

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

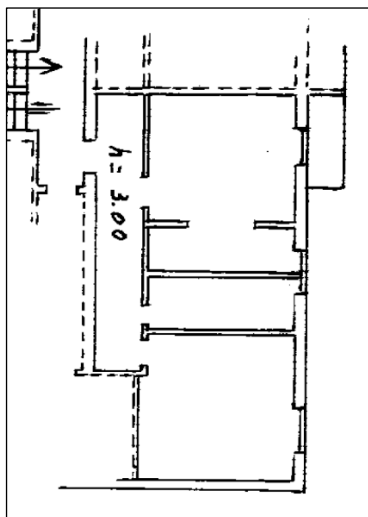
Integrazione 08/09/26 errate coerenze unità immobiliare

RGE 827/2025

Giudice delle Esecuzioni:

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Pantigliate (MI) – p.zza Comunale, 20



LOTTO UNICO**(Appartamento e solaio)****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1. Descrizione dei beni****ABITAZIONE**

Unità immobiliare sita in Pantigliate (MI) piazza Comunale, 20/A consistente in: appartamento posto a piano terzo composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e balcone.

SOLAIO

Unità immobiliare sita in Pantigliate (MI) piazza Comunale, 20/A consistente in: solaio a piano quarto/sottotetto

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Il pignoramento riguarda la quota di 1/1 della proprietà del bene.

In forza di atto notarile di Compravendita a rogito Dott. _____ di Settimo Milanese del 19/07/2016 rep. 122577/34803 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 09/08/2016 ai nn. 96628/61944 l'odierno Debitore diveniva proprietario del bene.

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di PANTIGLIATE come segue (all. da 1 a 3 – estratto di mappa, planimetria catastale, visura storica)

APPARTAMENTO

Intestato:

Dati identificativi: **foglio 4 particella 26, subalterno 705**

dati classamento: cat. **A/3**; classe 3; consistenza 3 vani; Superficie catastale: -; rendita € 145,64
indirizzo: PIAZZA COMUNALE n. 20/A Piano 3

dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.

Nota dell'esperto: si segnala che la planimetria catastale riporta l'orientamento dell'unità in maniera errata.

Coerenze

Da nord in senso orario: cortile comune, altra u.i., enti comuni, altra u.i., cortile comune;

SOLAIO

Intestato:

Dati identificativi: **foglio 4 particella 26, subalterno 720**

dati classamento: cat. **C/2**; classe 3; consistenza 13 mq; Superficie catastale: 7 mq; rendita € 24,17

indirizzo: PIAZZA COMUNALE n. 20/A Piano 4

dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/06/2017 Pratica n. MI0313759 in atti dal 30/06/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 96135.1/2017).

Coerenze

Da nord in senso orario: proprietà di terzi, enti comuni, proprietà di terzi, cortile comune

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

Nessuna

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di PANTIGLIATE

Fascia/zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Tipologia prevalente: Abitazioni civili.

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

Principali collegamenti pubblici: stazione metropolitana di San Donato a circa 9,5 km, linea ferroviaria stazione di Pioltello Limite a circa 9 km. Linee bus.

Principali collegamenti viabilistici: a circa 9 km dallo svincolo della Tangenziale Est.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

L'unità immobiliare in oggetto è posta all'interno del condominio di piazza Comunale, 20/A. Il fabbricato è costituito da quattro piani fuori terra, edificato tra la fine degli anni '50 e inizio anni '60. L'edificio presenta una finitura in intonaco e tinteggiatura apparentemente di recente rifacimento. Il sistema di oscuramento è realizzato tramite tapparelle avvolgibili. I parapetti dei balconi sono in ringhiera metallica. L'accesso avviene dal portone vetrato pedonale sul cortile interno. Attraverso la rampa di scale si giunge al piano terzo.

- Struttura: travi e pilastri in calcestruzzo armato;
- facciate: intonaco e tinteggiatura;
- accesso: portone vetrato pedonale su cortile interno;
- scala interna: a rampe;
- ascensore: assente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: discrete

2.3 Caratteristiche descrittive interne (all. 5 pianta da rilievo metrico e all. 4 rilievo fotografico)

APPARTAMENTO

Unità immobiliare sita in Pantigliate (MI) p.zza Comunale, 20/A consistente in: appartamento posto a piano terzo composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e balcone.

- esposizione: Est;
- porta di accesso: porta a battente;

- infissi esterni: alluminio con vetro doppio;
- sistema di oscuramento: tapparelle avvolgibili;
- porte interne: a battente;
- pareti: normalmente tinteggiate;
- pavimenti: gres ceramico;
- rivestimenti: in ceramica nel bagno e nell'angolo cottura;
- plafoni: intonaco e tinteggiatura;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- servizi igienici: attrezzati con vaso igienico, bidet, lavabo e vasca;
- altezza dei locali: circa 2,95 m;
- condizioni generali: pessime. Si segnala la presenza di muffe in tutti i locali in corrispondenza dei ponti termici. Si segnala inoltre il distaccamento di una parte della controsoffittatura nel locale soggiorno/cottura.

SOLAIO

Unità immobiliare sita in Pantigliate (MI) — via p.zza Comunale, 20/A consistente in: vano di solaio a piano quarto/sottotetto.

- porta di accesso: porta a battente;
- pareti: laterizio al rustico;
- pavimenti: battuto di cemento;
- plafoni: sottotegole a vista;
- impianto elettrico: assente;
- altezza dei locali: minima 0,00 m, max 2,80 m circa;
- condizioni generali: scarse

2.4 Certificazioni energetiche

Il sottoscritto ha effettuato ricerca presso il Catasto Energetico Regionale CEER. Non risultano registrati APE o ACE in corso di validità riferibili alla u.i. residenziale in oggetto.

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

2.6 Certificato di idoneità statica

Il sottoscritto ha richiesto all'Amministrazione del Condominio informazioni in merito. L'amministratore non riferiva nulla in merito.

Si precisa che il CIS è un documento previsto dal Regolamento Edilizio di Milano. L'unità immobiliare si trova nel Comune di Pantigliate.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo, avvenuto alla presenza del Custode, l'accesso avveniva tramite l'ausilio del fabbro. L'immobile risultava libero da persone da diverso tempo.

L'agenzia delle Entrate ha risposto all'interrogazione del sottoscritto scrivendo che "*Gentile CTU, In riferimento alla proc. Esecutiva in oggetto, comunico che dalle verifiche in a.t. Sul soggetto esecutato, , non risultano contratti di locazione/comodato registrati sugli immobili oggetto della procedