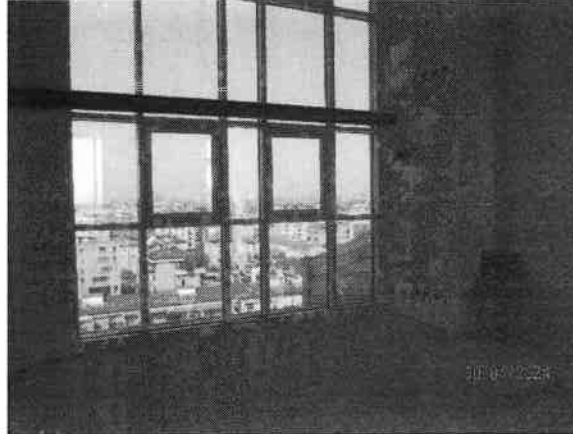
Si evidenzia che le opere del piano 13 (sia nell'unità immobiliare di interesse che nella parte comune) non sono state completate e i locali sono allo stato rustico e necessitano delle seguenti opere di completamento: fornitura e posa pavimentazioni, pedate scala, completamento impianto elettrico e imbiancatura.

Si segnala che al sopralluogo effettuato in data 30.04.2024 la guaina della porzione aperta risulta ammalorata e si sono rilevate infiltrazioni al piano sottostante.

Si segnala che nel REGOLAMENTO di CONDOMINIO (allegato L) è evidenziato che il sub.854 è soggetto a servitù di passaggio pedonale per manutenzione impianti posti in copertura (impianti non presenti).

Nel capitolo 7 dedicato saranno approfondite le criticità, irregolarità edilizie e catastali e le opere di ripristino da effettuare.



	
<p>Locale chiuso sub.854</p>	<p>Porzione a cielo aperto sub.854</p>
	
<p>Vano scala scala e extracorsa ascensore sub.852</p>	<p>Disimpegno di accesso sub.852</p>

NOTA: La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.

L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte risultano meglio dettagliate al paragrafo dedicato

La scrivente allega alla presente relazione di stima la documentazione fotografica redatta in occasione del sopralluogo effettuato con il custode giudiziario in data 30.04.2024

2.4 Certificazioni di conformità degli impianti

La scrivente riferisce di non avere reperito la dichiarazione di conformità degli impianti

2.5 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato con il Custode Giudiziario il 30.04.24 l'immobile risulta libero

3.2 Esistenza contratti di locazione

No

4. PROVENIENZA

4.1 Attuali proprietari

xxx

(dal 27.03.2008 ad oggi)

in forza di **atto di compravendita** del 27.03.2008 xxx

4.2 Precedenti proprietari

xxx

(dal 14.06.2007 al 27.03.2008)

I beni sono pervenuti in parte da Intesa Leasing spa in forza di **atto di compravendita** xxx

xxx

(dal 27.04.1999 al 14.06.2007)

I beni sono pervenuti xxx

xx

(dal 15.06.2001 al 27.03.2008)

I beni sono pervenuti in parte da xxx

xxx

dal 15.07.1985

Tutti gli immobili sono pervenuti in forza di **atto di compravendita** del xxx

5. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione ipotecaria agli atti implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano _ per immobile (**all.L-M-N**) alla data del 14.05.2024 si evince:

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

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

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

- **Iscrizioni:**

ipoteca giudiziale stipulata Tribunale di Milano xxx

Pignoramento stipulato da Corte d'Appello Milano il 002.05.2022 xxxx

- **Altre trascrizioni-nessuna**

6. CONDOMINIO

L'immobile è amministrato da xxx che a fronte della richiesta via mail pec della scrivente circa i millesimi condominiali e le spese ordinarie, (allegato_O) ha risposto che al sub.854 non sono stati attribuiti millesimi di proprietà (allegato_P)

7. VERIFICA URBANISTICA EDILIZIA E CATASTALE

7.1 Situazione urbanistica.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato dal vigente PGT del Comune

ADR- Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile (titolo II- Capo V)
 Tessuti urbani compatti a cortina (art.21.2)
 Sensibilità paesaggistica alta- classe 4- Ambito del Piano Pavia-Masera zona Est

7.2 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Milano

La scrivente in data 19.05.2021 Prot. 271119 ha richiesto accesso agli atti edilizi presso lo Sportello Unico Edilizia.

In data 14.07.2021 la scrivente ha effettuato l'accesso agli atti presso lo Sportello Unico Edilizia Via Sile 8 e qui di seguito espone le risultanze:

Il fabbricato è stato edificato in forza di:

DIA PG.1016014000/2007 WF.9737/2007 del 21.11.2007 e successive varianti in atti PG.724724/2008 WF.7754/2008 del 18.09.2008 e PG. 9716/2010 WF.37/2010 del 8.01.2010 – con inizio lavori il 6.06.2008 e fine lavori 18.03.2010 per intervento di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art.3.1.d) DPR 380/01 e dell'art. 66.3.3 del RE 1999 il cui progetto, a fronte della demolizione di capannoni esistenti a destinazione produttiva di SLP mq. 947,21 ha previsto la formazione di un edificio residenziale composto da 11 piani, più sottotetto SPP al piano 12 e un ulteriore piano soprastante, n.13 destinato a ospitare impianti tecnici; con un piano di box fuori terra e due piani di box interrati.

7.3 SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA DELL'INTERO COMPLESSO EDIFICATO - PERCORSO DELL'ANNULLAMENTO DEL TITOLO EDILIZIO E DELLA PROCEDURA DI RIMOZIONE DEI VIZI.

In data 10.05.2011 atti PG.406336/2011- WF. 37/2010 è stato disposto l'**ANNULLAMENTO DEL TITOLO ABILITATIVO** e contestualmente è stata ordinata la demolizione del piano undicesimo, del piano sottotetto e del piano soprastante destinato ad ospitare gli impianti tecnici, in quanto, a seguito di verifiche d'ufficio, l'altezza dell'edificio in progetto è risultata superiore a quella consentita dal vincolo aeroportuale di Linate ed inoltre la SLP di progetto, calcolata erroneamente in corrispondenza dei muri delimitanti le unità immobiliari ed il vano scala, ha comportato un incremento di SLP di circa mq.62 non ammissibile.

In data 05.06.2012 con la pubblicazione della Sentenza n.1562/2012 del TAR Lombardia è stato rigettato il ricorso della parte nei confronti dell'Amministrazione e pertanto confermata la correttezza e legittimità del provvedimento di annullamento del titolo edilizio.

In data 20.06.2012 e 23/1272013 atti PG 412565/2012 e PG 835440/2013- in esecuzione della sentenza del TAR sono state emesse le ordinanze con le quali veniva disposta la demolizione dei piani citati.

In data 19.12.2012 atti PG 82694072012-WF37/2010 la proprietà presenta istanza di Rimozione di Vizi ai sensi dell'art.38 del DPR 380/2001.

In data 24.04.2014 atti PG 283271/2014 e in data 20.11.2014 atti PG705393/2014 a seguito di supplemento istruttorio su richiesta della Proprietà del 06.06.2014 atti PG 368430/2014 e delle ulteriori integrazioni trasmesse (atti PG 448483/2014 del 10.07.2014) è stata rigettata l'istanza di rimozione dei vizi per il motivo prevalente di interesse pubblico in ordine alla sicurezza e alla pubblica incolumità a esigere il rispetto del vincolo aeroportuale.

Con il rigetto dell'istanza di rimozione dei vizi e tenuto conto del tempo trascorso l'Amministrazione provvede a trasmettere il fascicolo all'Ufficio demolizioni per l'attivazione della procedura coattiva a spese dei responsabili dell'abuso.

In data 21.03.2018 con la sentenza del Consiglio di Stato n.36072018 viene consolidata e resa definitiva la sentenza del TAR Lombardia e dichiarato perento il ricorso avanzato dalla proprietà in data 02.08.2012.

In data 6.07.2018, a seguito delle sentenze emesse e delle ordinanze emanate nell'ambito della procedura di esecuzione coattiva delle ordinanze di demolizione è stato svolto con la presenza dell'amministratore di condominio sopralluogo per accertare lo stato dei luoghi delle 5 unità

immobiliari poste ai piani 10-11-12-13, in cui sono stati rilevati diversi abusi all'interno delle unità immobiliari..

In data 22.08.2018 atti PG 365269/2018-WF 28959/2018 la proprietà presenta nuova istanza di rimozione dei vizi ai sensi dell'art.38 DPR 380/2001 ai fini di evitare la sanzione demolitoria.

In data 05.10.2018 , stante l'improcedibilità dell'istanza di rimozione dei vizi e per dar seguito al procedimento avviato l'Ufficio demolizioni trasmette gli atti necessari alla procedura di demolizione coattiva al RUP- Area Tecnica Demanio e beni comuni Diversi, che successivamente comunica che l'intervento richiesto esula dalle sue competenze

In data 25.10.2019 su istanza fatta dalla proprietà il 13.05.2019 è stato rilasciato un nuovo parere di ENAC (atti WF 24729/2018-PG 51128272019 del 12.11.2019) in cui si ritiene *"che l'edificio in oggetto non determina implicazioni ai fini della navigazione aerea..."*

In data 30.11.2020 alla luce del parere ENAC la parte ha riformulato una nuova istanza di Rimozione Vizi ai sensi dell'art.38 del DPR 380/2001 chiedendo l'applicazione della sanzione pecuniaria *" alternativa alla demolizione per i 62,59 mq. realizzati al piano 11, illegittimamente a causa di un conteggio errato dello scorporo delle murature del vano scala condominiale"*

L'Amministrazione ha ritenuto che, sulla base del nuovo parere rilasciato da ENAC, l'istanza di rimozione dei vizi sia procedibile limitatamente alle illegittimità progettuali che hanno portato all'annullamento dei titoli edilizi relative al vincolo aeroportuale e all'incremento volumetrico dettato dall'errato conteggio dello scorporo delle murature del vano scala condominiale per una SLP aggiuntiva pari a mq 62,59. Per tutte le altre difformità riscontrate dall'Amministrazione in sede di sopralluogo, che hanno comportato ulteriore aumento di SLP, sarà necessario procedere con separati atti, ai sensi dell'art.36 del DPR 380/2001 (ove possibile) successivamente al rilascio del provvedimento di Rimozione dei Vizi che verrà emesso ai sensi dell'art.38 DPR 380/2001 che ha la funzione di riabilitare il progetto edilizio e sue varianti, asseverato dalla parte e dall'allora progettista, non certo sanare anche altre difformità realizzate.

Con comunicazione del 01.02.2021 l'amministrazione ha comunicato che, dopo l'esito della conferenza dei servizi del 20.01.2021, i termini del procedimento sono stati interrotti ai sensi dell'art.18.5 R.E. e decorreranno nuovamente dal ricevimento del verbale della Commissione Anticorruzione che dovrà valutare l'indemnità o meno delle superfici realizzate di mq.62,59, per poi procedere in caso di esito positivo all'invio della pratica all'Agenzia del territorio per la determinazione della sanzione come disposto dall'art.38 del DPR 380/2001.

Viene trasmessa richiesta all'Agenzia delle Entrate della quantificazione della sanzione da applicare per la variazione del valore venale delle opere abusive eseguite, atto PG.85528/2022 del 14.02.2022.

7.4 ESITO DELLA PROCEDURA DI RIMOZIONE DEI VIZI

(allegati f-g-h-i)

La nota pervenuta dall'Agenzia delle Entrate indica, a fronte degli illeciti edilizi, l'incremento del valore venale dell'immobile nella misura di €125.180,00.

Il pagamento della sanzione è stato effettuato in data 20.07.2022 e a fronte dello stesso è stato rilasciato Permesso Di Costruire n.130/2022 del 21.07.2022 avente ad oggetto:

Provvedimento di Rimozione dei vizi ai sensi dell'art.38 del DPR 380/2001 delle DIA 9737/2007 e successive varianti DIA 7754/2008 e DIA 37/2010. Tale provvedimento conferma la validità del progetto asseverato con le DIA richiamate e non costituisce sanatoria di eventuali difformità realizzative, cioè di opere edilizie eseguite in difformità o in fase di realizzazione dell'immobile, o anche successivamente, a lavori ultimati, rispetto al progetto edilizio presentato così come rappresentato negli elaborati di progetto allegati all'istanza presentata all'Agenzia delle Entrate n. 85528/22 del 14.02.2022:

tav.21_VAR_calcolo SLP_errato_WF37_2010

TAV 21 ter_calcolo SLP muri

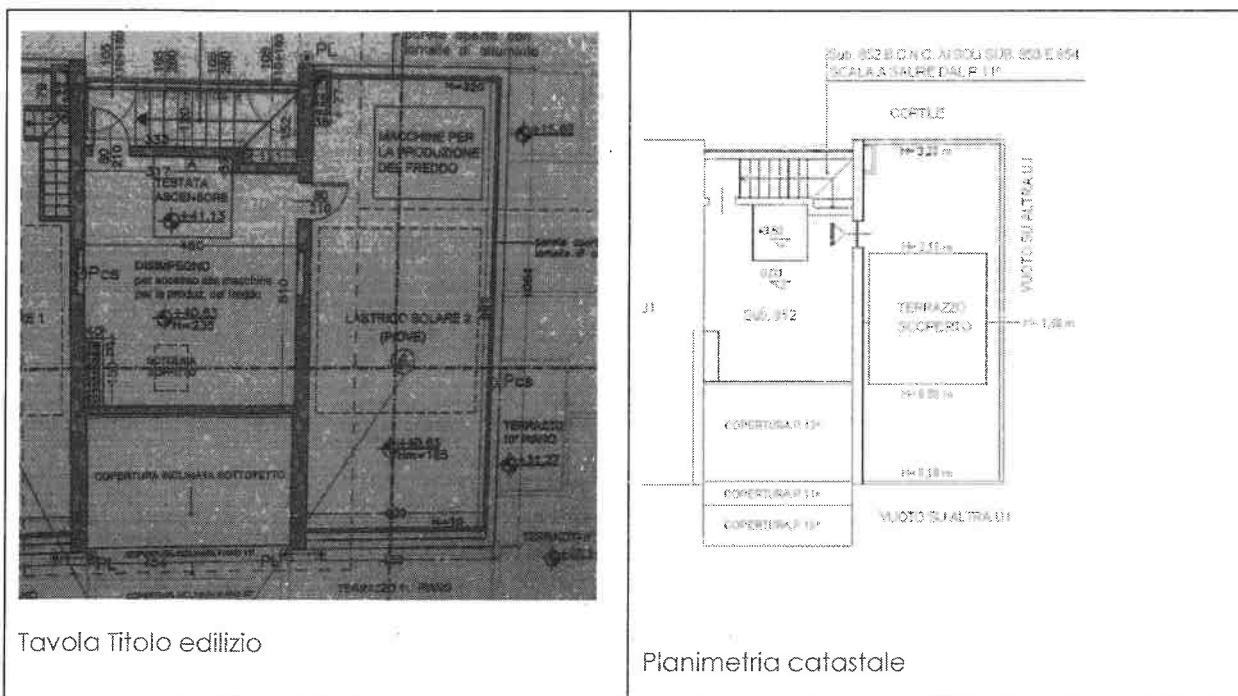
7.5 CONFORMITA' EDILIZIA sub.854

Si segnala che in base all'art.38 del DPR 380/2001 Procedura di Rimozione dei vizi, descritta ai capitoli precedenti, si regolarizza solamente quanto dichiarato nella relativa domanda e in conformità dei contenuti delle tavole di progetto, mentre tutte le altre opere non conformi o abusive, rispetto ai titoli edilizi nuovamente rilasciati, rilevate durante il sopralluogo dei tecnici comunali, potranno eventualmente (ove possibile) essere sanati in base all'art.36 del DPR 380/200.

Le opere al piano 13 non sono state completate e i locali sono allo stato rustico con mancanza di porzioni di murature, impianti e finiture.

E' necessario fare presente che il sub.854 che nelle pratiche edilizie risultava spazio aperto per alloggiamento impianti e lastrico solare attualmente risulta di diversa conformazione interna con una porzione chiusa da pareti, serramenti e copertura. La porzione coperta, nei titoli edilizi risultava essere a cielo aperto e dedicata ad alloggiamento impianti, gli impianti non sono presenti e pertanto l'unità immobiliare non è conforme ai contenuti del Permesso di Costruire 130/2022 in cui era previsto un lastrico solare delimitato da pareti aperte con lamelle di alluminio e con alloggiamento macchine per il freddo.

Anche il sub.852 BCNC ai soli sub. 853 e 854 (scala e disimpegno a salire dal piano 11) al piano 13 costituito dalla scala delimitata da murature e da "disimpegno di accesso alle macchine per la produzione del freddo" non è conforme ai contenuti dei titoli edilizi. Si evidenzia che nel disimpegno sono presenti le predisposizioni per split per l'aria condizionata non autorizzati.



Le difformità rilevate sono le seguenti:

Sub.852 BCNC:

- Non sono presenti porzioni di tavolati di delimitazione tra il vano scale e il disimpegno entrambi censiti al sub. 852 BCNC
- Il disimpegno attualmente ha un altezza interna di circa m.5 mentre nella pratica edilizia l'altezza risulta h. 2,35 pertanto dichiarata minore di m.2,40.

Sub.854:

- Non è presente una porzione di tavolato verso vano scale.
- Non sono presenti porzioni di murature e porta tra disimpegno comune e locale coperto
- La zona per le macchine di condizionamento risulta coperta e perimetrata da pareti in muratura con una parete finestrata e apertura per accedere alla porzione aperta
- È presente un' apertura nella parete esterna che delimita la porzione aperta

Come descritto nel capitolo precedente tutte le difformità rilevate sia dalla scrivente che , anche se in modo parziale, dai tecnici comunali durante il loro sopralluogo, devono essere riportate allo stato presente nel titolo annullato o sanate in base all'art. 36 del DPR 380/200.

In questo caso risulta necessario provvedere al ripristino della conformità dei luoghi attraverso opere edilizie sia nelle porzioni censite BCNC (pro quota ai sub.853 e sub.854) che nel bene staggito come di seguito rappresentato

Sub.852 BCNC (opere pro quota con proprietà identificata Sub.853):

- **Costruzione dei tavolati e fornitura e porta per delimitazione del vano scala**
- **Costruzione di soffitto strutturale nel disimpegno per portare l'altezza interna a quella dichiarata nella pratica edilizia.**
- **A cui si devono aggiungere le opere di completamento delle finiture (pavimentazione e imp. Elettrico)**

Sub.854:

- **Demolizione della copertura e delle pareti in muratura della porzione destinata alle macchine di produzione del freddo lasciando (come dichiarato nella pratica edilizia) le pareti aperte con lamelle in alluminio presenti all'esterno delle murature da demolire.**
- **Ripristino di porzione di parete di separazione tra vano scale , disimpegno comune e il lastrico solare di interesse, con fornitura e posa di porta di accesso.**
- **Fornitura e posa di impermeabilizzazione per la porzione che si andrà a scoprire.**

Per il ripristino della conformità dello stato dei luoghi sotto il profilo edilizio si quantifica un importo complessivo per la predisposizione della pratica edilizia che descriva le opere necessarie per la rimessa in pristino compresi oneri professionali, spese tecniche da euro 2.000,00 a euro 2.500,00 pertanto si evidenzia il valore medio di **€ 2.250,00**, salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti

Inoltre si quantificano gli oneri per le opere di ripristino dello stato asseverato sopra descritte i cui costi possono essere stimati, a seconda della tipologia tecnica d'intervento e delle variabili di prezzo che possono venire richieste da un appaltatore rispetto ad un altro, tra un minimo di euro 10.000 ed un massimo di euro 12.000 pertanto si evidenzia il valore medio di **circa €11.000,00** salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti.

7.6 CONFORMITA' CATASTALE

Lo stato attuale dell'immobile non risulta conforme ai contenuti della planimetria catastale depositata al NCEU il 14.04.2010. E' necessario procedere alle opere di ripristino sopra evidenziate e già quantificate e quindi predisporre variazione catastale che rappresenti correttamente l'immobile con destinazione LASTRICO SOLARE.

Per la predisposizione della variazione catastale compreso costi tecnici e diritti si evidenzia un valore medio di **€650,00** salvo diverse determinazioni degli uffici competenti.

7. SUPERFICIE COMMERCIALE

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

Il criterio di misurazione adottato segue le direttive della norma **NORMA UNI 10750:2005.**

Di seguito i parametri secondo i quali vengono determinati il computo delle superfici ed i rapporti mercantili alle stesse applicati secondo il **Sistema Italiano di Misurazione** (Codice delle Valutazioni Immobiliari- Tecnoborsa):

le superfici vengono determinate:

a) dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le chiusure verticali esterne (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e metà spessore di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.

b) dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:

- terrazze a livello dell'alloggio, 35%.
- balconi (con vista) 30%.
- lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio, 15%; accessibile dalla scala condominiale, 5%.
- porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%.
- verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%; veranda non abitabile, 60%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a m 1,80, 80%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a m 1,50, 70%.

Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere usati i criteri seguenti:

- locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina, 60%.
- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%.
- spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.), 15%.
- autorimessa/garage, 50%.
- posto auto coperto, 30%.

Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinenziali sono previsti i seguenti criteri:

- giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%.
- giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%; con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

I coefficienti di ponderazione previsti dal criterio SIM, come sopra riportati, potrebbero subire delle variazioni (argomentate/esplicitate dal valutatore) in funzione delle caratteristiche del bene nonché in correlazione con la posizione, la qualità ambientale e le peculiarità dei mercati immobiliari locali.

LOTTO 9: sottotetto SPP

destinazione	Superficie esterna lorda SEL (m ²)	coefficienti	sup. commerciale lorda (m ²)
--------------	---	--------------	--

Lastrico solare	41	0,25	10,25
-----------------	----	------	-------

* il coefficiente 0,25 è stato individuato in considerazione delle caratteristiche del bene che è dotato dell'uso esclusivo, pro-quota, del Bene Comune Non Censibile sub.852 che ne aumenta l'appetibilità e il valore.

9. STIMA

9.1 Criterio di stima

Base di valore: valore di mercato

Scelta del metodo: confronto di mercato

Per quanto riguarda i criteri adottati per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, la scrivente ritiene di utilizzare il criterio della stima comparativa, assumendo come termini di confronto:

- i prezzi medi dei listini immobiliari (OMI – Agenzia delle Entrate, Borse Immobiliari, pertinenti lo specifico segmento di mercato;

- le offerte di vendita, come previsto dalla UNI 11612:2015 al punto 4.1, comma 2;

I dati di mercato così rilevati, verranno adeguati al caso di studio, in considerazione delle caratteristiche degli immobili oggetto di valutazione, intrinseche (stato di possesso, tipologia, elementi strutturali e finiture, consistenza impianti e loro stato di manutenzione, grado di isolamento termico e acustico, piano, affacci e orientamento, panoramicità, presenza di spazi accessori, ecc.) ed estrinseche (contesto ambientale, accessibilità alla rete dei trasporti pubblici, aree pedonali, mixità funzionale e/o sociale, difficoltà di parcheggio, presenza di particolari vincoli urbanistici/paesaggistici, ecc.).

Poiché i prezzi dei comparabili rilevati, sono riferiti a offerte di vendita (asking price) e non a contratti di compravendita trascritti, si ritiene opportuno, per ridurre la potenziale criticità del dato assunto, applicare sempre una riduzione del 5%.

La stima è sempre riferita alle condizioni dell'immobile rilevate al momento del sopralluogo (rilievo superfici e caratteristiche effettuato il 30.04.2024)

Vengono inoltre individuati alcuni coefficienti di merito o de merito quali ad esempio:

Livello di piano in fabbricato con ascensore-Stato di conservazione-Luminosità-esposizione e vista-vetustà impianti-vetustà serramenti

9.2 Fonti d'informazione

OFFERTE DI VENDITA

Qui di seguito si espongono alcune offerte di vendita estratte dal sito di immobiliare.it per unità immobiliari nello stesso segmento di mercato (aprile 2024).

1) bilocale Via Negrolì

€420.000- mq.80- piano 5—balcone – classe E – da ristrutturare

€/mq. 5.250 – detratto 5% €/mq. €/mq.5.000

2) monolocale Via Negrolì 28

€195.000- mq.35- bagni 1- piano seminterrato – classe B- completamente ristrutturato

€/mq.5.571- detratto 5% €/mq.5.300

3) Trilocale Via Negrolì 12 stesso fabbricato

€570.000- mq.95- bagni 1- piano 3- terrazza- classe B – stato ottimo

€/mq.6.000 – detratto 5% €/mq.5.700

Le unità immobiliari qui esposte sono tutte ubicate in Via Negrolì, una è nello stesso fabbricato i prezzi rilevati sono compresi tra €/mq 5.000 e €/mq 5.700.

Si evidenzia che il fabbricato è di costruzione recente (2009), dotato di teleriscaldamento con serpentine a pavimento e di classe energetica superiore (classe C). Queste caratteristiche e dotazioni verranno tenute in considerazione nella stima dei beni.

QUOTAZIONI IMMOBILIARI BANCA DATI AGENZIA DELLE ENTRATE

Fonte di informazione: "Banca dati delle quotazioni immobiliari a cura dell' Agenzia delle Entrate" – 2° semestre 2023 – MILANO per quanto riguarda la fascia zona il complesso è ubicato tra le zone D12 (Piola-Argonne-Corsica) e D15 (Forlanini – Mecenate- Ortomercato); la scrivente in considerazione delle caratteristiche del fabbricato e delle unità immobiliari reputa più corretto riferirsi alle quotazioni della zona D12.

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: MILANO

Fascia/zona: Per l'esca:PIOLA, ARGONNE, CORSICA

Codice di zona: D12

Microzona catastale n. 34

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		
		Min	Max		Min	Max	Superficie (L/N)
Abitazioni civili	NORMALE	3200	5500	L	9,5	15,5	L
Abitazioni civili	Ottimo	5500	7500	L	15,6	24	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	3100	3700	L	10,1	13	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	2500	3000	L	7	10	L
Boni	NORMALE	1950	3200	L	9	14,5	L
Ville e Villini	Ottimo	4900	6700	L	14,1	20	L
Ville e Villini	NORMALE	3000	4900	L	8,5	14	L

In considerazione delle offerte di vendita rilevate, delle caratteristiche del fabbricat, per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di mercato abitazioni civili in stato conservativo ottimo compresi **tra €/m² 5.500 (min) e €/m² 7.500 (max)**.

Si segnala che la scrivente ha aggiornato all'attualità le fonti di informazione rispetto alle stime depositate nel dicembre 2021 per gli altri lotti in vendita; Il listino dell' Agenzia delle Entrate del 1° semestre del 2021 preso in considerazione allora, per abitazioni civili in stato ottimo, esponeva valori tra **€/mq.3.500 e €/mq.5.000**, circa €/mq.2.000 in meno rispetto ad oggi.

9.3 Valutazione LOTTO

Sulla base delle verifiche e dei rilievi effettuati, tenuto conto delle caratteristiche del fabbricato, del contesto urbano di appartenenza e del bene, si ritiene possa essere considerato un dato di prezzo medio unitario di mercato al mq (SEL) pari a **6.000 €/mq** per una unità abitativa nello stesso fabbricato.

LOTTO 10 :

descrizione	sup. comm.	Valore complessivo
Lastrico solare	10,25	€61.500,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

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

VALORE DEL LOTTO	
VALORE DI MERCATO:	€61.500,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	-€3.075,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente (vedi capitolo 7) oltre a detrazione del 20% dal valore di mercato	-€13.900,00
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima Al bene non sono stati attribuiti millesimi	-€
Prezzo base d'asta del lotto al netto delle decurtazioni libero (arrotondato)	€45.000,00
Prezzo base d'asta del lotto al netto delle decurtazioni Occupato (arrotondato)	
<i>Non ricorre il caso</i>	

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 dell'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione.

La scrivente dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e al debitore a mezzo PEC.

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

Con ossequio.

Data sopralluogo: 30 aprile 2024

il tecnico incaricato

Data della valutazione: 30.04.2024

arch. Francesca Bavestrelli

Data della relazione: 24.05.2024

Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:

- La versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- Il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

ALLEGATI

- a. planimetria sub.854
- b. visura storica sub 854
- c. Rilievo fotografico piano 13
- d. Visura storica sub.852 BCNC
- e. Elaborato planimetrico
- f. Permesso di costruire
- g. Ricevuta rilascio permesso di Costruire
- h. Tav.21 var allegata al PdC
- i. Tav. 21 ter allegata al PdC
- j. Regolamento di condominio
- k. Atto di vendita 2008
- l. Elenco sintetico formalità
- m. Nota trascrizione decreto ingiuntivo
- n. Nota trascrizione pignoramento 2022
- o. Pec ad amministratore di condominio
- p. Risposta Amministratore Condominio
- q. Stima privacy

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

Dichiarazione protocollo n. MI0275507 del 14/04/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Milano

Via Negroli

civ. 12

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 395
Particella: 722
Subalterno: 854

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Geometri

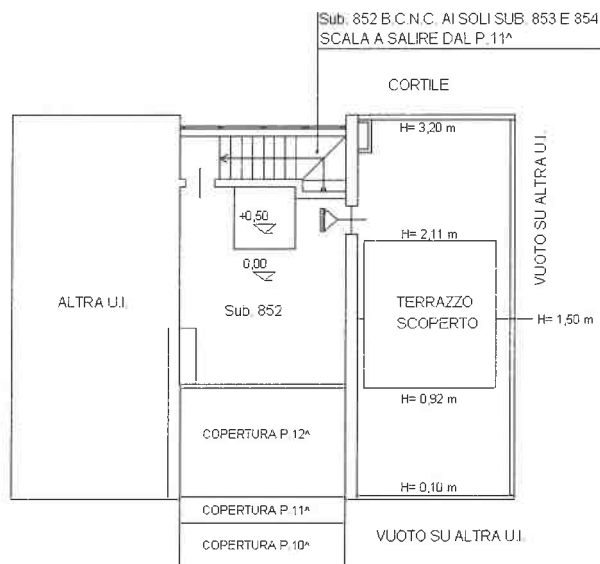
Prov. Milano

N.

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TREDICESIMO

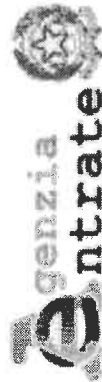


Ultima planimetria in atti

Data: 19/05/2021 - n. T163531 - Richiedente: BVSFNC62C63F2050

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/05/2021 - Comune di MILANO (F205) - < Foglio: 395 - Particella: 722 - Subalterno: 854 >
VIA NEGROLI n. 12 piano: 13;



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/05/2021

Data: 19/05/2021 - Ora: 11.35.03 Segue
Visura n.: T153133 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di MILANO (Codice: F205)
Catasto Fabbricati	Provincia di MILANO Foglio: 395 Particella: 722 Sub.: 854

INTESTATO

1	(1) Proprieta` per l/1
---	------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		395	722	854	2			C/2	8	14 m ²	Totale: 20 m ²	Euro 41,94	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA NEGROLI n. 12 piano: 13;												
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 F205 - Sezione - Foglio 395 - Particella 722

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/04/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		395	722	854	2			C/2	8	14 m ²		Euro 41,94	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/04/2011 protocollo n. MI0385537 in atti dal 14/04/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 96370.1/2011)
Indirizzo	, VIA NEGROLI n. 12 piano: 13;												
Annotazioni	classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)												



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/05/2021

Data: 19/05/2021 - Ora: 11.35.03 Fine
Visura n.: T153133 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/04/2010

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		395	722	854	2		C/2	8	14 m ²		Euro 41,94	FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 14/04/2010 protocollo n. MI0275507 in atti dal 14/04/2010 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 22807.1/2010)
Inirizzo	, VIA NEGROLI n. 12 piano: 13;											
Annotazioni	classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)											

Situazione degli intestati dal 14/04/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA	FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 14/04/2010 protocollo n. MI0275507 in atti dal 14/04/2010 Registrazione: FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 22807.1/2010)		

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 395 particella 722 subalerno 744
- foglio 395 particella 722 subalerno 842
- foglio 395 particella 722 subalerno 701
- foglio 395 particella 722 subalerno 706
- foglio 395 particella 722 subalerno 707
- foglio 395 particella 722 subalerno 718
- foglio 395 particella 722 subalerno 719
- foglio 395 particella 722 subalerno 720

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Francesca Bavestrelli
architetto

RG. 98/2019

RILIEVO FOTOGRAFICO LOTTO 10: DEPOSITO SUB. 854

MILANO VIA NEGROLI 12



Accessi carraio e pedonale Via Negroli 12



Fabbricato interno Negroli 12

Francesca Bavestrelli
architetto



PIANO 13- VISTE UNITA' IMMOBILIARE SUB.854



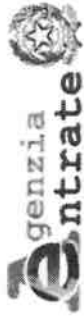




PIANO 13- VISTE BENE COMUNE NON CENSIBILE (SUB. 852)







Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Data: 30/04/2024 Ora: 16.18.43

Fine

Visura n.: T301462

Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/04/2024

Dati della richiesta	Comune di MILANO (Codice:F205)
Catasto Fabbricati	Provincia di MILANO Foglio: 395 Particella: 722 Sub.: 852

Bene comune non censibile dal 14/04/2010

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		395	722	852								FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 14/04/2010 Pratica n. MI0275507 in atti dal 14/04/2010 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 22807/1/2010)
Indirizzo												
VIA NEGROLI n. 12 Piano 11 - 12 - 13												
Notifica				Partita		A		Mod.58				

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F205 - Foglio 395 - Particella 722

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 395 Particella 722 Subaltemo 701; Foglio 395 Particella 722 Subaltemo 706; Foglio 395 Particella 722 Subaltemo 707; Foglio 395 Particella 722 Subaltemo 718; Foglio 395 Particella 722 Subaltemo 719;
Foglio 395 Particella 722 Subaltemo 720; Foglio 395 Particella 722 Subaltemo 744; Foglio 395 Particella 722 Subaltemo 842;

Visura telematica
Tributi speciali: Euro 0,90

ELABORATO PLANIMETRICO

Comune di Milano

Dimostrazione grafica dei subalberni

Iscritto all'albo: Architetti

Sezione: Foglio: 395

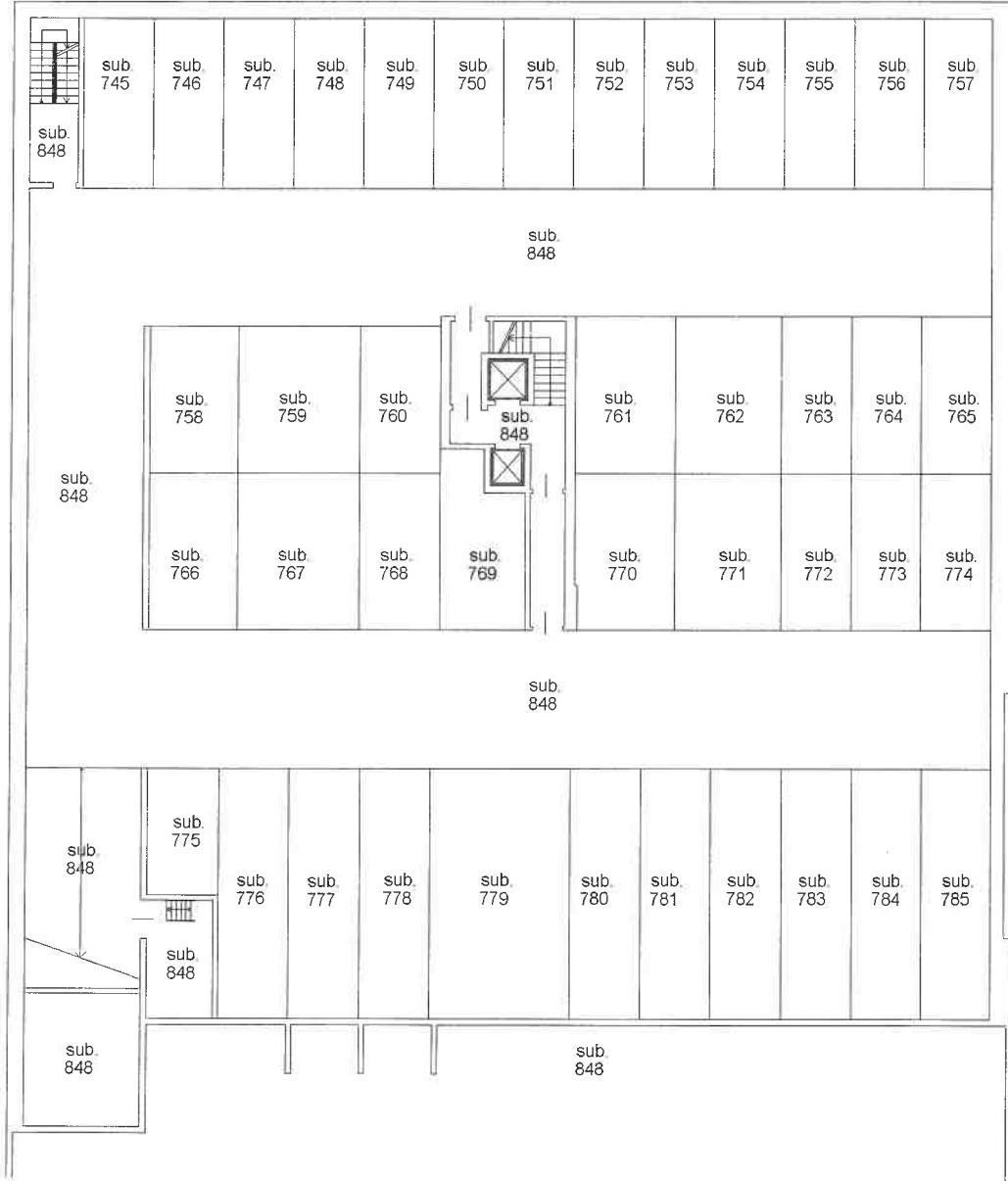
Particella: 722

Prov. Milano

Protocollo n. M10538705 del 17/10/2013

Tipo Mappale n. 157100 del 03/03/2010 Scala 1 : 200

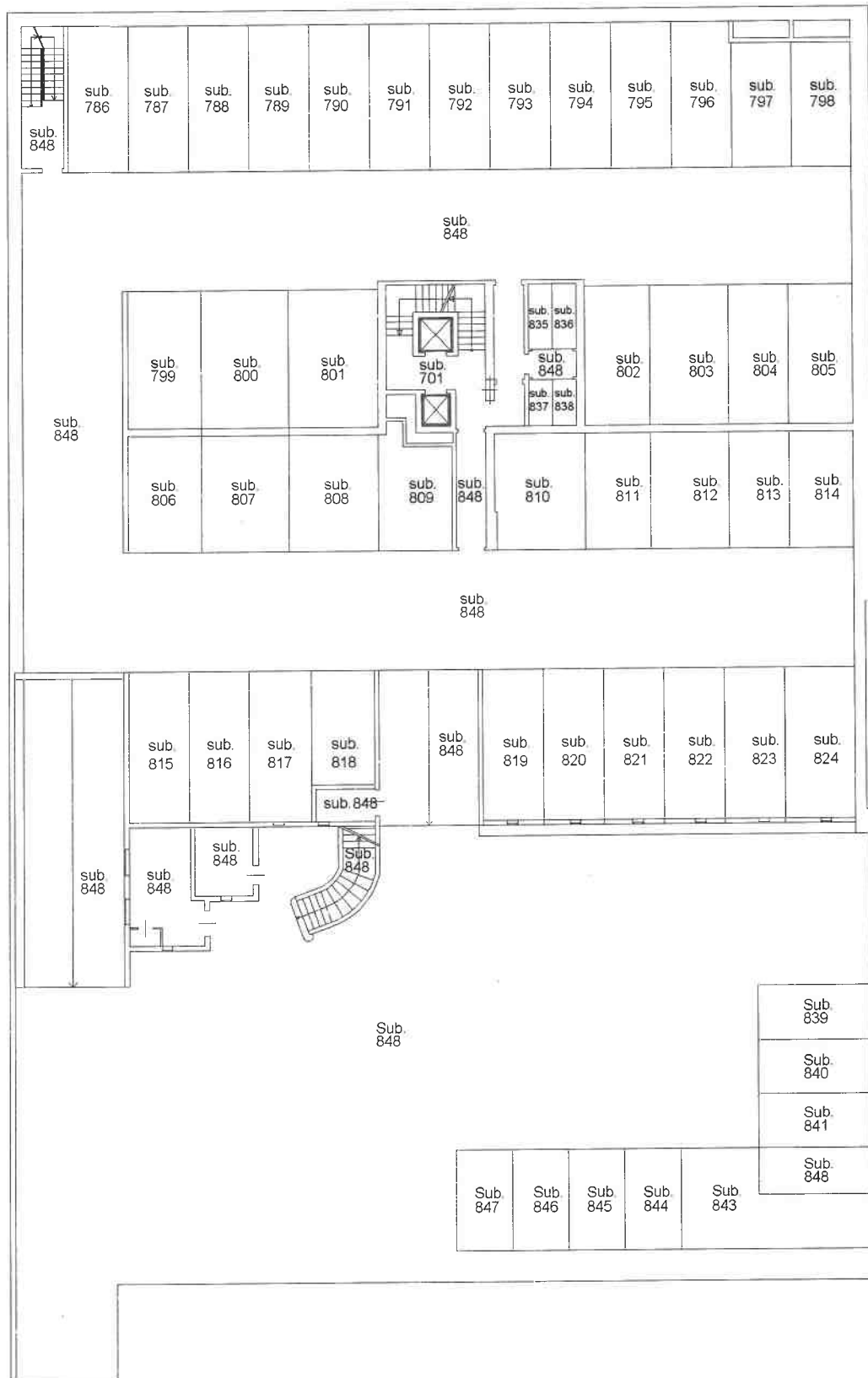
PIANO INTERRATO
 H= 2,45 m



ELABORATO PLANIMETRICO **Compilato da:** **Prov. Milano** **N.**
 Comune di Milano **Sezione:** Foglio: 395 Particella: 722 Protocollo n. MI0538705 del 17/10/2013
 Dimostrazione grafica dei subalterni. Tipo Mappale n. 157100 del 03/03/2010 Scala 1 : 200

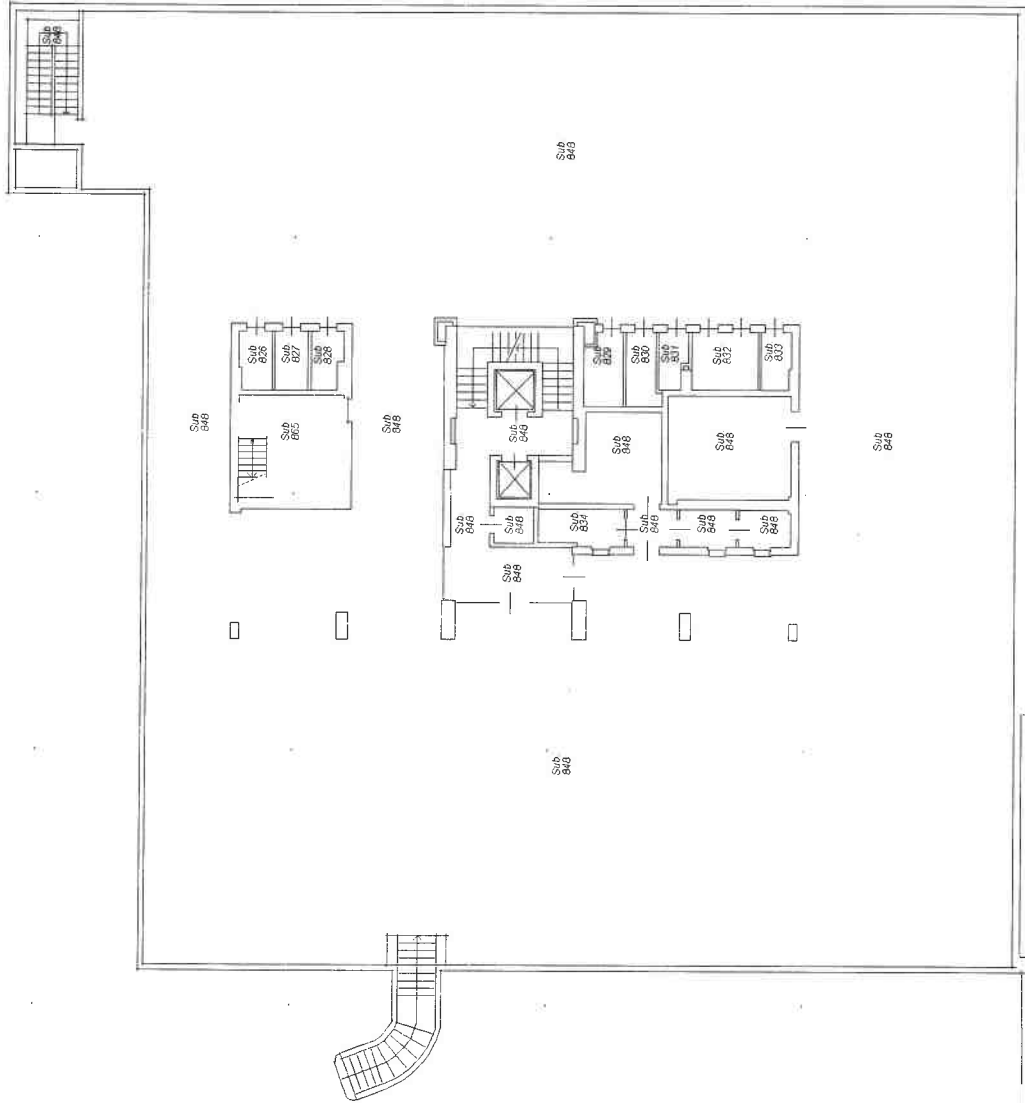
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Milano

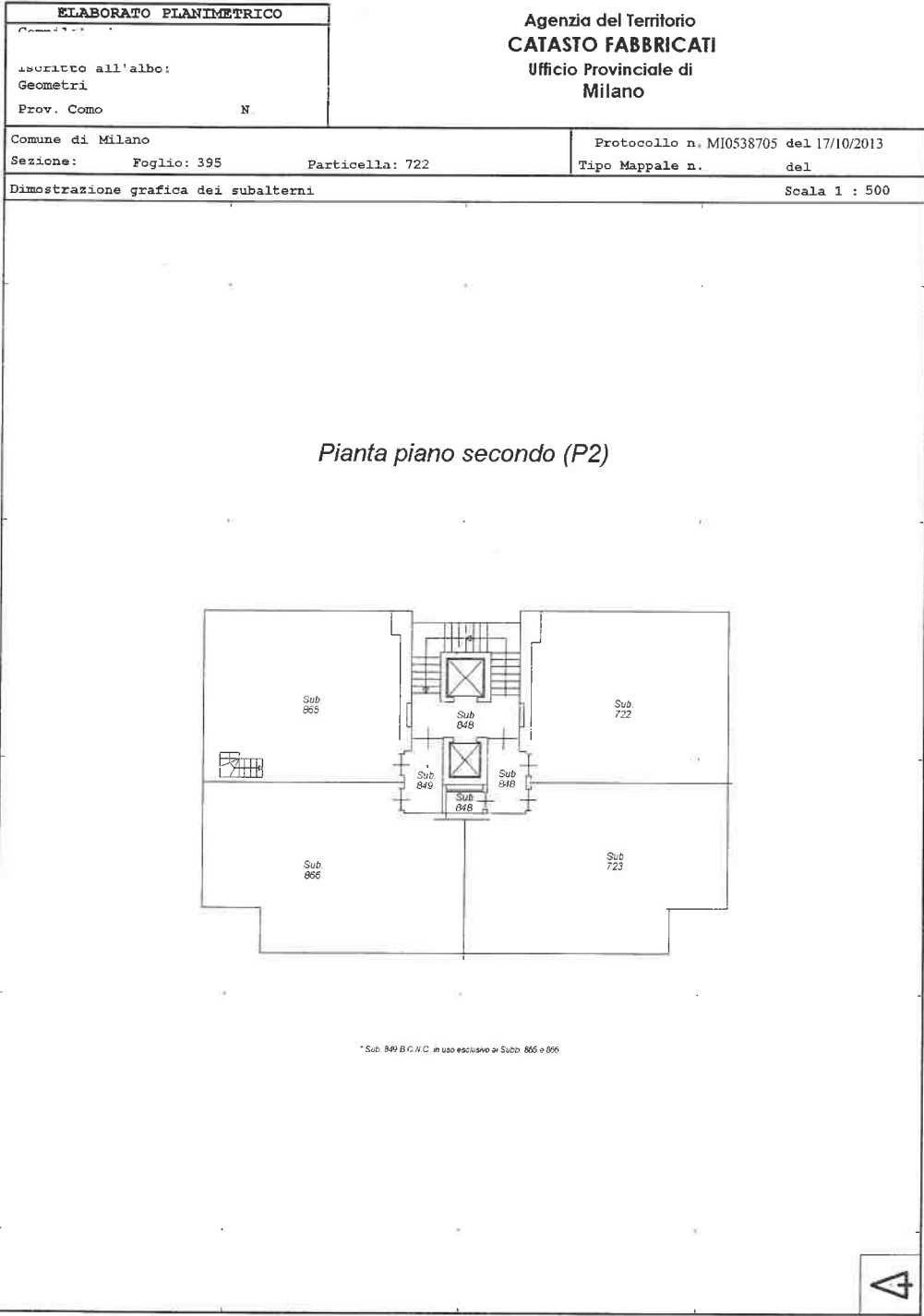
PIANO TERRA
 H= 2,60 m



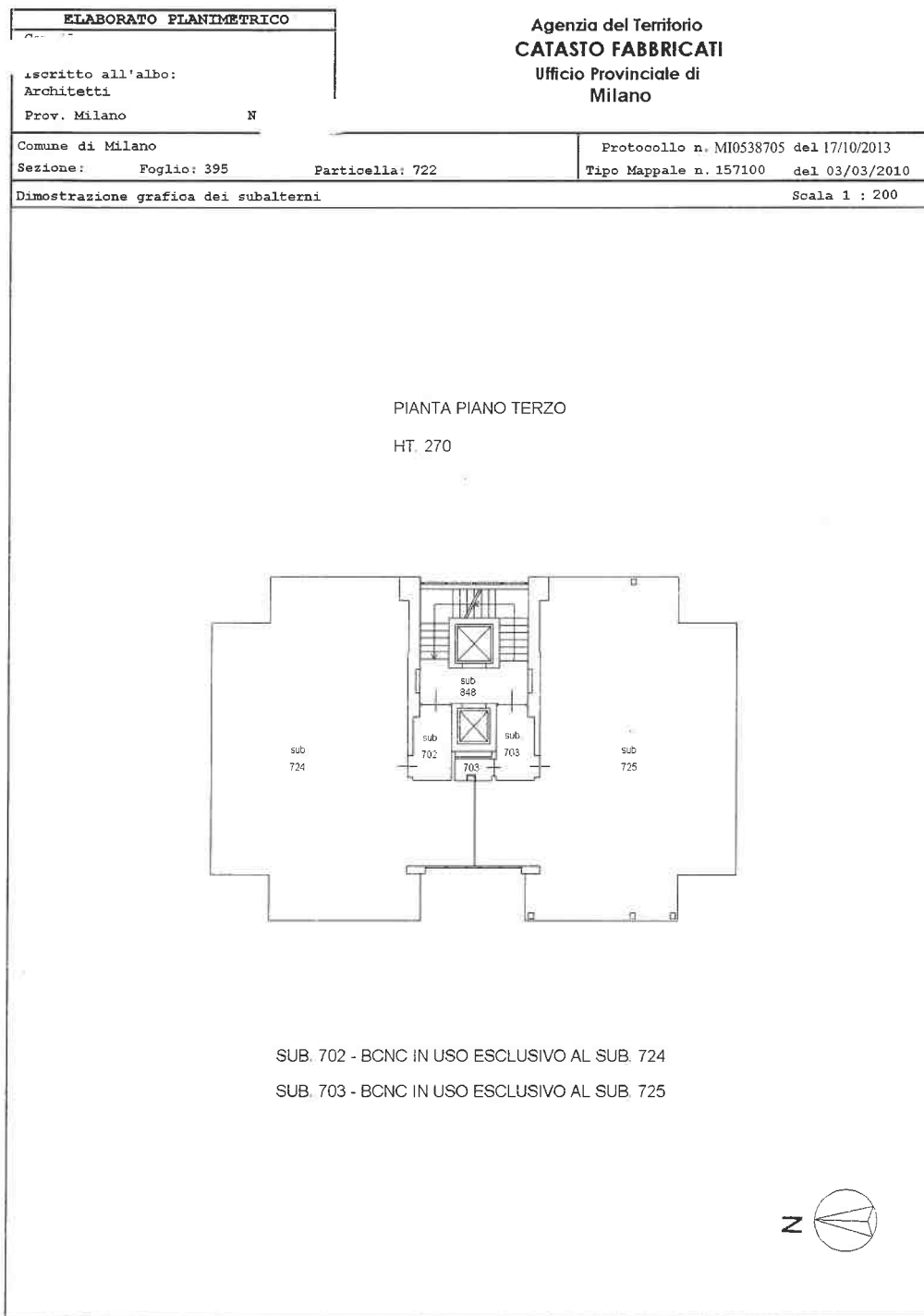
ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da:	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Como	N.
Comune di Milano	Sezione:	Foglio: 395	Particella n. MI0538705	del 17/10/2013
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n.	del	
			Scala 1 : 500	

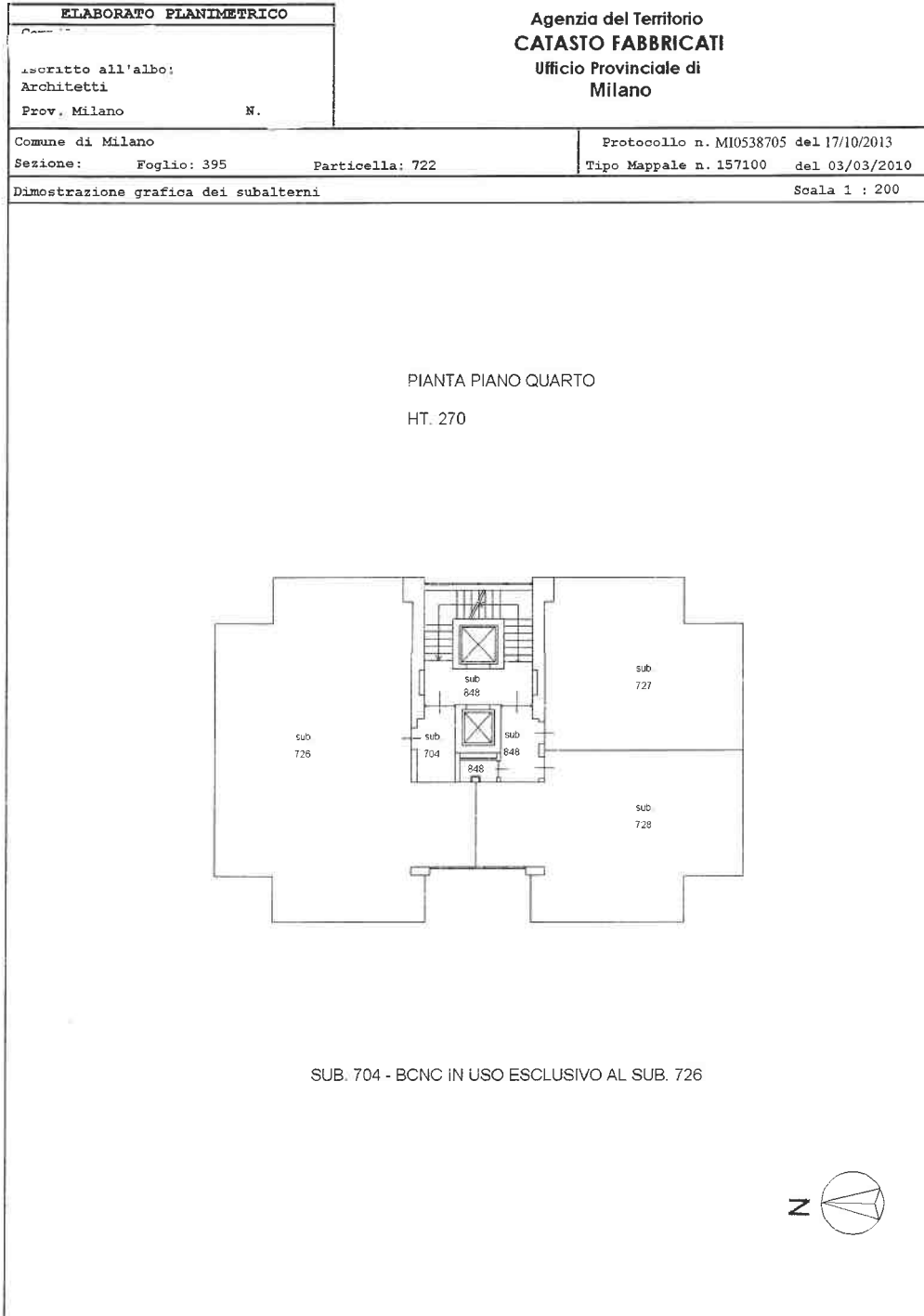
Pianta piano primo (P1)

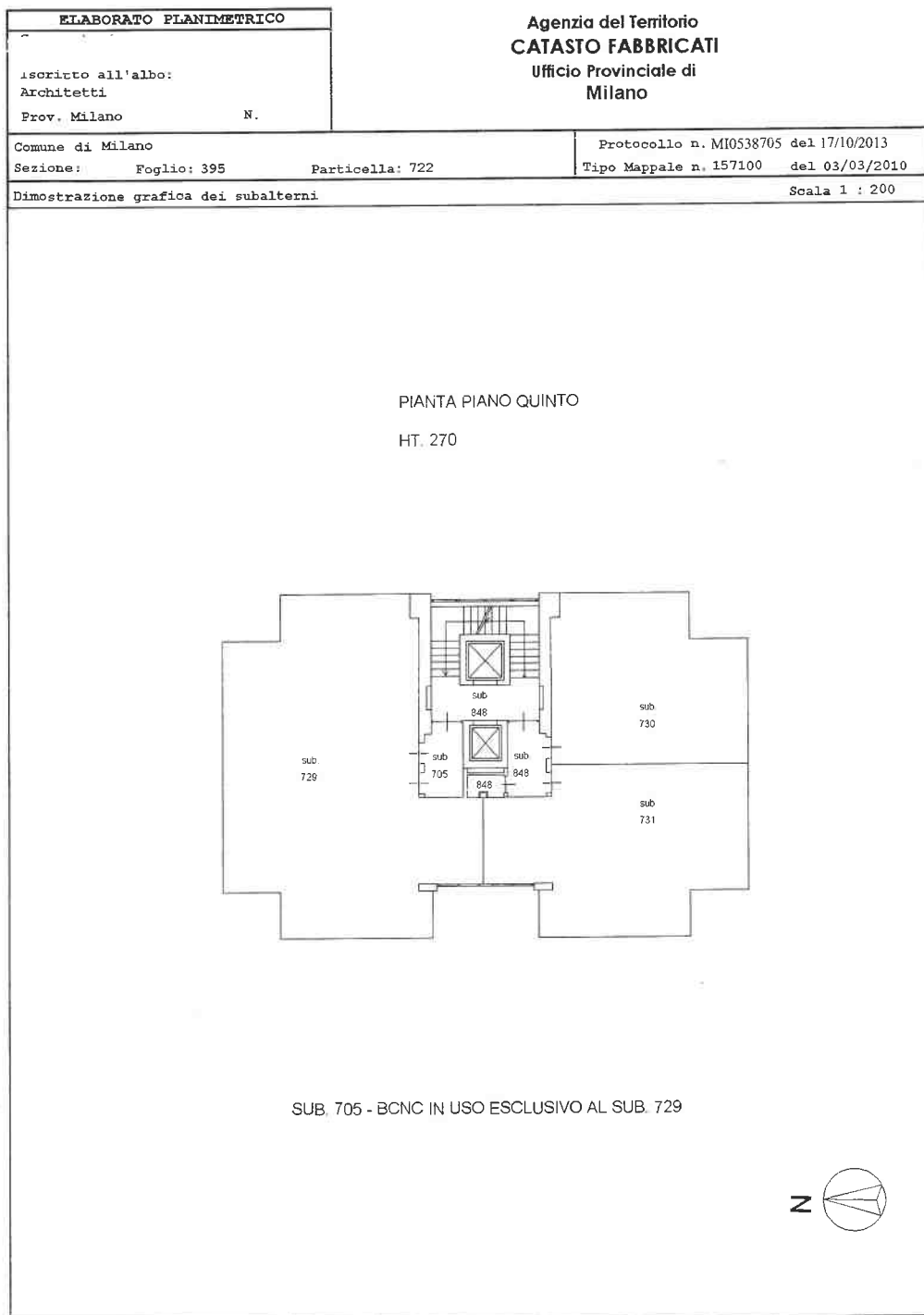


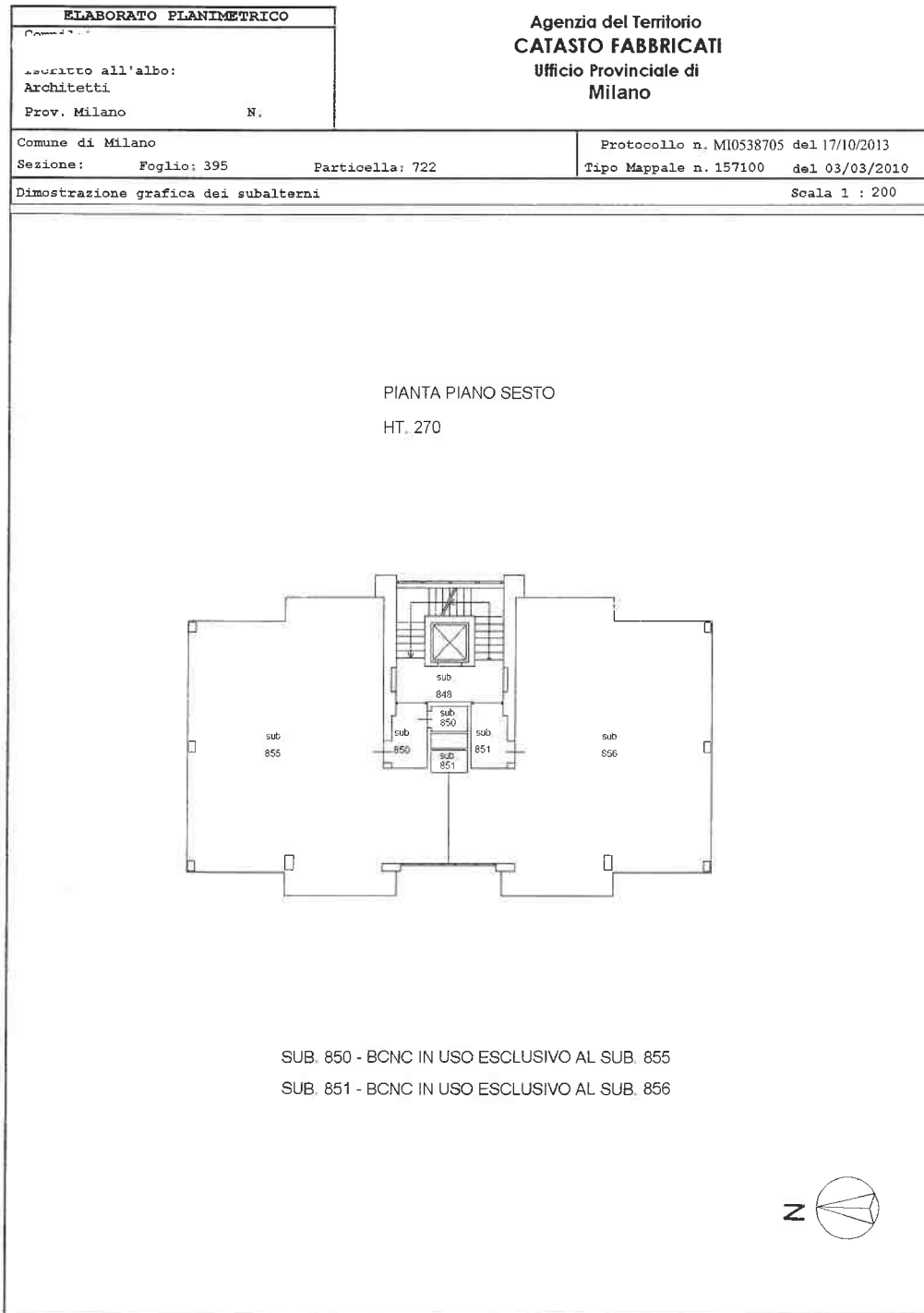


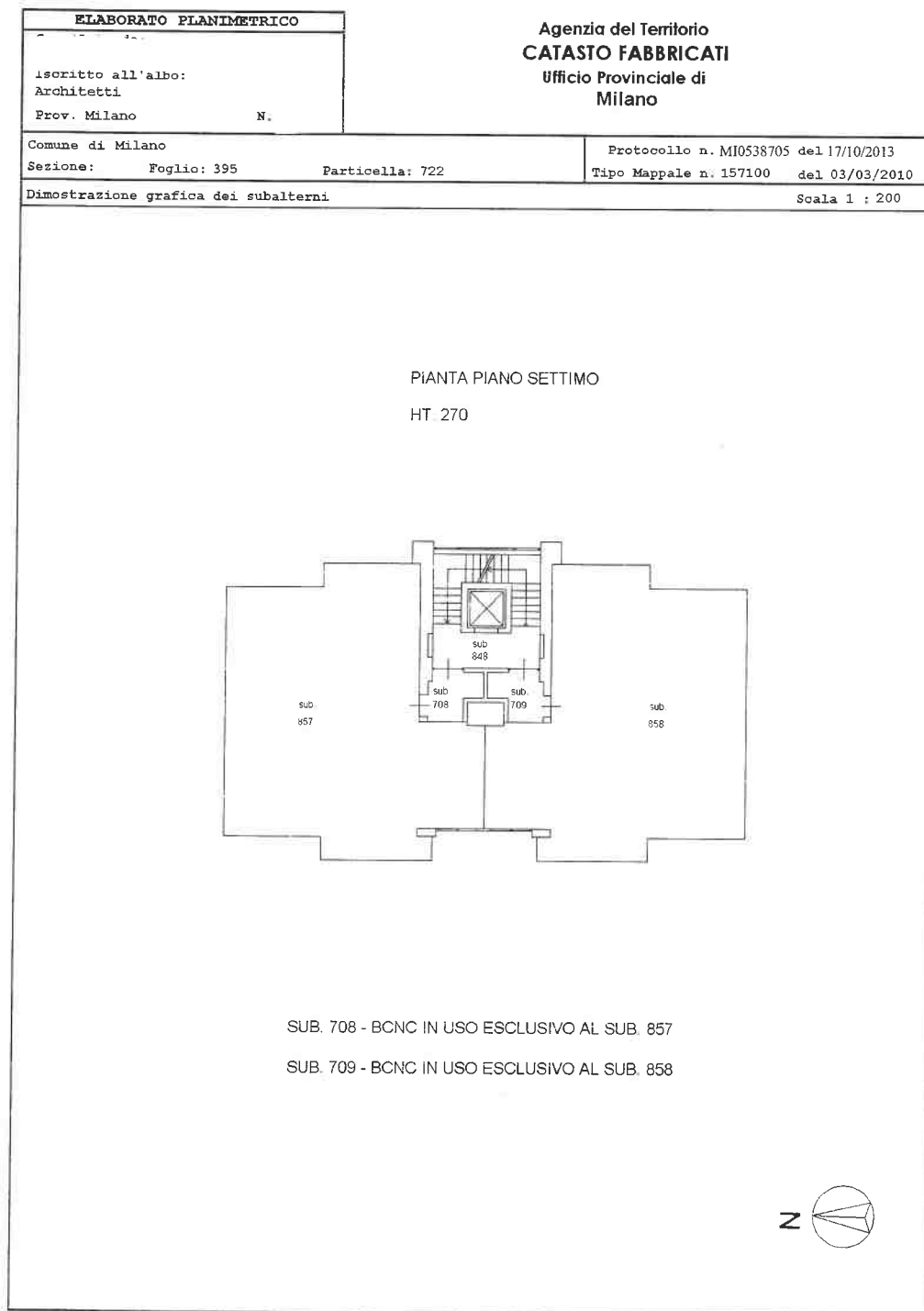
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/05/2021 - Comune di MILANO (F205) - < Foglio: 395 - Particella: 722 - Elaborato planimetrico >

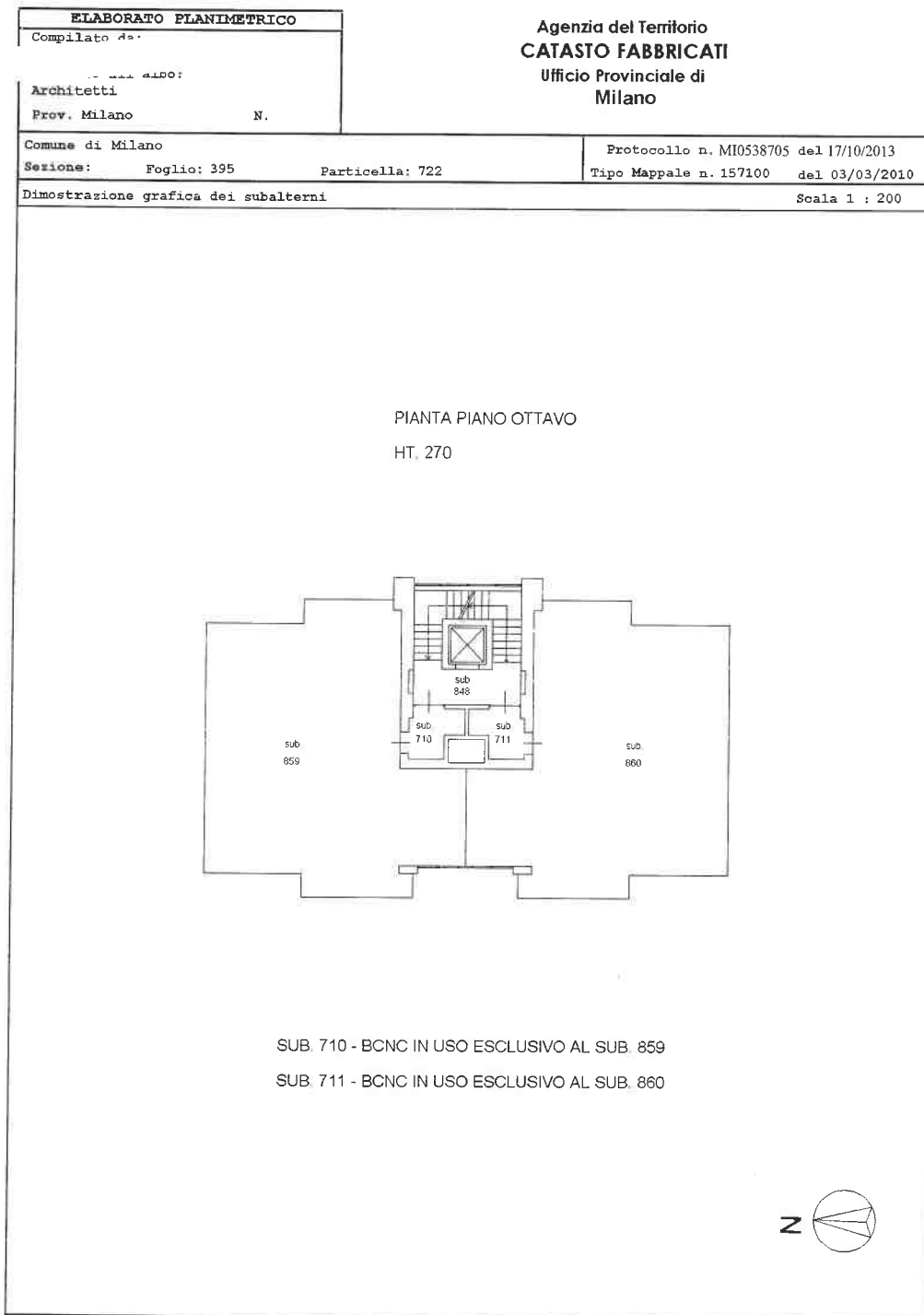


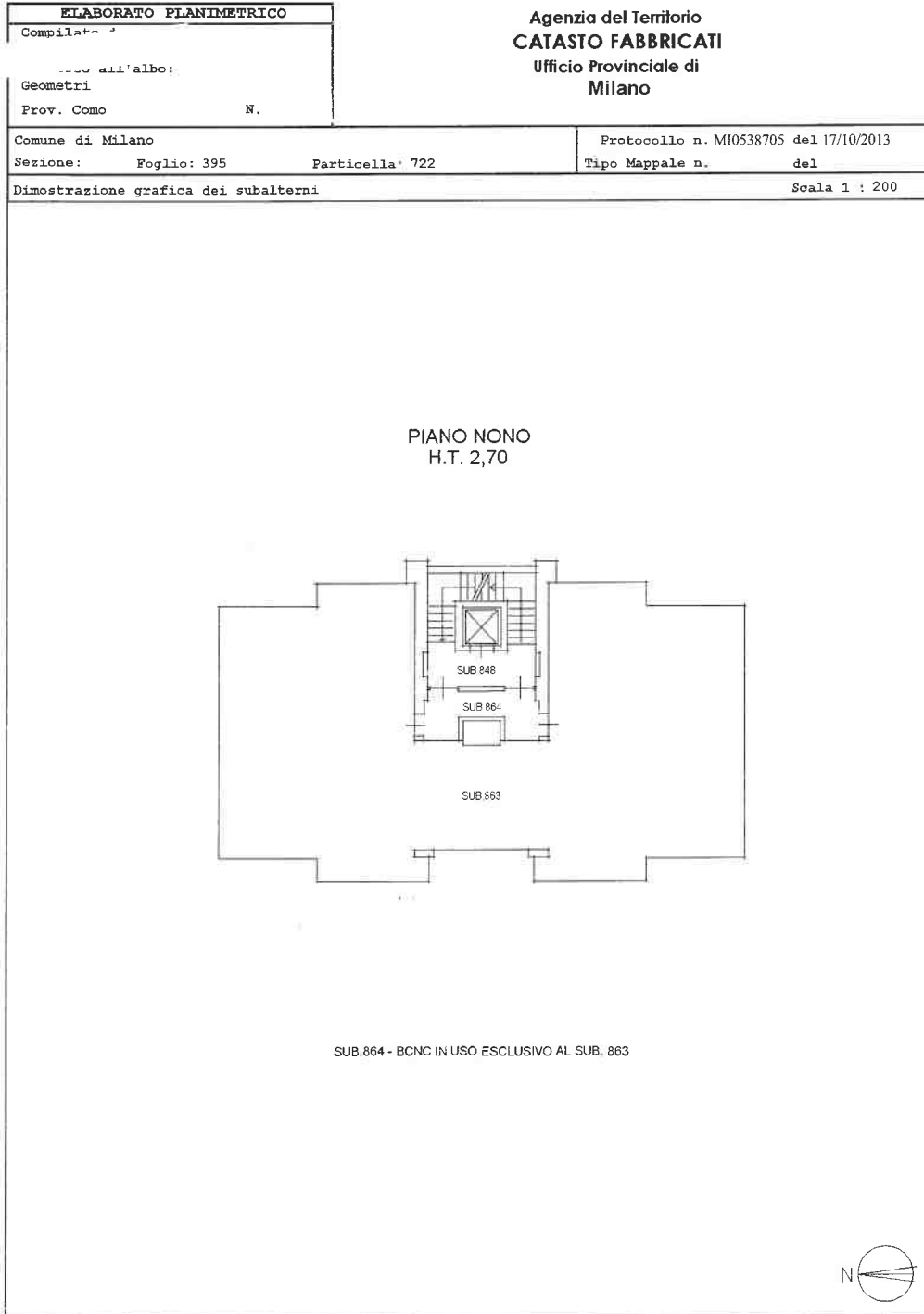


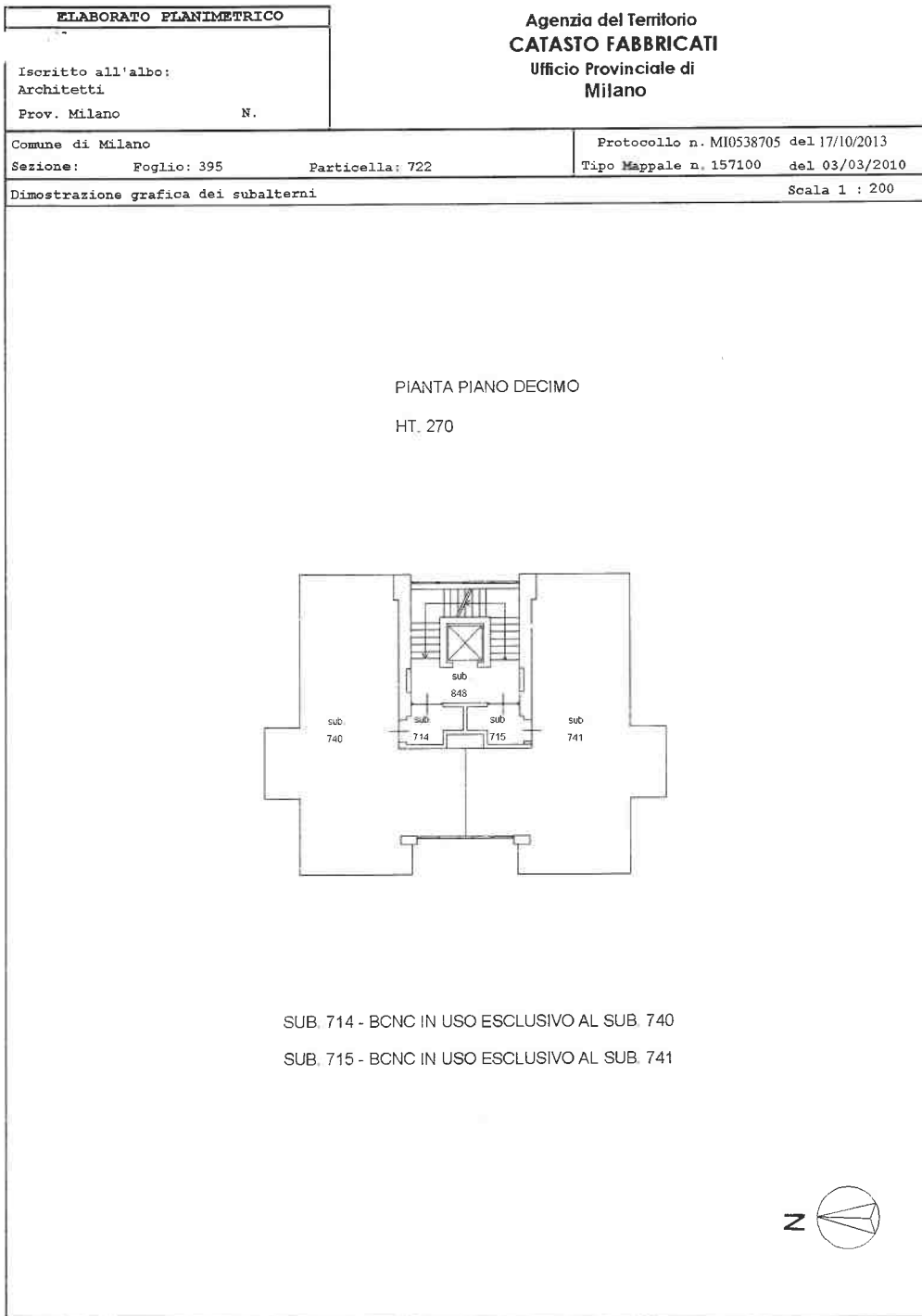


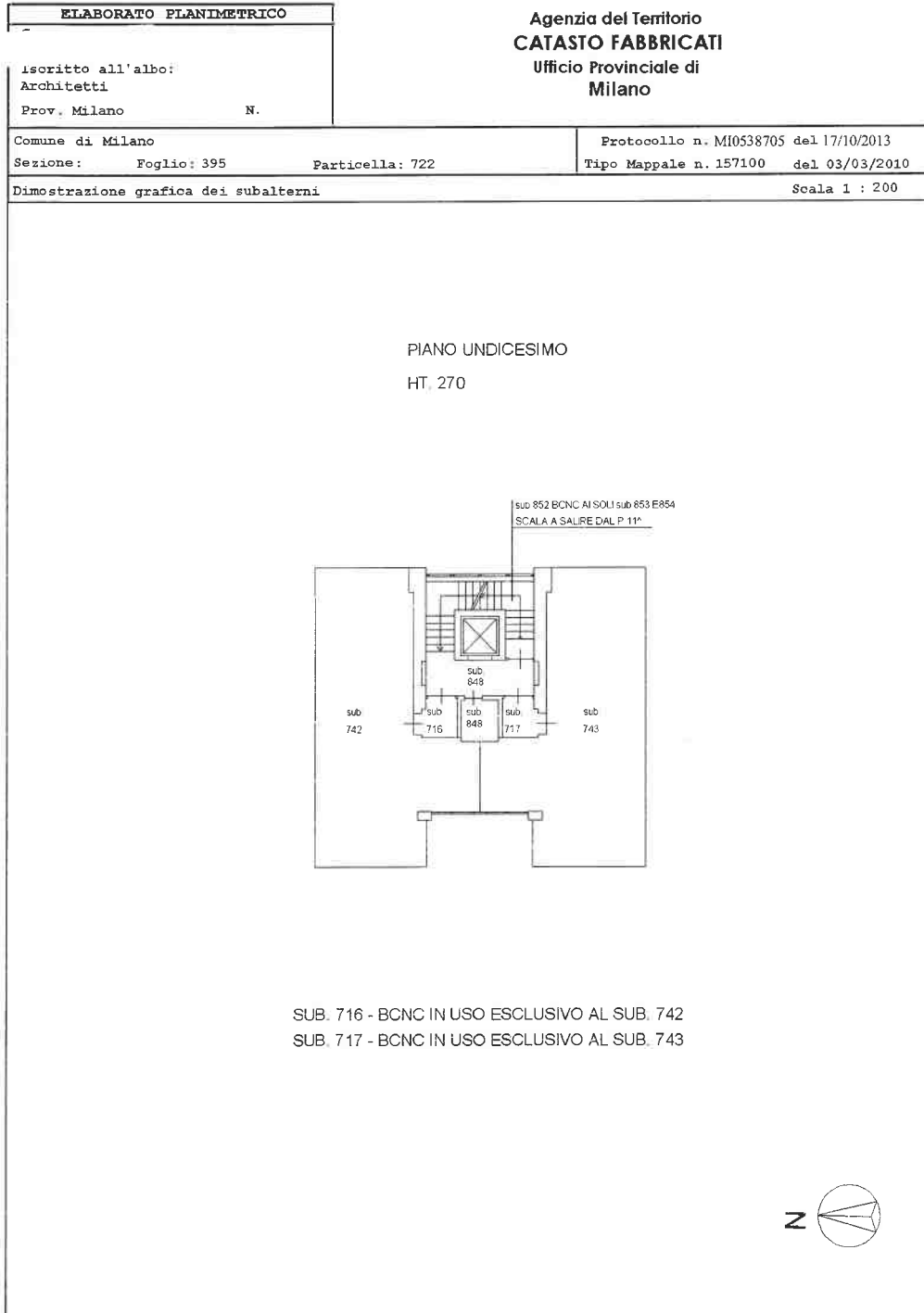


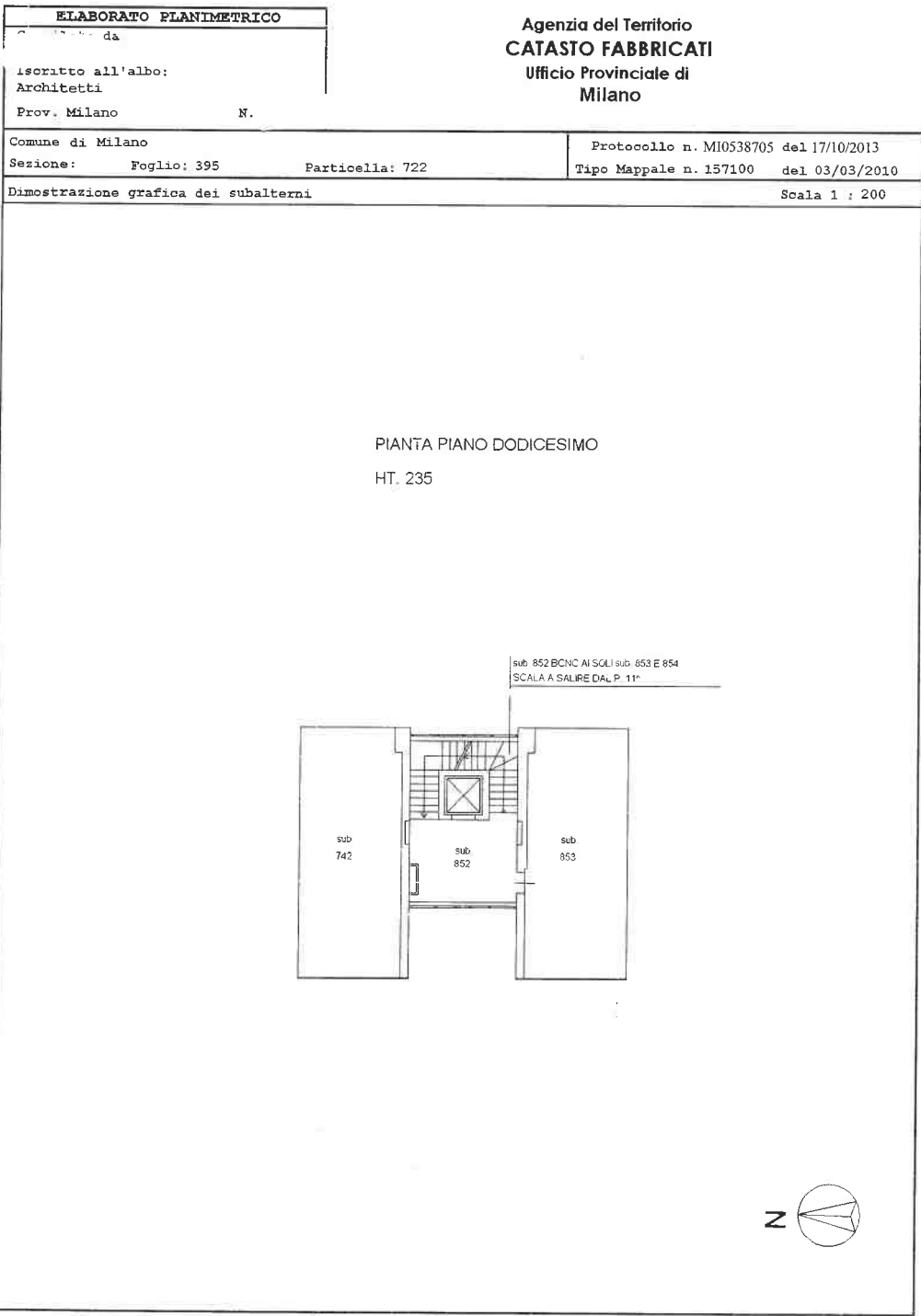


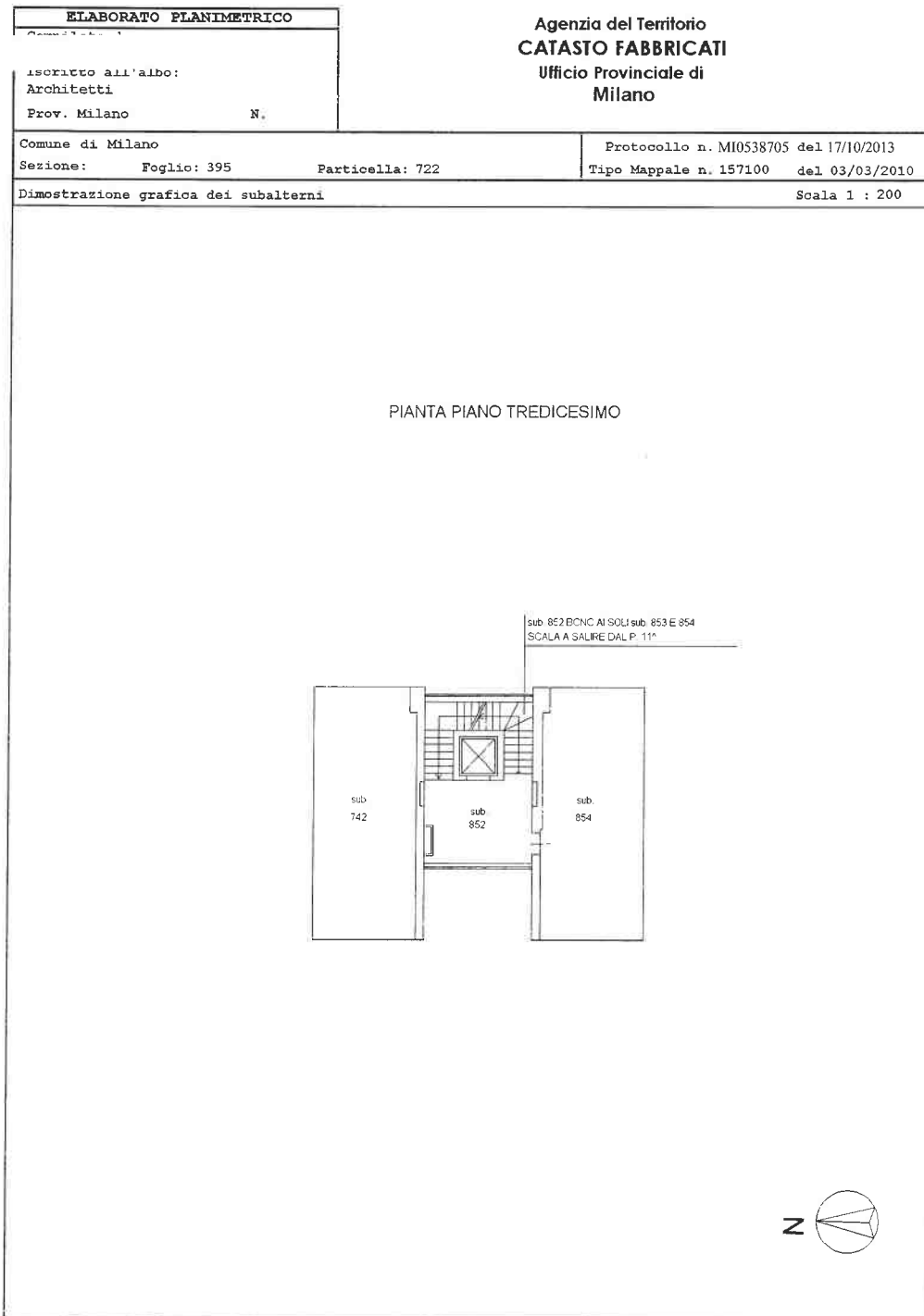












Pratica n.16331/2020

PERMESSO DI COSTRUIRE n.130 del n21.7.2022

OGGETTO: VIA NEGROLI 12. Provvedimento di rimozione dei vizi, ai sensi dell'art. 38 del DPR 380/2001, delle DIA n. 9737/2007 e sue varianti DIA n. 7754/2008 e DIA n. 37/2010.

IL DIRIGENTE DELL'UNITA'

Premesso che:

in data 21/11/2007 con la DIA n. 9737/2007 e successive varianti DIA n. 7754/2008 del 18/09/2008, DIA n. 37/2010 del 08/01/2010, è stato realizzato in via Negrolì 12, Fg. 395 Mapp. 722, (inizio lavori 06/06/2008 e fine lavori 18/03/2010), un intervento di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 3.1.d) del DPR 380/01, mediante la demolizione dei capannoni esistenti a destinazione produttiva, con una SLP pari a 947,21 mq, e la realizzazione di un edificio residenziale composto da n. 11 piani, più sottotetto spp al piano n. 12 e un ulteriore piano soprastante, n. 13, destinato a ospitare impianti tecnici – con un piano di box fuori terra e due piani di box interrati; la SL di progetto, calcolata ai sensi della L.R. 26/95 e della successiva modifica di cui alla L.R. 33/07, pari a 947,08 mq;

in data 10/05/2011 è stato emesso un provvedimento di annullamento del titolo abilitativo formatosi a seguito della presentazione dei titoli edilizi su richiamati e, contestualmente, è stata ordinata la demolizione, in quanto a seguito di verifiche d'ufficio l'altezza dell'edificio in progetto è risultata superiore a quella consentita dal vincolo aeroportuale di Linate, ai sensi della L. 58/63 e art. 114 del CdN, e inoltre la SLP di progetto, calcolata erroneamente in corrispondenza dei muri delimitanti le unità immobiliari e il vano scala, ha comportato un incremento di SLP non ammissibile, pari a circa 62 mq;

il 13/05/2019 la parte ha inoltrato una nuova richiesta di parere sulle opere realizzate alla società ENAC (Ente Nazionale per l'Aviazione Civile), la quale, in data 25/10/2019, ha rilasciato il seguente parere: *"...si deve ritenere che l'edificio in oggetto non determini implicazioni ai fini della tutela della sicurezza della navigazione aerea, per quanto di competenza della Scrivente; ciò ferme restando le competenze dell'Aeronautica Militare in materia demaniale, di procedure strumentali di volo e volo a bassa quota (rif. circolare allegata al foglio n. 146/394/4422 del 09/08/2000); ...per le successive azioni di competenza del Comune di Milano, che legge in copia, e che potrà valutare la sussistenza delle condizioni per la concessione dell'autorizzazione in sanatoria";*

a fronte del parere Enac sopra richiamato, in data 30/11/2020 atti PG n. 490160/2020, è stata presentata dal Sig. _____ qualità di Amministratore del condominio di Via Negrolì 12, un'istanza ai sensi dell'art. 38 del DPR 380/01, con la quale è stata richiesta l'emissione di un provvedimento di rimozione dei vizi in relazione al nuovo parere favorevole dell'ENAC, oltre che l'applicazione di una sanzione pecuniaria per i 62,59 mq di SL realizzati in supero della quantità di SL ammissibile:

Richiamata l'istruttoria tecnica aggiornata il 21/01/2021, con la quale si è ritenuto che la rimozione dei vizi sia procedibile limitatamente alle illegittimità progettuali in contrasto con il vincolo aeroportuale che hanno determinato l'annullamento dei titoli edilizi citati in premessa e che in merito all'incremento volumetrico,

risultante dall'errato conteggio dello scorporo delle murature confinanti con il vano scala, sia invece necessaria una valutazione da parte della Commissione SUE , circa la dimostrata impossibilità alla demolizione di quanto illegittimamente realizzato sostenuta dalla parte, e la conseguente possibilità di applicazione di una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'Agenzia delle Entrate;

Richiamato l'invio del fascicolo edilizio alla Commissione SUE, finalizzato all'espressione della stessa in merito all'applicabilità della sanzione pecuniaria in luogo della demolizione;

Visto il parere favorevole della Commissione SUE del 26/01/2021, che ha ritenuto ammissibile l'accoglimento dell'istanza di applicazione della sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 38 del DPR 380/2001, ritenendo non possibile individuare una specifica superficie demolibile, in quanto l'aumento volumetrico è frutto della sommatoria di un errato conteggio della Superficie Lorda avvenuta in tutti i piani dell'edificio;

Richiamata la richiesta trasmessa, in data 14/02/2022 atti PG n. 85528/2022, all'Agenzia delle Entrate per la valutazione del valore venale delle opere abusivamente eseguite;

Vista la nota pervenuta per mezzo PEC dall'Agenzia delle Entrate in data 13/06/2022 e protocollata in data 01/07/2022, in atti PG n. 363333/2022, con la quale è stato comunicato a fronte degli illeciti edilizi l'incremento del valore venale dell'immobile indicato in oggetto nella misura pari a €. 125.180,00 (centoventicinquemilacentottanta/00), ai sensi dell'art. 38 del DPR 380/2001;

Visto l'art.107, punto 3, lettera F, del decreto Legislativo n. 267 del 18/08/2000;

Vista la legge 07/8/1990, n.241; richiamato l'art 38 del D.P.R. 380/2001;

Richiamato l'ordine di introito emesso in data 20.07.2022, per il pagamento della sanzione pecuniaria sopra indicata;

Fatti salvi i diritti di terzi, per propria competenza, ai sensi dell'art. 107 del D.lgs. 7/2000;

DISPONE

Il rilascio di un provvedimento di rimozione dei vizi, ai sensi dell'art. 38 del D.P.R.380/2001, della DIA n. 9737/2007 del 21.11.2007, e successive varianti, DIA n. 7754/2008 del 18/09/2008, e DIA n. 37/2010 del 08/01/2010 come da istanza, presentata dall'Arch. in qualità di delegato del sig.

data 30/11/2020 pratica n. 16331/2020 in atti Pg. 490160/2020, limitatamente alle illegittimità progettuali che hanno comportato l'annullamento dei titoli edilizi succitati, in particolare l'esecuzione di opere edilizie in contrasto con il vincolo aeroportuale di cui alla L. 58/63, a fronte del nuovo parere ENAC rilasciato in data 25.10.2019.

Prescrizioni e condizioni al rilascio del presente atto:

il rilascio del provvedimento di rimozione dei vizi ex art. 38 del DPR 380/2001 è subordinato al pagamento della sanzione pecuniaria sopra richiamata, il cui pagamento è stato ordinato con separati atti.

Si precisa che il presente provvedimento conferma la validità del progetto asseverato con le DIA richiamate, e non costituisce sanatoria edilizia di eventuali difformità realizzative, cioè di opere edilizie eseguite in difformità, o in fase di realizzazione dell'immobile, o anche successivamente, a lavori ultimati, rispetto al progetto edilizio presentato , così come rappresentato negli elaborati grafici di progetto agli atti.

Elenco elaborati serie grafica:		
n.	Nome File	Protocollo
1	Tav.21_VAR_Calcolo_SLP_errato_WF37_2010.pdf.p7m	PG. N. 0085528/22 del 14/02/2022
2	Tav.21ter_Calcolo_SLP_Muri.pdf.p7m	PG. N. 0085528/22 del 14/02/2022

IL DIRIGENTE DELL'UNITA'

Arch.

Documento firmato digitalmente ai sensi di Legge

Responsabile del procedimento:

Istruttore tecnico

Amministrativo:

Direzione Urbanistica

Sportello Unico per l'Edilizia

Ricevuta di rilascio di Provvedimento di Rimozione dei Vizi

In relazione all'emissione del Provvedimento di Rimozione dei Vizi

n. 130/2022 del 21/07/2022

relativo all'intervento in: VIA NEGROLI N. 12

avente oggetto:

VIA NEGROLI, 12 ISTANZA ART. 38 DEL DPR 380/01

identificato catastalmente come:

NCEU FOGLIO 395 MAPPALE 408

FOGLIO 395 MAPPALE 409

FOGLIO 395 MAPPALE 410

FOGLIO 395 MAPPALE 560

FOGLIO 395 MAPPALE 584

NCT

presentato da:

-richiedente

- professionista incaricato

iscritto all'albo/collegio ARCHITETTI della provincia di MILANO al numero casella e-mail/PEC

registrato con:

- numero identificativo: Prog.

- numero di protocollo iniziale: PG 490160/2020

è stato riscosso l'importo di €. 216,00 per Marche erariali/Diritti di segreteria

Si comunica altresì che il responsabile del procedimento è:

CALCOLO ANALITICO SLP

Denominazione	Calcolo analitico		Mq	Mq Tot.
	partziali			
Piano secondo	2	3,76 x 9,76 =	36,85	
	2	4,13 x 7,30 =	30,15	
	2	1,10 x 0,20 =	0,22	
	2	1,10 x 0,20 =	0,22	
				138,00
Piano terzo = piano secondo				138,00
Piano quarto = piano secondo				138,00
Piano sesto	2	3,74 x 8,58 =	64,18	
Piano settimo	2	3,74 x 8,58 =	64,18	
	2	2,41 x 1,58 =	7,66	
				71,84
Piano ottavo = piano settimo				71,84
Piano nono = piano settimo				71,84
Piano decimo	2	3,74 x 8,58 =	64,18	
	1	2,96 x 1,43 =	3,69	
	2	0,55 x 0,11 =	0,06	
	2	0,55 x 0,11 =	0,06	
				67,79
Piano undicesimo	2	3,74 x 8,58 =	64,18	
	2	0,55 x 0,11 =	0,06	
	2	0,55 x 0,11 =	0,06	
				64,06
				947,08
Totale slp				

CALCOLO ANALITICO VOLUME

SLP di progetto x 3,00 (in mtline)	947,08 x 3,00 =	mc 2.841,23
VERIFICA SLP e VOLUME		
SLP Stato di fatto iniziale	947,21 mq	
(verificato - D.I.A. PG 724724/2008 del 18/09/2008)		
Volume Stato di fatto iniziale	2.841,63 mc	
(847,21 x 3,30)		
SLP variante di progetto	947,08 mq	< 947,21 mq
Volume di variante di progetto	2.841,23 mc	< 2.841,63 mc

NOTA BENE:
LA SLP RIMANE INVARIATA RISPETTO AL PROGETTO PRECEDENTE (D.I.A. PG 724724/2008 DEL 18/09/08)

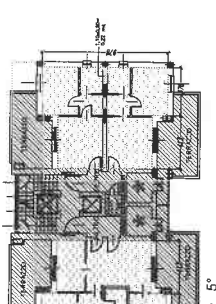
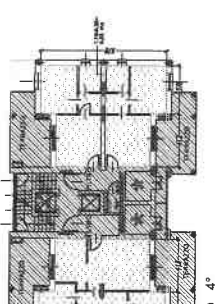
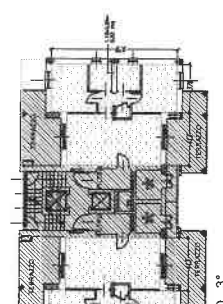
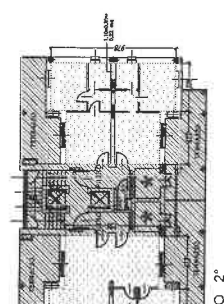
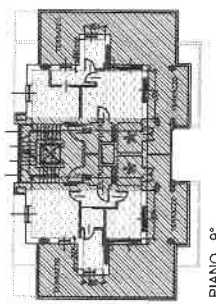
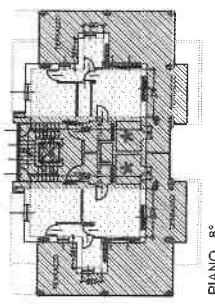
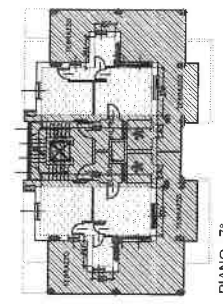
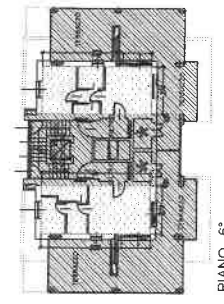
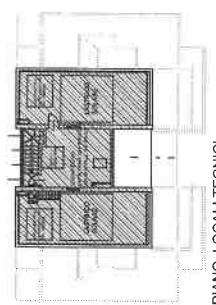
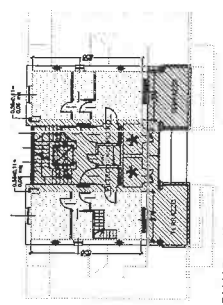
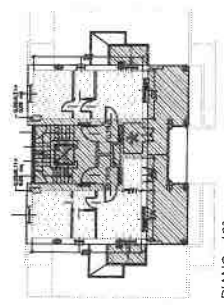
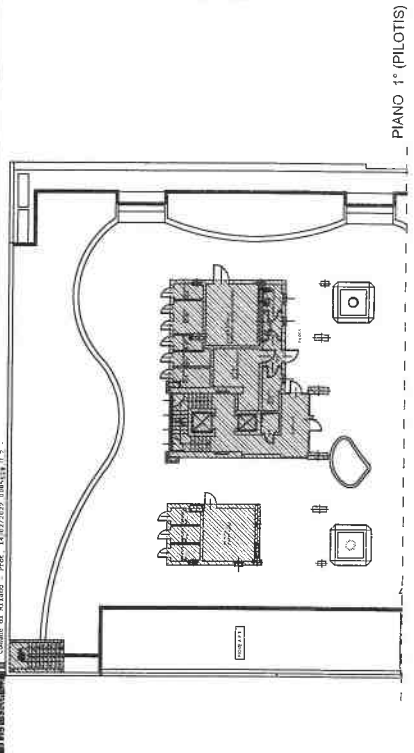
LEGENDA

SLP

ESCLUSIONI DAL CALCOLO DELLA SLP (corpo scale, ascensori, fusti androne, unità esterne impianti, locali tecnici, depositi, sottotetti s.p.p., terrazzi, lastrici sovrati).

UNITA' ESTERNE (per impianti di condizionamento e contabilizzatori per impianto di riscaldamento collegato all'impianto di riscaldamento di via residuale)

*



D.I.A. DI VARIANTE ALLA D.I.A. PG 724724/2008 DEL 18/09/2008
ZONA DEC. 4 - PRG: ZONA OMOGENEA B1; DESTINAZIONE FUNZIONALE R/1

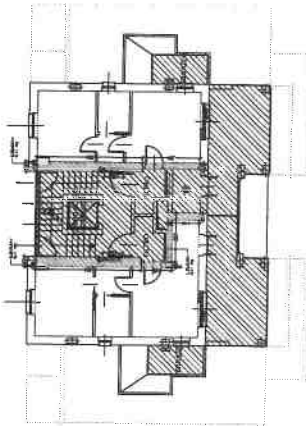


PROGETTO: EDIFICIO RESIDENZIALE - VIA NEGROLI 12 - MILANO

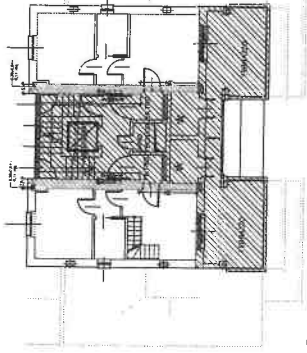
OGGETTO: VARIANTE DI PROGETTO
CALCOLO ANALITICO SLP
VERIFICA ai sensi Art. 11 R.E.

SCALA 1:200 N. PROGETTO 447
DATA 10/02/2009 COLLABORATORE D.A.
IL PROGETTISTA E DIRETTORE DEI LAVORI:

CALCOLO ANALITICO DEI MURI/SCALIA	
1) S/P MURI UFFICIO	
Piano ascosto	
0,53 x 3,06 x 2 = 3,26	1,52
0,23 x 1,90 x 2 = 0,87	0,36
0,24 x 2,50 x 2 = 0,60	0,54
0,80 x 2,30 x 2 = 0,72	0,71
Totale sp. muri ufficio 2,93	
2) S/P MURI RESIDENZA	
Piano terreno	
0,59 x 2,10 x 2 = 2,48	1,24
0,20 x 1,50 x 2 = 0,60	0,30
0,24 x 2,10 x 2 = 1,01	0,51
0,33 x 2,30 x 2 = 1,51	0,76
Piano primo	
0,52 x 2,50 x 2 = 2,60	1,30
0,21 x 1,50 x 2 = 0,63	0,32
0,24 x 2,10 x 2 = 1,01	0,51
0,33 x 2,30 x 2 = 1,51	0,76
Piano secondo	
0,53 x 2,50 x 2 = 2,65	1,33
0,23 x 1,50 x 2 = 0,69	0,35
0,24 x 2,10 x 2 = 1,01	0,51
0,33 x 2,30 x 2 = 1,51	0,76
Piano terzo	
0,52 x 2,50 x 2 = 2,60	1,30
0,21 x 1,50 x 2 = 0,63	0,32
0,24 x 2,10 x 2 = 1,01	0,51
0,33 x 2,30 x 2 = 1,51	0,76
Piano quarto	
0,52 x 2,50 x 2 = 2,60	1,30
0,21 x 1,50 x 2 = 0,63	0,32
0,24 x 2,10 x 2 = 1,01	0,51
0,33 x 2,30 x 2 = 1,51	0,76
Piano quinto	
0,52 x 2,50 x 2 = 2,60	1,30
0,21 x 1,50 x 2 = 0,63	0,32
0,24 x 2,10 x 2 = 1,01	0,51
0,33 x 2,30 x 2 = 1,51	0,76
Piano sesto	
0,52 x 2,50 x 2 = 2,60	1,30
0,21 x 1,50 x 2 = 0,63	0,32
0,24 x 2,10 x 2 = 1,01	0,51
0,33 x 2,30 x 2 = 1,51	0,76
Piano settimo	
0,52 x 2,50 x 2 = 2,60	1,30
0,21 x 1,50 x 2 = 0,63	0,32
0,24 x 2,10 x 2 = 1,01	0,51
0,33 x 2,30 x 2 = 1,51	0,76
Piano ottavo	
0,52 x 2,50 x 2 = 2,60	1,30
0,21 x 1,50 x 2 = 0,63	0,32
0,24 x 2,10 x 2 = 1,01	0,51
0,33 x 2,30 x 2 = 1,51	0,76
Piano nono	
0,52 x 2,50 x 2 = 2,60	1,30
0,21 x 1,50 x 2 = 0,63	0,32
0,24 x 2,10 x 2 = 1,01	0,51
0,33 x 2,30 x 2 = 1,51	0,76
Piano decimo	
0,52 x 2,50 x 2 = 2,60	1,30
0,21 x 1,50 x 2 = 0,63	0,32
0,24 x 2,10 x 2 = 1,01	0,51
0,33 x 2,30 x 2 = 1,51	0,76
Piano undicesimo	
0,52 x 2,50 x 2 = 2,60	1,30
0,21 x 1,50 x 2 = 0,63	0,32
0,24 x 2,10 x 2 = 1,01	0,51
0,33 x 2,30 x 2 = 1,51	0,76
Piano dodicesimo	
0,52 x 2,50 x 2 = 2,60	1,30
0,21 x 1,50 x 2 = 0,63	0,32
0,24 x 2,10 x 2 = 1,01	0,51
0,33 x 2,30 x 2 = 1,51	0,76
Totale sp. muri residenza 12,81	
TOTALE (1+2) m. 15,74	



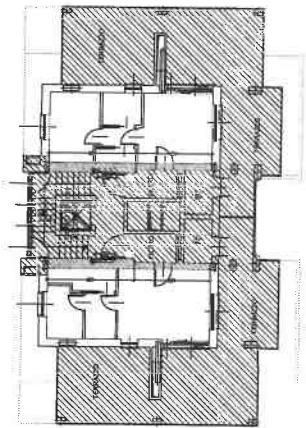
PIANO 10*



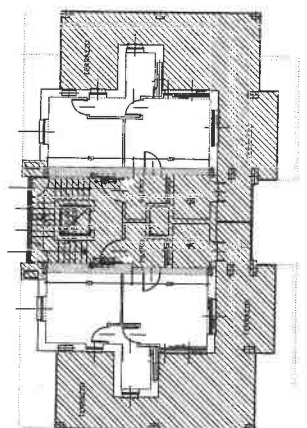
PIANO 11*

LEGENDA

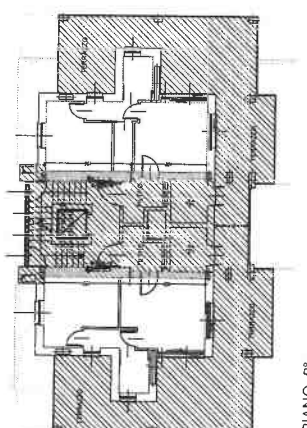
- S/P RESIDENZA OLA CONTEGGIATA SOLO A.D.A. SIVARIANTE
- S/P UFFICIO OLA CONTEGGIATA PER UN TOTALE DI MQ 842,5
- S/P UFFICIO OLA CONTEGGIATA CON L'INTERVALLO PER UN TOTALE DI MQ 10,5
- S/P MURI UFFICIO CON LA PRESSIONE DI 100 KG/MQ
- S/P MURI RESIDENZA CON LA PRESSIONE DI 100 KG/MQ
- PER L'INTERVALLO CONTEGGIATO PER UN TOTALE DI MQ 10,5
- PER IL PIANO OTTAVO CONTEGGIATO PER UN TOTALE DI MQ 10,5
- PER IL PIANO NONO CONTEGGIATO PER UN TOTALE DI MQ 10,5
- PER IL PIANO DECIMO CONTEGGIATO PER UN TOTALE DI MQ 10,5
- PER IL PIANO UNDICESIMO CONTEGGIATO PER UN TOTALE DI MQ 10,5
- PER IL PIANO DODICESIMO CONTEGGIATO PER UN TOTALE DI MQ 10,5
- CONTEGGIATO DAL CALCOLO DELLA S/P PER UN TOTALE DI MQ 10,5
- CONTEGGIATO DAL CALCOLO DELLA S/P PER UN TOTALE DI MQ 10,5
- ESCLUSI DAL CALCOLO DELLA S/P:
 - Locali tecnici, deposito, lavabi (S/P, sanitari, lavabi, etc.)
 - Locali tecnici, deposito, lavabi (S/P, sanitari, lavabi, etc.)
- Per il calcolo della S/P si è considerato il peso proprio delle strutture per il calcolo della S/P.
- * Per il calcolo della S/P si è considerato il peso proprio delle strutture per il calcolo della S/P.



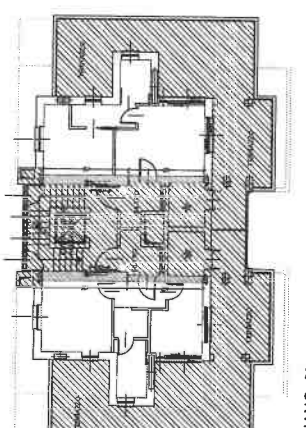
PIANO 6*



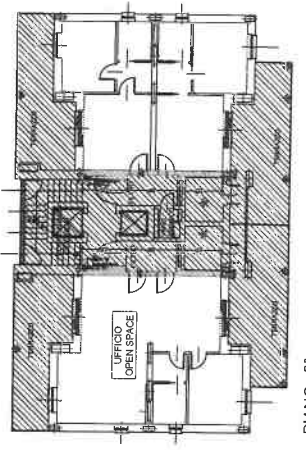
PIANO 7*



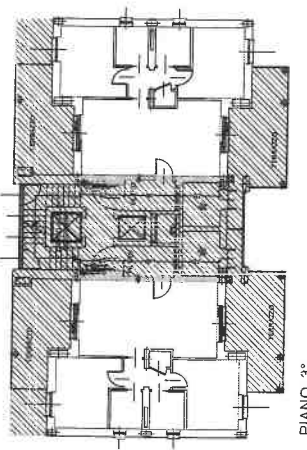
PIANO 8*



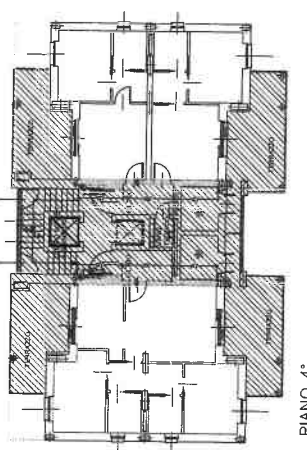
PIANO 9*



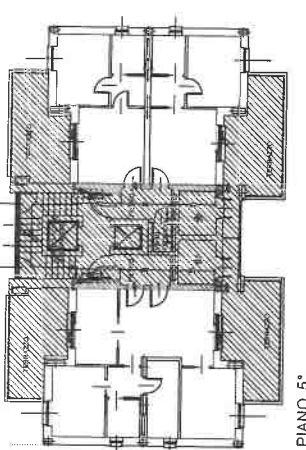
PIANO 2*



PIANO 3*



PIANO 4*



PIANO 5*



UFFICIO E EDIFICIO RESIDENZIALE - VIA NEGROLI 12 - MILANO

OGGETTO: CALCOLO ANALITICO DEI MURI DI SOLAI/LOCALI TECNICI DA CONTEGGIARE COME S/P.

DATA: 12/02/2014

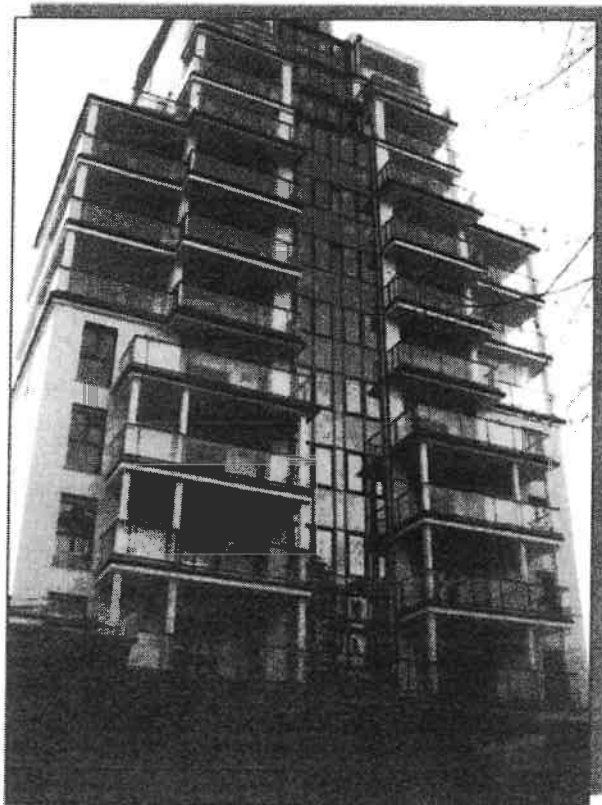
IN PRODOTTO: 417

ELABORAZIONE: 417

PROGETTA E DIRETTORE DI LAVORO: [Signature]

21/01

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO



Immobile ad uso Residenziale

**Via Negrolì, 12
MILANO**

15 Marzo 2012

Prog. n° 11055,00

INDICE

Art. 1	Generalità	pag. 3
Art. 2	Oggetto	pag. 3
Art. 3	Partecipanti	pag. 6
Art. 4	Parti del condominio di proprietà comune	pag. 7
Art. 5	Beni esclusi dalla proprietà comune	pag. 8
Art. 6	Responsabilità dei comproprietari	pag. 8
Art. 7	Dovere dei condomini	pag. 11
Art. 8	Divieti	pag. 12
Art. 9	Innovazioni	pag. 13
Art. 10	Obblighi	pag. 14
Art. 11	Norme di comportamento	pag. 14
Art. 12	Nuovi condomini	pag. 16
Art. 13	Targhe e insegne	pag. 16
Art. 14	Servizio di pulizia	pag. 16
Art. 15	Spese	pag. 16
Art. 16	Raccolta Rifiuti	pag. 19
Art. 17	Esercizio Finanziario	pag. 20
Art. 18	Assemblea – Convocazioni – Diritto di voto e deleghe Delibere	pag. 20
Art. 19	Norma Finale	pag. 21
Art. 20	Assicurazione	pag. 22
Art. 21	Servizio di Portierato	pag. 22
Art. 22	Amministratore – Attività e funzioni	pag. 22
Art. 23	Ripartizione delle spese	pag. 23

Art. 1 – GENERALITÀ

Il presente Regolamento vincola e disciplina la proprietà, l'uso, il godimento e l'amministrazione di tutte le unità immobiliari sia di proprietà privata che comune di cui il Fabbricato in oggetto si compone.

Per patto espresso detto Regolamento è obbligatorio per tutti i proprietari delle predette unità, loro eredi e successivi aventi causa a qualsiasi titolo.

In particolare, il regolamento di edificio è diretto a determinare i criteri e le modalità di ripartizione delle spese e degli oneri relativi alle Parti Comuni tra i vari Condomini.

La quota di comproprietà dei condomini è determinata dai valori di metratura delle singole unità immobiliari unite alle particolari caratteristiche di ogni singola unità tra cui la loro destinazione d'uso, affaccio, orientamento e il piano, il tutto espresso in millesimi.

Il regolamento è stato redatto nel rispetto dei diritti e dei doveri sanciti della normativa in materia.

Art. 2 – OGGETTO

L'immobile in oggetto è situato in zona semi-centrale "zona 4" della città di Milano, è composto da un corpo di fabbrica posto al centro dell'isolato compreso tra le vie (in senso orario da nord):

-Via Privata Luigi Devoto;

-Via Privata San Remo;

-Viale Corsica;

-Via Negrolì.

Tutta la zona presenta un contesto urbano prevalentemente residenziale/commerciale.

Il Condominio in oggetto è caratterizzato da un'area parcheggi al Piano Primo Interrato e Terreno, alcuni locali ad uso deposito al Piano Primo e, per i piani superiori unità ad uso abitativo; il tutto aggiunto da un'area esterna comune. L'accesso al lotto sia pedonale che carroia avviene dal n. 12 di Via Negrolì.

In particolare:

• censito al catasto terreni di Milano al Fg. 395 mapp. 722 di 14 piani fuori terra più copertura e un piano interrato, composto da 22 unità uso abitativo, 16 unità uso deposito/cantina, e 88 unità uso box auto e più precisamente:

- Uso Abitativo

Foglio 395 Part. 722 Subalterni dal 721 al 731, dal 740 al 743, dal 855 al 860, 863;

- Uso Deposito/Cantina

Foglio 395 Part. 722 Subalterni dal 825 al 838, dal 853 al 854;

- Uso Autorimessa/Posto Auto
Foglio 395 Part. 722 Subalterni dal 745 al 824 e dal 839 al 841, dal 844 al 847, 843.
- Uso Comune (scale ascensori vani comuni)
Foglio 395 Part. 722 Subalterno 848;
- Uso Comune Esclusivo dei Sub. 853 e 854 (scale ascensori vani comuni)
Foglio 395 Part. 722 Subalterni dal 852;
- Uso Comune Esclusivo del Sub. 721 (Area Filtro)
Foglio 395 Part. 722 Subalterno 849
- Uso Comune Esclusivo del Sub. 724 (Area Filtro)
Foglio 395 Part. 722 Subalterno 702
- Uso Comune Esclusivo del Sub. 725 (Area Filtro)
Foglio 395 Part. 722 Subalterno 703
- Uso Comune Esclusivo del Sub. 726 (Area Filtro)
Foglio 395 Part. 722 Subalterno 704
- Uso Comune Esclusivo del Sub. 729 (Area Filtro)
Foglio 395 Part. 722 Subalterno 705
- Uso Comune Esclusivo del Sub. 855 (Area Filtro)
Foglio 395 Part. 722 Subalterno 850
- Uso Comune Esclusivo del Sub. 856 (Area Filtro)
Foglio 395 Part. 722 Subalterno 851
- Uso Comune Esclusivo del Sub. 857 (Area Filtro)
Foglio 395 Part. 722 Subalterno 708
- Uso Comune Esclusivo del Sub. 858 (Area Filtro)
Foglio 395 Part. 722 Subalterno 709
- Uso Comune Esclusivo del Sub. 859 (Area Filtro)
Foglio 395 Part. 722 Subalterno 710
- Uso Comune Esclusivo del Sub. 860 (Area Filtro)
Foglio 395 Part. 722 Subalterno 711
- Uso Comune Esclusivo del Sub. 863 (Area Filtro)
Foglio 395 Part. 722 Subalterno 864
- Uso Comune Esclusivo del Sub. 740 (Area Filtro)
Foglio 395 Part. 722 Subalterno 714
- Uso Comune Esclusivo del Sub. 741 (Area Filtro)
Foglio 395 Part. 722 Subalterno 715
- Uso Comune Esclusivo del Sub. 742 (Area Filtro)
Foglio 395 Part. 722 Subalterno 716
- Uso Comune Esclusivo del Sub. 743 (Area Filtro)
Foglio 395 Part. 722 Subalterno 717

In dettaglio, seguendo la suddivisione di cui sopra l'immobile si suddivide:

-Edificio Adibito ad Abitazioni locali Deposito/Cantina e Autorimesse;

- A) al piano primo interrato:
- n. 41 unità ad uso Autorimessa;
 - locali e zone comuni, area di manovra, n. 2 vani scala e n. 2 vani ascensore;
- B) al piano terreno:
- n. 47 unità ad uso Autorimessa/Posto Auto;
 - n. 4 unità ad uso Deposito/Cantina;
 - locali e zone comuni, area di manovra, area verde esterna comune, n. 2 vani scala e n. 2 vani ascensore;
- C) al piano 1° (Pilotis):
- n. 10 unità ad uso Deposito/Cantina;
 - locali e zone comuni, piano pilotis comune, n. 2 vani scala e n. 2 vani ascensore;
- D) al piani 2°:
- n. 3 unità ad uso Abitazione;
 - disimpegni interni comuni, n. 1 vano scala e n. 2 vani ascensore;
- E) al piani 3°:
- n. 2 unità ad uso Abitazione;
 - disimpegni interni comuni, n. 1 vano scala e n. 2 vani ascensore;
- F) al piano 4°:
- n. 3 unità ad uso Abitazione;
 - disimpegni interni comuni, n. 1 vano scala e n. 2 vani ascensore;
- G) al piano 5°:
- n. 3 unità ad uso Abitazione;
 - disimpegni interni comuni, n. 1 vano scala e n. 2 vani ascensore;
- H) al piano 6°:
- n. 2 unità ad uso Abitazione;
 - disimpegni interni comuni, n. 1 vano scala e n. 1 vano ascensore;
- I) al piano 7°:
- n. 2 unità ad uso Abitazione;

- disimpegni interni comuni, n. 1 vano scala e n. 1 vano ascensore;
- J) al piano 8°:
- n. 2 unità ad uso Abitazione;
 - disimpegni interni comuni, n. 1 vano scala e n. 1 vano ascensore;
- K) al piano 9°:
- n. 1 unità ad uso Abitazione;
 - disimpegni interni comuni, n. 1 vano scala e n. 1 vano ascensore;
- L) al piano 10°:
- n. 2 unità ad uso Abitazione;
 - disimpegni interni comuni, n. 1 vano scala e n. 1 vano ascensore;
- M) al piano 11°:
- n. 2 unità ad uso Abitazione (di cui n. 1 unità estesa al p12 e p13);
 - disimpegni interni comuni, n. 1 vano scala e n. 1 vano ascensore;
- N) al piano 12°:
- n. 1 unità ad uso Abitazione (estesa al p11 e p13);
 - n. 1 unità ad uso Deposito (Sub. 853 - estesa al p13);
 - disimpegni interni comuni, n. 1 vano scala e n. 1 vano ascensore;
- O) al piano 13°:
- n. 1 unità ad uso Abitazione (estesa al p11 e p12);
 - n. 1 unità ad uso Deposito (Sub. 854 - estesa al p12);
 - disimpegni interni comuni, n. 1 vano scala.

La consistenza dell'edificio è stata rappresentata nelle planimetrie allegate e conteggiata nelle tabelle millesimali.

Art. 3 - PARTECIPANTI

Partecipano al Condominio tutti i proprietari delle unità immobiliari ivi comprese e, per quanto possa riguardarli, gli usufruttuari od aventi titolo di uso e godimento, anche locativo.

Le unità immobiliari vengono identificate ciascuna con un identificativo catastale e sono, inoltre, riportate nelle Planimetrie allegate al presente Regolamento.

Tutti i partecipanti al Condominio sono tenuti all'integrale osservanza del presente Regolamento.

Art. 4 – PARTI DEL CONDOMINIO DI PROPRIETÀ COMUNE

Costituiscono proprietà comune ed indivisibile di tutti i condomini del Fabbricato, loro successori ed aventi causa le parti costitutive dell'edificio, le opere, le installazioni ed i manufatti indispensabili al godimento ed alla conservazione dell'edificio, gli spazi esclusi dalle proprietà individuali dei condomini ed in particolare:

- a) l'area su cui sorge l'edificio, le fondazioni, la struttura portante in muratura, le mura esterne;
- b) le fognature ed i canali di scarico, le colonne montanti dell'acqua, i discendenti e le gronde, i tubi di scarico delle acque chiare e di quelle scure, la rete comune del gas domestico, quella dell'energia elettrica ed, in particolare, gli impianti di illuminazione degli ambienti e spazi di proprietà comune, sino al punto di diramazione ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini;
- c) i locali tecnici condominiali posti ai vari piani con le relative tubature d'impianto;
- d) i vani di ingresso al fabbricato, i relativi androni ove sono ubicate le scale, parte dei pianerottoli, degli sbarchi delle scale;
- e) tutte quelle parti, impianti ed apparecchiature che, pur se qui non espressamente indicate, per legge o per destinazione, sono oggetto indivisibile di comunione tra tutti i condomini.

In conseguenza del paragrafo precedente, ogni condomino accetta le eventuali servitù di passaggio di condutture o di impianti, che insistano nella sua proprietà o sulle parti comuni, così come costituite a favore di altri condomini, restando quindi obbligato a non danneggiare e non impedire tali passaggi, pena il risarcimento dei danni. I condomini saranno quindi tenuti, in caso di guasti, a consentire le opportune riparazioni.

In generale, sono comuni ed indivisibili le parti dell'edificio, le opere, le installazioni ed i manufatti che sono indispensabili alla conservazione ed all'uso dell'edificio stesso. gli **art. 1117** e seguenti del Codice Civile.

NOTA:

Le u.i. identificate ai Sub. 742 e 854 sono soggette a servitù di passaggio pedonale per manutenzione degli impianti posti in copertura.

Art. 5 - BENI ESCLUSI DALLA PROPRIETA' COMUNE

Non sono espressamente considerate parti comuni del fabbricato le porte d'ingresso agli appartamenti sui pianerottoli, le finestre e le parti di uso esclusivo alle unità immobiliari.

Le stesse devono rispettare l'aspetto architettonico dell'edificio ed ogni modifica deve sottostare a quanto predisposto dall'**art. 1102** del C.C.

NOTA:

le porzioni catastalmente COMUNI censite ai Sub. 852 (vano scala e pianerottoli), sono di pertinenza esclusiva dei Sub. 853 e 854 che attualmente rimangono in proprietà del costruttore.

le porzioni catastalmente Comuni censite dai Sub. 702 al 705, dal 708 al 711, dal 714 al 717, dal 849 al 851 e 864 (aree filtro) sono di pertinenza dei subalterni Sub. 721, dal 724 al 726, 729, dal 740 al 743, dal 855 al 860, 863.

Art. 6 – RESPONSABILITA' DEI COMPROPRIETARI

Ciascun comproprietario è responsabile, a norma di legge, delle infrazioni al presente Regolamento e dei danni recati alle cose comuni per fatto proprio o di persone, animali o cose di cui deve rispondere.

a) Uso Esclusivo delle Parti Comuni

Senza alterare in modo sostanziale impianti e servizi, il condominio ha la facoltà discrezionale di attribuire Parti Comuni in uso esclusivo a singoli Condomini.

L'uso esclusivo è consentito alle seguenti condizioni essenziali:

- non deve essere limitato in modo significativo il godimento e l'uso delle Parti Comuni normalmente esercitato da parte degli altri Condomini dell'edificio;
- l'uso esclusivo deve essere esercitato solo in quegli spazi complementari ed accessori alle aree locate/vendute (es. sbarchi scale ed ascensori su cui si affacciano gli spazi locati/venduti, aree comuni di piani interamente locati/venduti al Conduttore che usufruisce di tale concessione, o analoghe);
- deve essere rispettato il piano di sicurezza dell'edificio (vie di evacuazione, uscite di sicurezza, imp. di illuminazione di sicurezza e di emergenza, ecc.) garantendo la sicurezza e l'esodo del personale di tutti gli Occupanti (attraverso sbarchi ascensori, ecc.);
- non possono essere modificate le parti murarie e di finitura, né gli impianti presenti senza specifica autorizzazione del Condominio;

- le aree utilizzate **esclusivamente** da un Conduttore dovranno in qualsiasi momento essere accessibili per consentire l'espletamento delle attività di manutenzione, ecc.;
- gli oneri aggiuntivi ai normali costi di gestione ordinaria delle Parti Comuni, scaturenti dall'uso esclusivo del singolo conduttore, saranno posti interamente a carico dello stesso;
- il Conduttore, utilizzatore in via esclusiva di Parti Comuni, sarà responsabile di ogni violazione del presente regolamento e della normativa vigente, con esonero del Condominio da ogni responsabilità e relativo onere;
- L'uso esclusivo di Parti Comuni da parte di alcuni Condomini, in essere alla data di attuazione del presente regolamento, sarà disciplinato come sopra.
- Il silenzio del Conduttore, in caso di violazione del regolamento, avrà valore di mera tolleranza e non potrà mai essere interpretato quale accettazione della violazione.
- Gli utilizzatori in via esclusiva delle Parti Comuni, saranno, comunque, tenuti a contribuire a tutte le spese relative a tale specifica utilizzazione, oltre che alle spese di gestione inerenti le altre Parti Comuni, sulla base delle carature millesimali assegnate.
- Il condominio si riserva la facoltà di revocare in qualsiasi momento la concessione dell'uso esclusivo di Parti Comuni, sia in ragione della violazione del presente regolamento e/o di diritti di altri Condomini da parte dell'utilizzatore in via esclusiva, sia in ragione di sopravvenute insindacabili esigenze organizzative dello stesso Condominio.

NOTA:

le porzioni catastalmente COMUNI censite ai Sub. 852 (vano scala e pianerottoli), sono di pertinenza esclusiva dei Sub. 853 e 854 che attualmente rimangono in proprietà del costruttore.

le porzioni catastalmente Comuni censite dai Sub. 702 al 705, dal 708 al 711, dal 714 al 717, dal 849 al 851 e 864 (aree filtro) sono di pertinenza dei subalterni Sub. 721, dal 724 al 726, 729, dal 740 al 743, dal 855 al 860, 863, di conseguenza la manutenzione ordinaria delle stesse aree è di competenza dell'u.i. alla quale sono pertinenza.

b) Conduzione e Manutenzione Ordinaria degli Impianti delle Parti Comuni dell'Edificio

La conduzione e l'attività di manutenzione ordinaria degli impianti delle Parti Comuni dell'edificio (Facility Management) è sempre prerogativa e competenza del Condominio, con piena facoltà di scelta delle modalità attuative e della eventuale persona e/o società di fiducia incaricata per lo

svolgimento della conduzione per il periodo massimo di un anno, eventualmente rinnovabile di anno in anno per espressa volontà del Condominio, manifestata almeno 1 mese prima della scadenza.

E' comunque facoltà del Condominio assumere direttamente la gestione revocando la precedente attribuzione ai Condomini, previo preavviso di tre mesi da comunicare a tutti i Condomini mediante l'invio di lettera raccomandata.

L'incarico per la gestione ordinaria sarà in ogni caso affidato a persona fisica o giuridica o Società in possesso dei necessari requisiti di comprovata serietà, professionalità, esperienza, organizzazione e capacità finanziaria, previo consenso del condominio

Nel caso in cui i Condomini provvedano alla conduzione ed alla manutenzione ordinaria delle Parti Comuni, gli stessi avranno l'obbligo di eseguire la gestione secondo il capitolato e le modalità che verranno fornite dal Condominio, o, in **subordinazione**, dai Condomini, previa approvazione dei contenuti da parte del Condominio.

Il Condominio si riserva, in ogni caso, la facoltà di verificare che la manutenzione venga svolta a regola d'arte per la tutela della stabilità e del decoro del fabbricato.

Qualora la conduzione e la manutenzione ordinaria venga svolta direttamente dai Condomini, gli stessi avranno comunque l'obbligo di tenere costantemente informato il Condominio sull'andamento tecnico ed economico della gestione stessa e su tutti gli altri aspetti riguardanti la verifica ed il controllo dello stato di conservazione e gestione dell'edificio, segnalando tempestivamente tutte le eventuali anomalie, guasti, ecc.....

Per quanto riguarda la gestione ed esecuzione delle manutenzioni ordinarie programmate, delle manutenzioni straordinari del fabbricato, nonché il coordinamento e la supervisione dell'intera gestione del fabbricato, comprensiva della relativa amministrazione, si precisa che tali attività (Property Management) saranno sempre ed esclusivamente di competenza del Condominio, salvo diversa esplicita indicazione dello stesso.

c) Gestione degli Impianti delle Parti Comuni dell'Edificio – Funzioni e Modalità

Il Condominio dovrà conferire apposito incarico a persone o società per la conduzione e manutenzione ordinaria delle Parti Comuni e degli impianti comuni dell'edificio. Il soggetto incaricato provvederà alla gestione delle Parti Comuni dell'edificio, secondo quanto previsto nello specifico contratto di incarico predisposto dal Condominio e provvederà in particolare all'espletamento delle seguenti attività:

- a) gestione ordinaria;
- b) gestione straordinaria dell'edificio subordinatamente ad incarico

-
- specifico e secondo gli accordi e le modalità previste dal Condominio;
- c) compilazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'esercizio finanziario e ripartizione fra i Condomini secondo le norme di legge e quelle particolari stabilite dal successivo art 8;
 - d) al termine di ogni esercizio, compilazione del consuntivo, con la relativa ripartizione – predisposta come sopra – e la **determinazione** dei saldi e consegna, nel termine di quattro mesi dalla scadenza dell'esercizio stesso, consegna al Condominio per l'approvazione;
 - e) gestione e sorveglianza delle risorse e del personale impiegato alle dipendenze del fabbricato;
 - f) adempimenti per la sicurezza delle parti comuni (D.lgs 81/08);
 - g) adempimenti normativi e verifiche periodiche;
 - h) gestione conservazione ed archiviazione dei documenti e certificati dell'immobile;
 - i) consegna periodica mensile di schede riepilogative delle attività e prestazioni eseguite;
 - j) verifiche, controllo, monitoraggio dello stato di conservazione generale dell'edificio;
 - k) stipula dei contratti di fornitura ed appalto per opere, lavori e servizi di interesse del fabbricato nel rispetto di quanto di competenza e compreso nel contratto di gestione, anche direttamente, per le voci inserite nei preventivi ordinari gestionali approvati dal Condominio;
 - l) compimento di tutti gli atti che abbiano per scopo la conservazione ed i diritti inerenti le Parti Comuni, di denuncia di nuova opera e di danno temuto, fermo l'obbligo di darne notizia, senza indugi, al Condominio.

Nel caso di cessazione del mandato, di rinuncia o di revoca, il Gestore dell'edificio uscente, deve consegnare al successore (sempre nominato dal Condominio) , entro trenta giorni dalla sostituzione , il consuntivo dell'esercizio finanziario e la relativa ripartizione fra i Condomini secondo quanto stabilito dal precedente paragrafo c)

In caso di esercizio diretto della conduzione e della attività di manutenzione ordinaria dell'edificio, i Condomini saranno obbligati ad informare dettagliatamente e costantemente al Condominio e/o suoi delegati relativamente a tutte le attività svolte.

Art. 7 – DOVERE DEI CONDOMINI

Chiunque abbia, a qualsiasi titolo, il godimento di unità ricomprese nel fabbricato (di seguito "Condomini"), si obbliga ad osservare, in ogni sua parte, il presente regolamento ed eventuali altri regolamenti e disposizioni che, nell'interesse comune, venissero, in seguito, ad essere emanati dal Condominio, fermi i diritti acquistati da ciascun conduttore in base ai contratti

di locazione stipulati. Ciascun Conduttore si obbliga, altresì, a far rispettare il predetto regolamento, ed eventuali altri regolamenti, anche da ogni avente causa a qualsiasi titolo.

Il presente regolamento è, comunque, direttamente vincolante anche nei confronti di ogni avente causa a qualsiasi titolo.

Per quanto non espressamente previsto, si fa rinvio alle norme del Codice Civile, delle leggi e dei Regolamenti emanati dalle pubbliche autorità.

Il presente regolamento verrà richiamato in tutti i futuri contratti di locazione e, previa esplicita accettazione degli attuali Condomini, da formalizzare mediante lettera di accettazione, o mediante sottoscrizione del regolamento stesso, sarà da ritenersi parte integrante dei contratti di locazione in corso. L'eventuale mancata accettazione del presente regolamento non esonera, in ogni caso, gli attuali Condomini dagli obblighi derivanti dagli obblighi di legge inerenti l'uso e la gestione delle parti Comuni.

Eventuali future modifiche del presente regolamento potranno avvenire ad insindacabile giudizio del Condominio, nel rispetto dei diritti dei Condomini.

Art. 8 – DIVIETI

- è proibito ogni uso, delle aree locate/vendute, che sia contrario al decoro ed al buon nome del fabbricato;
- è vietata la realizzazione di qualsiasi opera che pregiudichi le strutture portanti dell'edificio e, comunque, di quelle che ne alterino l'aspetto architettonico;
- è vietato realizzare, sia all'interno che all'esterno delle aree locate/vendute o gruppi di esse, qualunque modifica agli impianti di uso generale;
- è vietata, senza l'autorizzazione del Condominio e/o dell'amministrazione delegata, l'apposizione di targhe all'esterno degli androni, nei corridoi, nelle scale, ad eccezione delle targhette nominative sulle porte d'ingresso relative all'unità. Per le targhe od insegne esterne, resta stabilito che qualunque installazione, variazione od integrazione potrà essere consentita **subordinatamente** all'ottenimento, da parte degli interessati, dell'autorizzazione da parte del Condominio e delle prescritte autorizzazioni comunali che dovranno essere esibite al Condominio stesso o all'amministrazione dell'edificio;
- è vietato occupare, **anche temporaneamente**, luoghi e spazi comuni con mobilio, masserizie, **scatolame, cartonaggi, attrezzature** di qualunque genere ed altro qualsivoglia materiale. In caso di infrazione a questo divieto e d'inadempienza all'invito di immediata rimozione che fosse rivolto dal Condominio, si provvederà alla rimozione a spese dell'inadempiente;
- è vietato destinare gli immobili del Condominio ad uso di pensione, di convitto e di sanatori, di luoghi di degenza ed ambulatori, depositi di merci pericolose e maleodoranti, sede di partiti politici ed associazioni in genere,

scuole in generale ed in particolar modo di ballo, canto o musica e, comunque, farne uso contrario alla tranquillità, alla decenza ed alla moralità.

- è vietato il parcheggio e la sosta di vetture, ciclomotori, biciclette e qualsiasi altro mezzo nelle Parti Comuni e all'interno delle aree di manovra sia interne che esterne, se tale situazione si verificherà, l'amministratore di condominio è autorizzato a far effettuare la rimozione di tale mezzo attribuendo le spese relative al proprietario del mezzo rimosso.
- è vietato l'utilizzo diverso dei box auto posti al piano interrato e terra.
- è vietata l'installazione di qualsiasi apparecchiatura elettrica all'interno dei locali adibiti a box auto posti al piano interrato e terra.
- **è vietato l'utilizzo dei box auto siti al piano S01 da parte di autovetture con impianti GPL, fatta eccezione per quelle con impianto di ultima generazione, in possesso di apposita certificazione di installazione e collaudo rilasciata da idoneo ente certificatore/istallatore.**
- è vietato l'utilizzo dei locali deposito immondizie da parte di terzi che non sono in possesso di un'unità immobiliare all'interno del condominio dal piano primo al piano tredicesimo.
- è vietato apportare qualsiasi modifica/innovazione (applicazione di tenda da sole, inferiate di sicurezza, ecc..) alle porzioni esterne delle unità immobiliari (finestre, terrazzi ecc..) fino alla prima assemblea condominiale, durante la quale verranno discussi tali interventi.
- è vietato utilizzare gli ascensori per il trasporto di qualsiasi materiale che non siano persone (non si possono utilizzare per effettuare traslocchi mobiliari).
- è altresì tassativamente vietato:
 - a) l'occupazione non autorizzata delle Parti Comuni;
 - b) l'occupazione di aree non concesse in locazione o vendute (sfitte);
 - c) la totale chiusura di Parti Comuni, anche se utilizzate e concesse in uso esclusivo;
 - d) posizionare arredamenti ed apparecchiature di qualsiasi natura nelle Parti Comuni già definite negli articoli che precedono.
 - e) l'installazione di impianti pericolosi od emananti esalazioni nocive o sgradevoli, i gabinetti di cura od ambulatorio di malattie infettive o contagiose, le scuole di musica, canto e ballo.

Art. 9 – INNOVAZIONI

Con la maggioranza di cui al quinto comma dell'art. **1136 c.c.**, possono essere disposte le innovazioni dirette al miglioramento, all'uso più comodo ed al maggior rendimento delle cose comuni al fabbricato di cui all'**art. 1120, comma 1°, c.c.**

Sono vietate le innovazioni di cui al secondo comma dell'art. **1120 c.c.** per le innovazioni gravose e voluttuarie si applicano le norme di cui all'art. **1121 c.c.**

Art. 10 – OBBLIGHI

- Ciascun Conduttore si obbliga, altresì, a far rispettare il predetto regolamento anche da ogni avente causa a qualsiasi titolo.
- Ogni condomino è obbligato ad eseguire, nella sua proprietà e nelle pertinenze esclusive, tutte le riparazioni necessarie la cui omissione possa danneggiare gli altri condomini o le parti comuni del fabbricato.
- Qualora il condomino ritardi le riparazioni necessarie l'Amministratore è tenuto a provvedervi a spese del Condominio con diritto di rivalsa sul condomino inadempiente.
- Ciascun condomino è tenuto a consentire l'accesso nella sua proprietà all'Amministratore ed ad i suoi incaricati per rilevare e riparare ogni guasto che interessi il Condominio od altri condomini.
- Il Condomino potrà locare l'unità di proprietà, ferme restando le predette norme, impegnando il conduttore ad accettare tutte le obbligazioni dipendenti dal regolamento di Condominio e facendo espresso richiamo a quest'ultimo nel contratto di locazione; resta ferma la solidarietà del proprietario locatore e del conduttore. Inoltre, il Condomino avrà l'obbligo di comunicare all'amministratore, a mezzo raccomandata a.r., le generalità del conduttore entro quindici giorni dalla data di trasferimento dei diritti personali di godimento;
- In caso di trasferimento della proprietà, il Condomino è tenuto a comunicare all'amministratore, entro quindici giorni da tale trasferimento ed a mezzo raccomandata a.r., le generalità dei nuovi proprietari e a far conoscere ai medesimi il Regolamento di Condominio che dovrà essere richiamato e consegnato ai nuovi proprietari all'atto di trasferimento;
- Per quanto non espressamente previsto, si fa rinvio alle norme del Codice Civile, delle Leggi e dei Regolamenti emanati dalle pubbliche autorità.

Art. 11 - NORME DI COMPORTAMENTO

- E' vietato occupare, anche temporaneamente, i locali e gli spazi di proprietà comune, salvo che per imprescindibili esigenze di manutenzione.
- I condomini devono osservare le norme di buon vicinato ed usarsi reciproca comprensione.

- Essi sono altresì tenuti a far sì che i bambini non diano molestia agli altri condomini, non sostino a giocare nelle scale, negli androni e nell'ingresso alla costruzione.
- E' vietato tenere su balconi o terrazzi e, comunque, in qualsiasi locale, animali di ogni specie, che, con la loro presenza, possano infastidire o disturbare gli altri condomini. In particolare, è vietato tenere presso la propria abitazione animali non domestici quali ad esempio serpenti o felini di grande taglia.
- E' vietato gettare negli scarichi, nei lavandini e nei vasi dei W.C. materie che possano ostruire i tubi di scarico così come pulire o scuotere tovaglie e simili fuori dalle finestre.
- E' fatto divieto assoluto di adibire balconi e finestre a stenditoio; possono essere usati esclusivamente idonei stendipanni che non superino, in altezza, il parapetto dei balconi stessi.
- E' consentito battere tappeti, coperte od altro sui propri balconi dalle 8 alle 12 a.m., mentre è sempre vietato sulla verticale di giardini o terrazzi di proprietà esclusiva.
- Qualora i locali o gli appartamenti del condomino dovessero restare per qualche tempo disabitati, i proprietari o i locatari per essi, dovranno usare ogni maggior diligenza ad evitare dannose immissioni e notificare all'Amministratore un pronto recapito del detentore delle chiavi nel caso urgente di accesso.
- E' vietato porre in essere tutto ciò che possa turbare la tranquillità dei condomini o che sia contrario alla sicurezza, alla stabilità, all'igiene, alla morale ed al decoro dell'edificio. In particolare è vietato:
 - a) apportare qualsiasi modifica od innovazione alle proprietà individuali in corrispondenza alle porzioni di proprietà comune ed in genere ogni lavoro o variante che possa, in qualunque modo, avere attinenza con la struttura organica dell'edificio tanto da poterne menomare la statica, l'igiene, l'aspetto architettonico, sia interno che esterno, senza il consenso dell'Assemblea così come previsto al precedente art. 8; fatti salvi i diritti dei condomini cui all'art. **1102 del c.c.** Tale norma da applicarsi **successivamente** alla norma transitoria prevista nel presente Regolamento.
 - b) sovraccaricare i pavimenti dei propri ambienti con strutture fisse o mobili per il danno che può derivarne ai solai o soffitti sottostanti; far ristagnare le acque ed altri liquidi sui pavimenti tanto da permettere la loro infiltrazione nei solai;
 - c) suonare, cantare, ballare, tenere apparecchi radio o televisori con tonalità troppo alta dopo le ore 22.00 e prima delle ore 8 a.m.; installare nuove canne fumarie o colonne di scarico senza la preventiva approvazione dell'Assemblea dei Condomini;
 - d) tenere materiale infiammabile, salvo quanto in materia consentito dalla legge e regolamenti comunali;

- e) tenere o gettare immondizie, rifiuti, mozziconi di sigarette nelle scale o sui pianerottoli;
- f) disturbare con qualsiasi mezzo tra le ore 22.00 e le ore 8.00 a.m.;
- g) l'uso dell'ascensore come montacarichi. E', altresì, **espressamente** vietato l'uso dell'ascensore ai minori di 14 anni non accompagnati. Il Condominio declina ogni responsabilità per la non osservanza del presente divieto.

Tutti i Condomini sono tenuti alla tutela ed al mantenimento dei diritti della Proprietà del fabbricato nei confronti di terzi ed all'osservanza degli obblighi assunti verso terzi.

Art. 12 – NUOVI CONDOMINI

Ciascun condomino od inquilino subentrante è tenuto a comunicare all'Amministratore, per iscritto, le proprie generalità e l'eventuale diverso domicilio postale entro 5 giorni dalla presa in possesso.

Il proprietario che alieni la propria unità immobiliare è tenuto a far sottoscrivere al **comproprietario** subentrante l'obbligo di osservare il presente Regolamento che, all'uopo, verrà esplicitamente richiamato nell'atto di trasferimento.

I reclami aventi ad oggetto le cose ed i servizi comuni debbono essere diretti all'Amministratore per iscritto.

Art. 13 – TARGHE E INSEGNE

Eventuali nuove targhe od insegne potranno essere apposte solo dopo l'approvazione da parte del Condominio successivamente all'Assemblea programmata.

Art. 14 - SERVIZIO DI PULIZIA

Nel caso della presenza di incaricato al servizio di pulizia questo avrà cura della pulizia del bene comune ed, in particolare, delle scale, dell'androne e delle vetrate dell'area comune, secondo le disposizioni impartite dall'Amministratore/Condominio.

Art. 15 – SPESE

L'esercizio finanziario dell'edificio è annuale, con inizio al 1° gennaio di ogni anno e termine al 31 Dicembre.

In casi particolari potrà essere definita una diversa data di inizio e termine dell'anno.

NOTA:

Per quanto riguarda i locali censiti al Sub. 853 e 854, gli stessi, attualmente ad uso deposito, resteranno in proprietà del costruttore per ulteriori n. 5 anni dalla data di fine lavori.

Per la totalità di tale periodo le u.i. in questione NON PARTECIPERANNO alle spese condominiali come da tabelle millesimali allegate (attuali tabelle millesimali).

Successivamente al 5° anno tali porzioni saranno oggetto di trasformazione edilizia in unità ad uso abitativo; successivamente a tale trasformazione le u.i. Sub.853 e 854 (o derivate) rientreranno nella ripartizione delle spese condominiali secondo le tabelle millesimali allegate (future tabelle millesimali)

Non è consentita, previa approvazione del Condominio, in nessun caso e per qualunque motivo la rinuncia ai servizi comuni e, conseguentemente, la mancata utilizzazione di essi, non comporta l'esonero dalle relative contribuzioni. Le spese relative saranno ripartite sulla base delle tabelle millesimali allegate al regolamento:

Le spese del Condominio andranno così ripartite:

a) in base ai millesimi di spese generali (TABELLA A – B – B1 – B2):

- spese per imposte, tasse e contributi comunali di competenza del Conduttore;
- spese ordinarie di pulizia delle Parti Comuni;
- spese di esercizio, utilizzazione, manutenzione ordinaria delle Parti Comuni tra le quali ricade anche la rampa di accesso ai parcheggi con relativa area di manovra;
- tutte le spese relative alla gestione e sorveglianza degli impianti;
- tutte le spese relative all'utilizzo degli impianti non facenti parte delle tabelle sotto riportate (tabella C-D) fatta eccezione di quegli impianti riportati nell'art successivo;
- scale: pulizia, illuminazione degli androni di ingresso e delle scale, manutenzione ordinaria, tinteggiatura ed eventuale riparazione dei vani scala;
- tutte le altre spese di gestione e di ordinaria manutenzione.

NOTA:

Tabella A – Spese generali dell'immobile su parti comuni alla totalità delle u.i. (piano S1-13);

Tabella B – Spese inerenti le parti comuni (terrazzo compreso) utilizzate dalle u.i. ad uso autorimessa, deposito e posto auto abitazione (piano S01-P13);

Tabella B1 – Spese inerenti le parti comuni utilizzate dalle u.i. ad uso autorimessa, deposito e posto auto (piano S01-P00);

Tabella B2 – Spese inerenti le parti comuni (terrazzo compreso) utilizzate dalle u.i. ad uso abitazione (piano P01-13);

b) in base ai millesimi “spese ascensori/montacarichi” (TABELLE C1 – C2);

- ascensori: manutenzione ordinaria degli impianti con relativo vano;

NOTA:

le porzioni catastalmente COMUNI censite ai Sub. 852 (vano scala e pianerottoli), sono di pertinenza esclusiva dei Sub. 854 e 853 che attualmente rimangono in proprietà del costruttore.

c) Spese per l'Impianto di riscaldamento/condizionamento (TABELLE D);

Il riscaldamento, condizionamento e l'acqua sanitaria sono collegati all'impianto generale/comunale di Teleriscaldamento con l'applicazione ad ogni piano di un contabilizzatore che indica l'effettivo consumo.

Ogni u.i. è collegata alle tubature generali dell'immobile, tali tubature sono considerate comuni e le spese per la loro manutenzione viene divisa in base alla proprietà generale (Tabella A)

Le spese per la conservazione, la manutenzione ed il funzionamento delle parti/impianti comuni o destinate all'uso comune fanno carico ai comproprietari anche nel caso in cui questi abbiano rinunciato ai loro diritti su tali aree/impianti, ovvero all'uso di quei servizi.

Ai fini della ripartizione, ed ai sensi degli art. 1105, 1108 e 1128 c.c., le spese sono classificate in:

- spese di ricostruzione
- spese di rifacimento
- spese di conservazione
- spese di riparazione
- spese di manutenzione ordinaria e straordinaria
- spese di funzionamento, spese di illuminazione, spese urgenti, ecc.

Le spese di ricostruzione sono quelle che si rendono necessarie quando la parte o l'impianto da ricostruire siano andati, in tutto o in parte, distrutti per evento fortuito.

Le spese di rifacimento sono quelle dovute per rifare completamente o parzialmente la cosa o l'impianto comune divenuti inefficienti per ragioni

dipendenti dall'uso o dal deperimento per vetustà.

Le spese di conservazione sono quelle di riparazione o di manutenzione ordinaria e straordinaria conseguenti all'usura.

In particolare, sono considerate spese di manutenzione quelle necessarie per conservare (mantenere in efficienza) le cose e gli impianti comuni onde

prevenire eventuali lesioni, guasti o rotture, mentre sono considerate spese di riparazione quelle che vengono eseguite dopo il verificarsi delle dette lesioni, guasti o rotture.

Sono spese di manutenzione ordinaria quelle prevedibili, rese necessarie dal normale godimento delle cose o degli impianti comuni; sono spese di manutenzione straordinaria quelle imprevedute, rese necessarie dal verificarsi di eventi non prevedibili.

Sono, invece, spese di riparazione di notevole entità quelle che superano di almeno un quinto il costo attuale (di mercato) delle opere, impianti o manufatti da riparare; spese molto gravose quelle per innovazioni il cui costo supera la metà della media aritmetica degli stanziamenti per spese ordinarie iscritti nel preventivo; spese voluttuarie ex art. 1121 c.c. quelle destinate alla costruzione o alla rinnovazione totale o parziale di opere, impianti o manufatti, aventi carattere migliorativo, qualora le parti nuove o rinnovate presentino, rispetto alle altre parti dell'edificio, un carattere di superfluità, dal punto di vista sia estetico sia funzionale, tenuto conto anche dei progressi della tecnica e delle esigenze del momento, in rapporto ai caratteri e alla struttura del Condominio; spese urgenti, anche nei casi di cui all'art. 1110 c.c. e con le modalità di cui all'art. 1135, comma 2, c.c., quelle che, se differite, possono essere causa di danno alle cose comuni.

Il Condominio ha la facoltà di apportare modifiche, in qualsiasi momento, alle tabelle millesimali allegate al presente regolamento ed in particolare:

- a) in occasione di variazioni delle superfici occupate;
- b) in caso di modifiche alle Parti Comuni, nuove costruzioni ecc... .

Art. 16 - RACCOLTA RIFIUTI

I Condomini sono tenuti ad attenersi alle norme relative alla raccolta differenziata dell'immondizia. Eventuali sanzioni amministrative per il mancato rispetto di tali norme verranno imputate al trasgressore e, se non individuabile, a tutto il Condominio.

La tassa per lo smaltimento dei rifiuti verrà pagata singolarmente in base alle cartelle esattoriali emesse dal Comune.

NOTA:

E' vietato l'utilizzo dei locali deposito immondizie da parte di terzi che non sono in possesso di un'unità immobiliare all'interno del condominio dal piano primo al piano tredicesimo.

Art. 17 - ESERCIZIO FINANZIARIO

L'esercizio finanziario si chiude ogni anno al 31 dicembre e viene sottoposto all'esame dell'Assemblea entro il marzo successivo. Qualora un condomino non assolva ai pagamenti conseguenti l'approvazione, l'Amministratore può convenirlo in giudizio per le somme dovute oltre spese ed eventuali danni. Per le azioni di cui sopra l'Amministratore pro tempore ha la rappresentanza legale del Condominio.

Art. 18 - ASSEMBLEA - CONVOCAZIONI - DIRITTO DI VOTO E DELEGHE – DELIBERE

Le attribuzioni dell'Assemblea dei Condomini sono disciplinate dall'art.1135 c.c..

L'Assemblea si riunisce in via ordinaria entro 90 (novanta) giorni dalla chiusura dell'anno finanziario per esaminare i rendiconti, con avviso diramato a tutti i condomini.

Le convocazioni, che specificheranno l'ordine del giorno, avvengono per lettera raccomandata da spedirsi al domicilio del condomino almeno cinque giorni prima della data fissata.

L'Assemblea sia ordinaria che straordinaria nomina di volta in volta fra gli intervenuti un Presidente il quale sarà assistito dall'Amministratore e da un Segretario.

Della riunione è redatto verbale che verrà sottoscritto dal Presidente, dal Segretario.

Ogni condomino ha diritto di farsi rappresentare nelle riunioni assembleari, anche da persone estranee al condominio, con delega scritta anche in calce all'avviso di convocazione; ogni condomino o esterno potrà essere delegato di n. 4 condomini per ogni assemblea.

L'estratto delle delibere assembleari che approvano il bilancio e stabiliscono le quote di accredito a ciascun condomino costituisce titolo per procedere contro i condomini inadempienti in via giudiziaria.

Le scritture contabili possono essere esaminate dai condomini nei tre giorni non festivi precedenti l'assemblea previo appuntamento con l'Amministratore.

Delle delibere assembleari è redatto processo verbale a norma del codice civile ed è data comunicazione scritta ai condomini assenti a cura l'Amministratore.

L'Assemblea oltre a deliberare sui consuntivi e preventivi di spesa delibera anche sulle spese straordinarie e su ciò che riguarda le cose comuni costituendo un fondo di riserva speciale ai sensi dell'art. 1135, n.4, c.c.

Art. 19 - NORMA FINALE

-Elaborati Grafici

Gli elaborati relativi sono stati redatti nel pieno rispetto degli artt. **1123, 1124, 1125, 1126 e 1136 c.c.**, nonché degli artt. **68 e 69** delle "Disposizioni di attuazione".

-Valori millesimali riferiti alle spese di gestione della proprietà generale

La relativa tabella è stata predisposta ponendo alla base del calcolo le caratteristiche generali delle varie unità immobiliari che compongono l'immobile.

Per il calcolo dei millesimi in questione si è proceduto all'esame delle caratteristiche qualitative delle U.I., che, a loro volta, incideranno sulla scelta dei valori dei cosiddetti coefficienti riduttori.

L'applicazione dei vari "coefficienti di riduzione", alla superficie reale delle singole unità immobiliari, trasforma tale superficie da reale in virtuale.

Coefficienti applicabili:

1. **Coefficiente di destinazione o categoria catastale:** viene utilizzato solamente se nello stesso immobile sono presenti unità immobiliari di diverse categorie catastali.
2. **Coefficiente di utilizzazione:** identifica il particolare uso dei singoli ambienti dell'u.i..
3. **Coefficiente di altezza:** si applica se l'altezza interna è diversa tra le varie u. i., in questo caso si dovrà calcolare il volume e non la superficie.
4. **Coefficiente di orientamento:** tiene conto degli effetti connessi ai punti cardinali, e si applica se l'edificio comprende più u. i. per piano, ciascuno con diversa esposizione.
5. **Coefficiente di esposizione e prospetto:** viene preso in considerazione se le varie u. i. di un edificio hanno una veduta differente secondo che abbiano il prospetto panoramico, su strada principale, secondaria, chiostrine, pozzi di luce ecc.
6. **Coefficiente di piano:** considera gli effetti che derivano ad una u. i. in relazione alla sua altezza dal suolo, e dipende dal fatto che l'immobile abbia o meno l'ascensore.

7. **Coefficiente di funzionalità:** si applica se è evidente la razionalità e funzionalità degli spazi tra le varie u.i. dell'edificio.
8. **Coefficiente di luminosità:** tiene della quantità di luce che penetra nei vari ambienti, dipende dall'altezza del piano, e si ottiene dal rapporto della superficie dell'ambiente per la misura delle varie finestre.

Dopo aver definito l'applicazione dei vari coefficienti, che esprimono le differenze qualitative tra le varie u.i., questi si moltiplicheranno tra loro, al fine di avere un unico coefficiente, detto globale, che servirà per determinare la superficie reale e dunque le quote millesimali di ogni u.i..

-Valori millesimali riferiti alle spese di manutenzione degli impianti di ascensore

L'elaborato relativo è stato redatto secondo il criterio enunciato all'art. 1124 C.C.

- la prima metà delle spese viene valutata sulla base dei valori virtuali calcolati per la tabella di gestione;
- la seconda metà delle spese viene redatta con valori differenziati in relazione alla differenza di altezza dei piani rispetto al suolo.

Art. 20 – ASSICURAZIONE

Il Condominio deve essere assicurato contro il rischio della responsabilità civile verso terzi e contro gli infortuni del personale di custodia o di pulizia.

Art. 21 – SERVIZIO DI PORTIERATO

Il servizio di portineria alla data di creazione del condominio non risulta presente, successivamente, in occasione dell'assemblea di condominio, il Condominio deciderà se tale servizio risulta necessario oppure no ed eventualmente verrà organizzato tale servizio.

Art. 22 - AMMINISTRATORE - Attività e Funzioni

L'Amministratore è nominato dall'Assemblea, dura in carica un anno, ma può essere revocato in qualunque tempo dall'Assemblea stessa. Lo stesso può essere assistito da almeno due Consiglieri scelti fra i condomini. Le funzioni dell'Amministratore sono regolate dagli art. **1130, 1131, 1133 c.c.**

Egli, pertanto, può stipulare in nome e per conto del Condominio stesso qualunque contratto che l'Assemblea dei condomini abbia deliberato senza bisogno di specifico mandato.

L'Amministratore provvede alle spese ordinarie per il buon funzionamento

dei servizi e la manutenzione delle parti condominiali del fabbricato.

Per provvedere alle spese straordinarie egli dovrà avere il parere favorevole dell'Assemblea dei Condomini, per poi rispondere del proprio operato all'Assemblea da indire entro i termini di legge.

L'Amministratore compila i preventivi di spesa ordinaria occorrenti nell'anno e lo schema di riparto fra i condomini in base alle suddette tabelle in una riunione da tenersi entro il mese di marzo. Preventivo e riparto, una volta approvato dalla Assemblea, danno luogo al pagamento da parte dei condomini entro venti giorni dalla richiesta.

L'Amministratore inoltre provvede:

- a) alla esecuzione delle deliberazioni assembleari;
- b) al rapporto di lavoro con l'incaricato al servizio di pulizia;
- c) alla riscossione delle quote di Condominio, al pagamento delle utenze, forniture e lavori;
- d) agli atti necessari alla conservazione delle parti comuni comprese azioni contro nuove opere pregiudizievoli per il bene comune.

L'Amministratore deve tenere:

- il registro dei verbali assembleari;
- il libro cassa, l'elenco dei proprietari, le planimetrie del fabbricato,
- l'inventario delle cose comuni al Condominio;
- copia autentica del Regolamento di Condominio.

Art. 23 – RIPARTIZIONE DELLE SPESE

Sono definiti i seguenti criteri e modalità relativamente alle spese di gestione delle Parti Comuni dell'edificio.

II) Le quote dovute dai Condomini per le spese di cui al presente articolo sono suddivise – salvo diversa determinazione – in quattro trimestralità anticipate a partire dall'inizio dell'esercizio finanziario (fatta salva una diversa pattuizione del contratto di locazione) e debbono essere corrisposte entro 20 giorni dall'inizio di ciascun trimestre costituente data di scadenza, o da altra diversa data stabilita in ciascun contratto di locazione.

III) I Condomini si presumono legalmente informati dell'obbligo di pagamento e delle relative scadenze con la stipula del contratto di locazione e con l'accettazione del presente regolamento. I Condomini , pertanto, sono tenuti, senza necessità di intimazione, al pagamento delle rate in scadenza.

IV) Ogni versamento sarà imputato al debito più antico.

NOTA:

Per quanto riguarda i locali censiti ai Sub. 853 e 854, gli stessi, attualmente ad uso deposito, resteranno in proprietà del costruttore per ulteriori n. 5 anni dalla data di fine lavori.

*Per la totalità di tale periodo le u.i. in questione **NON PARTECIPERANNO** alle spese condominiali come da tabelle millesimali allegate (attuali tabelle millesimali).*

Successivamente al 5° anno tali porzioni saranno oggetto di trasformazione edilizia in unità ad uso abitativo; successivamente a tale trasformazione le u.i. Sub. 853 e 854 (o derivate) rientreranno nella ripartizione delle spese condominiali secondo le tabelle millesimali allegate (future tabelle millesimali)

A) Gestione Finanziaria

I preventivi per la gestione dell'edificio sono predisposti dal Condominio, o dal proprio incaricato, con criteri di prudenza ed oculatezza, dimensionandoli opportunamente ed in modo da evitare il più possibile la formazione di sbilanci gestionali con conseguenti conguagli a debito/credito dei Condomini.

La gestione finanziaria deve svolgersi **esclusivamente** su conti correnti postali e/o bancari intestati al Condominio. Spetta al solo Condominio o suo delegato accedere ai conti correnti ed operare sugli stessi.

Per assicurare la gestione ordinaria del fabbricato, il Condominio resta autorizzata a porre in esazione per ratei, con obbligatorietà di pagamento da parte dei Condomini in base all'ultimo preventivo predisposto nel rispetto delle norme di legge, dei contratti di locazione, e del presente regolamento.

B) Inizio Esercizio

Il Condominio provvederà a notificare, senza particolari formalità, anche attraverso affissione di semplice avviso, l'avvio dell'esercizio che verrà gestito direttamente dal Condominio o mediante persone o società di propria fiducia, appositamente delegate.

Il Condominio, od eventuali suoi delegati, provvederà a determinare il riparto preventivo e le singole quote di concorso alle spese della gestione, salvo conguaglio in sede di rendiconto, e a comunicare a ciascun conduttore l'importo dei pagamenti imputabili.

N. 167660 Rep.

N. 58265 Fasc.

V E N D I T A

Repubblica Italiana

L'anno 2008 (duemilaotto) il giorno 27 (venti-
sette) del mese di marzo.

In Milano, via Mazzini n. 20.

Davanti a me dottor LORENZO STUCCHI Notaio resi-
dente in Lodi ed iscritto presso il Collegio No-
tarile di Milano.

Sono personalmente comparsi i signori:

-

quale unico titolare della ditta individuale

-

REGISTRATO ALL'AGENZIA
DELLE ENTRATE DI LODI

IL 10.04.2008

SERIE 1T N. 3228

€ 76,168 IMPOSTA REGISTRO

€ IMPOSTA DI BOLLO

della quale è Amministratore Unico a quanto sot-
to autorizzato in forza degli atti sociali.

Persone della cui identità personale io Notaio
sono certo.

E quivi:

il signor _____ vende alla società

come sopra rappresentata, accetta ed acquista
nominativamente:

In comune di Milano, via Negroli n. 12, comples-
so immobiliare costituito da capannone ad uso
laboratorio e magazzino, uffici con cortile e
giardino di pertinenza con sovrastante boxes ad
uso autorimessa privata in corpo separato.

Il tutto censito come segue:

CATASTO FABBRICATI di Milano:

Foglio 395 (trecentonovantacinque) - mappali
graffati fra di loro 408 (quattrocentotto), 409
(quattrocentonove) subalterno 701 (settecentou-
no), 410 (quattrocentodieci) subalterno 702
(settecentodue) - via Negroli n. 12 - piano ter-
reno, primo e sotterraneo primo - zona censuaria
2 - Categoria D/7 - rendita catastale Euro
13.014,71.

Foglio 395 (trecentonovantacinque) - mappale 410

(quattrocentodieci) subalterno 701 (settecentouno) - via Negroli n. 12 - piano primo - zona censuaria 2 - Categoria A/10 - classe 5 - vani 4 - superficie catastale mq. 84 - rendita catastale Euro 2.427,35;

Foglio 395 (trecentonovantacinque) - mappale 660 (seicentossanta) subalterno 701 (settecentouno) - via Negroli n. 12 - piano terreno - zona censuaria 2 - Categoria C/6 - classe 6 - mq. 12 - rendita catastale Euro 101,02.

Foglio 395 (trecentonovantacinque) - mappale 684 (seicentottantaquattro) subalterno 701 (settecentouno) - via Negroli n. 12 - piano terreno - zona censuaria 2 - Categoria C/6 - classe 6 - mq. 13 - superficie catastale mq. 14 - rendita catastale Euro 109,44.

CATASTO TERRENI di Milano:

Foglio 395 (trecentonovantacinque) - mappale 408 (quattrocentootto) di ettari 0.13.12 - ente urbano - senza reddito;

Foglio 395 (trecentonovantacinque) - mappale 409 (quattrocentonove) di ettari 0.01.20 - ente urbano - senza reddito;

Foglio 395 (trecentonovantacinque) - mappale 410 (quattrocentodieci) di ettari 0.08.90 - ente urbano - senza reddito;

Foglio 395 (trecentonovantacinque) - mappale 660 di ettari 0.00.15 - ente urbano - senza reddito;

Foglio 395 (trecentonovantacinque) - mappale 684 di ettari 0.00.13 - ente urbano - senza reddito.

Coerenze:

. a nord: mappali 505, 506, 509, 511, 513, 513 e 514;

. ad est: mappali 412, 411, 610, 413, 429, 613, 614 e 431;

. a sud: mappali 540, 541, 537;

. ad ovest immobili di via Negroli ai civici 10/a e 10/b e via Negroli.

Al complesso si accede dalla via Negroli n. 12 a mezzo degli esistenti cancello e viale in forza di una servitù acquisita a sensi dell'art. 1062 del Codice Civile.

Provenienze:

- per i mappali graffiati fra di loro 408, 409 sub. 701, 410 subalterno 702 e per il mappale 660 subalterno 701 tutti del Foglio 395:

atto di compravendita in data 14 giugno 2007 rep. n. 16011/4661 Notaio Ugo Friedmann, registrato a Milano il 2 luglio 2007 al n. 13952 Serie 1T e trascritto a Milano l'13 luglio 2007

ai nn. 53746/29739.

- per il mappale 684 subalterno 701 del Foglio 395:

atto di compravendita in data 15 giugno 2001 rep. n. 13451/2941 Notaio Ugo Friedmann, registrato a Milano il 29 giugno 2001 al n. 30057 Serie IV e trascritto a Milano il 27 giugno 2001 al n. 39366/26973.

La vendita viene fatta ed accettata per il prezzo di Euro 1.900.000,00 (unmilionenovecentomila) che la parte venditrice riconosce di avere interamente ricevuto dalla parte acquirente alla quale rilascia quietanza di saldo.

Dichiara la parte venditrice di rinunciare ad ogni diritto di ipoteca legale che potesse a lei derivare per qualsiasi motivo dal presente titolo.

PATTI DELLA VENDITA

I beni sopra descritti sono venduti a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni relativa accessione e pertinenza, diritti ed oneri, servitù attive e passive anche non apparenti, così come posseduti dalla parte venditrice di fatto ed in forza delle citate provenienze, i cui titoli si intendono qui integralmente riportati.

La società venditrice si impegna ad eseguire la sottomurazione dei muri di confine in lato sud e nord, la parziale demolizione del fabbricato al mappale 410 (quattrocentodieci) e parte dello scavo in corrispondenza delle sottomurazioni.

Dichiara la parte acquirente di ben conoscere i beni acquistati e li dichiara di suo gradimento.

Possesso e godimento iniziano per la parte acquirente col giorno d'oggi e così da tale giorno in avanti si considerano a suo favore tutti gli utili della proprietà ed a suo carico tutte le spese, tasse, oneri e responsabilità di qualsiasi natura, maturate da tale data in avanti.

Pertanto per ogni eventuale conguaglio fra le parti si farà sempre riferimento alla data stessa.

Garantisce la parte venditrice la piena proprietà e legittima provenienza dei beni venduti, prestando ogni garanzia per l'evizione a sensi di legge.

Garantisce la parte venditrice la libertà dei beni venduti da iscrizioni di ipoteca e da trascrizioni pregiudizievoli.

Danno atto le parti che i beni venduti sono in

parte condotti in locazione da terzi inquilini. Ai sensi dell'art. 40 II Comma della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche la parte venditrice dichiara che l'immobile qui venduto è stato costruito in forza di concessione:

. n. 2946 - Atti 174790/37168/1952 del 3 dicembre 1952;

. n. 494 - Atti 9161/151/1953 del 3 marzo 1953; cui fece seguito la licenza di occupazione Atti 45130 P.G. e n. 11142 E.P. del giorno 8 luglio 1957;

. n. 676 - Atti n. 243955/23930/70 del 27 aprile 1971;

per il box al mappale 660 (seicentosessanta) subalterno 701 (settecentouno);

per l'unità immobiliare al foglio 395 (trecentonovantacinque) mappale 410 (quattrocentodieci) subalterno 2 (due) è stata inviata al comune di Milano in data 14 maggio 1997 comunicazione di mutamento di destinazione d'uso senza opere cui ha fatto seguito lettera di presa d'atto in data 9 settembre 1997 comune di Milano - Settore Edilizia Privata - P.G. 9906.170/97 sub. 2 del 30 settembre 1997 - R.I. 03 25.322/97 Segreteria G; dandosi atto che in data 12 aprile 2000 n. 12.320.176/2000 R.I. 20.146/2000 è stata data comunicazione al comune di Milano della tinteggiatura delle facciate esterne.

Successivamente a tali date non sono state apportate modifiche che comportino il rilascio di provvedimenti autorizzativi o concessioni in sanatoria.

Ai sensi del Decreto Legislativo 29 dicembre 2006 n. 311 e successive modifiche, si allega al presente atto sotto la lettera "A" attestato di certificazione energetica depositato presso il comune di Milano.

Ai sensi e per gli effetti del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 22 gennaio 2008, la parte venditrice dichiara che gli impianti che corredano l'immobile venduto, non sono totalmente conformi alle normative vigenti alle normative di sicurezza.

La parte acquirente prende atto di tale dichiarazione e rinuncia ad opporre alla parte venditrice qualsiasi eccezione in merito, intendendo procedere alla ristrutturazione totale dei beni acquistati.

Le parti espressamente e di comune accordo con-

vengono di derogare alla materiale allegazione al presente atto delle dichiarazioni di conformità ovvero di rispondenza degli impianti di cui all'art. 7 del Decreto medesimo.

Spese e tasse del presente atto sono a carico della parte acquirente.

La parte venditrice dichiara di esercitare l'opzione prevista dall'art. 10 comma 8 ter lettera d) del D.P.R. 633/72 e successive modifiche.

Il presente atto è quindi soggetto ad I.V.A. ed a tassa fissa di registro, ipotecaria del 3% (tre per cento) e catastale dell'1% (uno per cento).

Le parti, edotte sulla responsabilità penale cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci ai sensi dell'articolo 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiarano ai sensi dell'art. 1 commi 46, 48 e 49 della legge 296 del 27 dicembre 2006:

1. che il corrispettivo come sopra convenuto è stato pagato mediante:

. n. 1 (uno) assegno bancario tratto su in data 30 luglio 2007 n. di Euro 100.000,00 (centomila);

. n. 18 (diciotto) assegni circolari che in copia si allegano al presente atto sotto la lettera "B".

2. di non essersi avvalse di un mediatore.

Omissis lettura degli allegati per volontà dei comparsi.

E richiesto io Notaio ho ricevuto questo atto scritto a macchina nei modi di legge da persona di mia fiducia e da me completato a mano, del quale ho dato lettura ai comparsi che lo approvano e con me lo sottoscrivono alle ore 12.00 (dodici).

Consta l'atto di tre fogli scritti per nove intere pagine e parte della decima.

F.to

"

" Dottor LORENZO STUCCHI Notaio (L.S.)

Ispezione telematica

Ispezione n. T59020 del 14/05/2024

per immobile

Motivazione pignoramento

Richiedente BVSFNC per conto di 80151430156

Dati della richiesta

Immobile :

Comune di MILANO (MI)

Tipo catasto : Fabbricati

Foglio : 395 - Particella 722 - Subalterno 854

Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate

Ulteriori restrizioni:

Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal

02/05/1995 al

13/05/2024

Elenco immobili

Comune di MILANO (MI) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0395 Particella 00722 Subalterno 0854

Elenco sintetico delle formalità

1. ISCRIZIONE del 01/08/2019 - Registro Particolare 10786 Registro Generale 61299
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 21961 del 23/09/2018
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 8107 del 22/12/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 8144 del 27/12/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Rettifica a TRASCRIZIONE del 19/05/2022 - Registro Particolare 27594 Registro Generale 39655
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO PRESSO CORTE D'APPELLO Repertorio 10570 del 02/05/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 8571 del 2019
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 8108 del 22/12/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 8111 del 22/12/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
 3. Annotazione n. 8114 del 22/12/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
 4. Annotazione n. 8138 del 27/12/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
 5. Annotazione n. 8141 del 27/12/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
 6. Annotazione n. 8145 del 27/12/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
 7. Annotazione n. 8148 del 27/12/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

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

Data 14/05/2024 Ora 09:41:46
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T59020 del 14/05/2024

per immobile

Motivazione pignoramento

Richiedente BVSFNC per conto di 80151430156

-
8. Annotazione n. 8151 del 27/12/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
 9. Annotazione n. 8154 del 27/12/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

Ispezione telematica

n. T1 63545 del 14/05/2024
Inizio ispezione 14/05/2024 09:47:38
Richiedente BVSFNC per conto di 80151430156
Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 61299
Registro particolare n. 10786
Presentazione n. 1 del 01/08/2019

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 23/09/2018
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO
Sede MILANO (MI)
Numero di repertorio 21961
Codice fiscale 801 514 30156

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE
Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO
Capitale € 10.138,62
Interessi -
Tasso interesse annuo -
Spese -
Tasso interesse semestrale -
Totale € 20.000,00

Altri dati

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

Indirizzo

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune F205 - MILANO (MI)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 395 Particella 722 Subalterno 762
Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 24 metri quadri
Indirizzo VIA NEGROLI N. civico 12
Piano S1

Immobile n. 2

Comune F205 - MILANO (MI)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 395 Particella 722 Subalterno 785
Natura C6 - STALLE, SCUDERIE,

Ispezione telematica

n. T1 63545 del 14/05/2024

Inizio ispezione 14/05/2024 09:47:38

Richiedente BVSFNC per conto di 80151430156

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 61299

Registro particolare n. 10786

Presentazione n. 1 del 01/08/2019

Indirizzo	RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza	27 metri quadri
Piano	VIA NEGROLI		N. civico 12
Immobile n. 3			
Comune	F205 - MILANO (MI)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	- Foglio 395	Particella 722	Subalterno 854
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO	Consistenza	14 metri quadri
Indirizzo	VIA NEGROLI		N. civico 12
Piano	13		

Sezione C - Soggetti

A favore

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

Domicilio ipotecario eletto

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

Contro

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

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

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

SI PRECISA CHE L'ATTUALE AMMINISTRATORE PRO TEMPORE DEL CONDOMINIO E' IL

Ispezione telematica

n. T1 63545 del 14/05/2024

Inizio ispezione 14/05/2024 09:47:38

Richiedente BVSFNC per conto di 80151430156

Tassa versata € 3,60

~~Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive~~

~~Relative alla formalità: Nota di iscrizione Numero di registro particolare 10786 del 01/08/2019~~

Annotazioni

ANNOTAZIONE presentata il 22/12/2023 Servizio di P.I. di MILANO 1
Registro particolare n. 8107 Registro generale n. 90499
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

ANNOTAZIONE presentata il 27/12/2023 Servizio di P.I. di MILANO 1
Registro particolare n. 8144 Registro generale n. 91189
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

Comunicazioni

Non sono presenti comunicazioni

Rettifiche

Non sono presenti rettifiche

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

Non sono presenti formalità successive

Ispezione telematica

n. T1 63545 del 14/05/2024

Inizio ispezione 14/05/2024 09:47:38

Richiedente BVSFNC per conto di 80151430156

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 39655

Registro particolare n. 27594

Presentazione n. 21 del 19/05/2022

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

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO		
Data	02/05/2022	Numero di repertorio	10570
Pubblico ufficiale	UFFICIALE GIUDIZIARIO PRESSO CORTE	Codice fiscale	801 886 50156
	D'APPELLO		
Sede	MILANO (MI)		

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE		
Descrizione	8726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI		
Voltura catastale automatica	NO		

Altri dati

Formalità di riferimento Servizio di PI di MILANO 1

Trascrizione Numero di registro particolare 8571 del 21/02/2019

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

Richiedente

Codice fiscale

Indirizzo

Dati riepilogativi

Unità negoziali	1	Soggetti a favore	1	Soggetti contro	1
-----------------	---	-------------------	---	-----------------	---

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune	F205 - MILANO (MI)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	395	Particella	722	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	2350 metri quadri

Immobile n. 2

Comune	F205 - MILANO (MI)	
Catasto	FABBRICATI	

Ispezione telematica

n. T1 63545 del 14/05/2024

Inizio ispezione 14/05/2024 09:47:38

Richiedente BVSFNC per conto di 80151430156

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 39655

Registro particolare n. 27594

Presentazione n. 21 del 19/05/2022

Sezione urbana	-	Foglio 395	Particella	722	Subalterno	725
Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO		Consistenza	5,5 vani		
Indirizzo	VIA NEGROLI				N. civico	12
Piano	3					
Immobile n.	3					
Comune	F205 - MILANO (MI)					
Catasto	FABBRICATI					
Sezione urbana	-	Foglio 395	Particella	722	Subalterno	853
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO		Consistenza	33 metri quadri		
Indirizzo	VIA NEGROLI				N. civico	12
Piano	12					
Immobile n.	4					
Comune	F205 - MILANO (MI)					
Catasto	FABBRICATI					
Sezione urbana	-	Foglio 395	Particella	722	Subalterno	854
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO		Consistenza	14 metri quadri		
Indirizzo	VIA NEGROLI				N. civico	12
Piano	13					
Immobile n.	5					
Comune	F205 - MILANO (MI)					
Catasto	FABBRICATI					
Sezione urbana	-	Foglio 395	Particella	722	Subalterno	843
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE		Consistenza	29 metri quadri		
Indirizzo	VIA NEGROLI				N. civico	12
Piano	T					
Immobile n.	6					
Comune	F205 - MILANO (MI)					
Catasto	FABBRICATI					
Sezione urbana	-	Foglio 395	Particella	722	Subalterno	762
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE		Consistenza	24 metri quadri		
Indirizzo	VIA NEGROLI				N. civico	12
Piano	S1					
Immobile n.	7					
Comune	F205 - MILANO (MI)					
Catasto	FABBRICATI					
Sezione urbana	-	Foglio 395	Particella	722	Subalterno	775
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE		Consistenza	14 metri quadri		
Indirizzo	VIA NEGROLI				N. civico	12
Piano	S1					

Ispezione telematica

n. T1 63545 del 14/05/2024

Inizio ispezione 14/05/2024 09:47:38

Richiedente BVSFNC per conto di 80151430156

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 39655

Registro particolare n. 27594

Presentazione n. 21

del 19/05/2022

Immobile n. 8

Comune	F205 - MILANO (MI)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	- Foglio 395	Particella 722	Subalterno 782
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza	27 metri quadri
Indirizzo	VIA NEGROLI		N. civico 12
Piano	S1		

Immobile n. 9

Comune	F205 - MILANO (MI)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	- Foglio 395	Particella 722	Subalterno 783
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza	27 metri quadri
Indirizzo	VIA NEGROLI		N. civico 12
Piano	S1		

Immobile n. 10

Comune	F205 - MILANO (MI)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	- Foglio 395	Particella 722	Subalterno 784
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza	27 metri quadri
Indirizzo	VIA NEGROLI		N. civico 12
Piano	S1		

Immobile n. 11

Comune	F205 - MILANO (MI)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	- Foglio 395	Particella 722	Subalterno 785
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza	27 metri quadri
Indirizzo	VIA NEGROLI		N. civico 12
Piano	S1		

Immobile n. 12

Comune	F205 - MILANO (MI)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	- Foglio 395	Particella 722	Subalterno 808
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza	20 metri quadri
Indirizzo	VIA NEGROLI		N. civico 12
Piano	T		

Immobile n. 13

Comune	F205 - MILANO (MI)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	- Foglio 395	Particella 722	Subalterno 829
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI		

Ispezione telematica

n. T1 63545 del 14/05/2024

Inizio ispezione 14/05/2024 09:47:38

Richiedente BVSFNC per conto di 80151430156

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 39655

Registro particolare n. 27594

Presentazione n. 21 del 19/05/2022

Indirizzo	DEPOSITO	Consistenza	4 metri quadri
Piano	VIA NEGROLI		N. civico 12
	1		

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di A FAVORE

Denominazione o ragione sociale

Sede

Codice fiscale

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

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Denominazione o ragione sociale

Sede

Codice fiscale

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

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni*Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare*

SI RICHIEDE LA RETTIFICA DELLA NOTA TRASCRITTA A MILANO 1 IN DATA 21 FEBBRAIO 2019 AI NUMERI 12783/8571 IN FORZA DI DECRETO EMESSO DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA SILVIA VAGHI PRESSO IL TRIBUNALE DI MILANO, R.G.E. 98/2019. SI PRECISA CHE CON CONTRATTO DI CESSIONE DEL 27 SETTEMBRE 2021 NEI L'AMBITO DI UN'OPERAZIONE PER LA CARTOLARIZZAZIONE DEI CREDITI LA SOCIETA' DEVEVA A TITOLO ONEROSO E PRO SOLUTO IL CREDITO ALLA SOCIETA' ANDONE NOTIZIA A MEZZO DI PUBBLICAZIONE IN GAZZETTA UFFICIALE PARTE SECONDA N. 7 DEL 20 GENNAIO 2022. AI SENSI DEGLI ARTICOLI 1 E 4 DELLA LEGGE SULLA CARTOLARIZZAZIONE, L. 30 APRILE 1999 N. 130 E DELL'ART. 58 DEL D.LGS. 1 SETTEMBRE 1993 N. 385 (T. U.B.) E INFORMATIVA AI SENSI DELL'ART. 13 DEL D. LGS. 30 GIUGNO 2003 N. 196, IL CREDITO VANTATO NEI CONFRONTI DELLA () N ANNESSI PRIVILEGI, GARANZIE E ACCESSORI, SUBENTRANDO PER EFFETTO DELLA CESSIONE DI CUI SOPRA, IN TUTTI I DIRITTI ANCHE PROCESSUALI, AZIONI E SITUAZIONI GIURIDICHE GIA VANTATI DALLA SOCIETA CEDENTE NEI CONFRONTI DEL DEBITORE CEDUTO.

Ispezione telematica

n. T1 63545 del 14/05/2024

Inizio ispezione 14/05/2024 09:47:38

Richiedente BVSFNC per conto di 80151430156

Tassa versata € 3,60

~~Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive~~

~~Relative alla formalità: Nota di trascrizione Numero di registro particolare 27594 del 19/05/2022~~

Annotazioni

ANNOTAZIONE presentata il 22/12/2023 Servizio di P.I. di MILANO 1
Registro particolare n. 8108 Registro generale n. 90500
Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DI BENI

ANNOTAZIONE presentata il 22/12/2023 Servizio di P.I. di MILANO 1
Registro particolare n. 8111 Registro generale n. 90503
Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DI BENI

ANNOTAZIONE presentata il 22/12/2023 Servizio di P.I. di MILANO 1
Registro particolare n. 8114 Registro generale n. 90506
Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DI BENI

ANNOTAZIONE presentata il 27/12/2023 Servizio di P.I. di MILANO 1
Registro particolare n. 8138 Registro generale n. 91183
Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DI BENI

ANNOTAZIONE presentata il 27/12/2023 Servizio di P.I. di MILANO 1
Registro particolare n. 8141 Registro generale n. 91186
Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DI BENI

ANNOTAZIONE presentata il 27/12/2023 Servizio di P.I. di MILANO 1
Registro particolare n. 8145 Registro generale n. 91190
Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DI BENI

ANNOTAZIONE presentata il 27/12/2023 Servizio di P.I. di MILANO 1
Registro particolare n. 8148 Registro generale n. 91193
Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DI BENI

ANNOTAZIONE presentata il 27/12/2023 Servizio di P.I. di MILANO 1
Registro particolare n. 8151 Registro generale n. 91196
Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DI BENI

ANNOTAZIONE presentata il 27/12/2023 Servizio di P.I. di MILANO 1
Registro particolare n. 8154 Registro generale n. 91199
Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DI BENI

Comunicazioni

Non sono presenti comunicazioni

Rettifiche

Ispezione telematica

n. T1 63545 del 14/05/2024

Inizio ispezione 14/05/2024 09:47:38

Richiedente BVSFNC per conto di 80151430156

Tassa versata € 3,60

~~Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive~~

~~Relative alla formalità: Nota di trascrizione Numero di registro particolare 27594 del 19/05/2022~~

Non sono presenti rettifiche

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

Non sono presenti formalità successive

PEC Francesca Bavestrelli

Da: PEC Francesca Bavestrelli <bavestrelli.6129@oamilano.it>
Inviato: lunedì 13 maggio 2024 11:09
A:
Oggetto: I: Procedura esecutiva immobiliare :VIA NEGROLI 12 PIANO 13 sub. 854
Allegati: INTEGRAZIONE NOMINA_98.2021.pdf

Buongiorno Dott.

Mi scuso ma devo sollecitare le informazioni richieste con pec del 30 aprile qui di seguito evidenziata, Il Giudice mi ha dato termini per il deposito e devo provvedere entro questa settimana; non posso più attendere.

La prego di inviarmi quanto richiesto a brevissimo.

Cordialmente

Francesca Bavestrelli

Da: PEC Francesca Bavestrelli <bavestrelli.6129@oamilano.it>
Inviato: martedì 30 aprile 2024 16:57
A:
Oggetto: Procedura esecutiva immobiliare :VIA NEGROLI 12 PIANO 13 sub. 854

Gentile dott

Il Giudice mi ha incaricato (nomina allegata) per la valutazione dell'unità immobiliare sita al 13° piano sub.854. Necessito pertanto alcune urgenti informazioni, relative a questa unità che le elenco di seguito:

- millesimi condominiali
- quota spese ordinarie annuali
- quota eventuali spese straordinarie deliberate e motivo
- eventuale quota da restituire per la SANZIONE DEL PROCEDIMENTO DI RIMOZIONE VIZI

la prego di rispondermi con urgenza o di chiamarmi al cellulare di seguito indicato.

Cordiali saluti

Francesca Bavestrelli

Architetto

www.architettobavestrelli.it

Via Castel Morrone 4 - 20129 - Milano
tel/fax.02866130 – cell.3356767782
mail. f.bavestrelli@gmail.com
pec. bavestrelli.6129@oamilano.it

Albo Architetti n.6129

Albo Ctu Tribunale Milano civile n.12187 – penale n.984

Esperto valutatore Immobiliare certificato n.1131 En.i.c .

in conformità alla norma UNI 11558-2014 e in accordo alla UNI PdR 19-2016

In ottemperanza con il nuovo Regolamento Europeo GDPR n. 679/2016, le informazioni contenute in questo messaggio sono riservate e confidenziali.

Il loro utilizzo è consentito esclusivamente al destinatario del messaggio, per le finalità indicate nel messaggio stesso. Qualora Lei non fosse la persona a cui il presente messaggio è destinato, La invitiamo ad eliminarlo dal Suo Sistema ed a distruggere le varie copie o stampe, dandocene gentilmente comunicazione.

Ogni utilizzo improprio è contrario ai principi del nuovo Regolamento Europeo GDPR n. 679/2016. Grazie.

♻️ Rispetta l'ambiente: se non ti è necessario, non stampare questa mail

This message, according to the present law, may contain confidential and/or privileged information. If you are not the addressee or authorized to receive this for the addressee, you should not use, copy, disclose or take any action based on this message or any information herein. If you have received this message in error, please advise the sender immediately by reply e-mail and delete this message.
Thank you for your cooperation.

PEC Francesca Bavestrelli

Da:
Inviato: giovedì 23 maggio 2024 18:04
A: bavestrelli.6129@oamilano.it
Oggetto: R: Procedura esecutiva immobiliare :VIA NEGROLI 12 PIANO 13 sub. 854

Buonasera Arch. Bavestrelli,
dopo una verifica abbiamo appurato che il sub 854, da lei richiesto non ha millesimi.
Pertanto non ci sono né spese ordinarie né straordinarie.
Cordiali saluti.

Da: PEC Francesca Bavestrelli <bavestrelli.6129@oamilano.it>
Inviato: lunedì 13 maggio 2024 11:09
A:
Oggetto: I: Procedura esecutiva immobiliare :VIA NEGROLI 12 PIANO 13 sub. 854

Buongiorno
Mi scuso ma devo sollecitare le informazioni richieste con pec del 30 aprile qui di seguito evidenziata, Il Giudice mi ha dato termini per il deposito e devo provvedere entro questa settimana; non posso più attendere.
La prego di inviarmi quanto richiesto a brevissimo.
Cordialmente
Francesca Bavestrelli

Da: PEC Francesca Bavestrelli <bavestrelli.6129@oamilano.it>
Inviato: martedì 30 aprile 2024 16:57
A: 'r
Oggetto: Procedura esecutiva immobiliare :VIA NEGROLI 12 PIANO 13 sub. 854

Gentile dott.
Il Giudice mi ha incaricato (nomina allegata) per la valutazione dell'unità immobiliare sita al 13° piano sub.854. Necessito pertanto alcune urgenti informazioni, relative a questa unità che le elenco di seguito:

- millesimi condominiali
- quota spese ordinarie annuali
- quota eventuali spese straordinarie deliberate e motivo
- eventuale quota da restituire per la SANZIONE DEL PROCEDIMENTO DI RIMOZIONE VIZI

la prego di rispondermi con urgenza o di chiamarmi al cellulare di seguito indicato.
Cordiali saluti

Francesca Bavestrelli
Architetto

www.architettobavestrelli.it

Via Castel Morrone 4 - 20129 - Milano
tel/fax.02866130 – cell.3356767782
mail. f.bavestrelli@gmail.com
pec. bavestrelli.6129@oamilano.it

Albo Architetti n.6129
Albo Ctu Tribunale Milano civile n.12187 – penale n.984
Esperto valutatore Immobiliare certificato n.1131 En.I.c
in conformità alla norma UNI 11558-2014 e in accordo alla UNI PdR 19-2016

In ottemperanza con il nuovo Regolamento Europeo GDPR n. 679/2016, le informazioni contenute in questo messaggio sono riservate e confidenziali.

Il loro utilizzo è consentito esclusivamente al destinatario del messaggio, per le finalità indicate nel messaggio stesso. Qualora Lei non fosse la persona a cui il presente messaggio è destinato, La invitiamo ad eliminarlo dal Suo Sistema ed a distruggere le varie copie o stampe, dandocene gentilmente comunicazione.

Ogni utilizzo improprio è contrario ai principi del nuovo Regolamento Europeo GDPR n. 679/2016. Grazie.

🌱 Rispetta l'ambiente: se non ti è necessario, non stampare questa mail

This message, according to the present law, may contain confidential and/or privileged information. If you are not the addressee or authorized to receive this for the addressee, you should not use, copy, disclose or take any action based on this message or any information herein. If you have received this message in error, please advise the sender immediately by reply e-mail and delete this message.

Thank you for your cooperation.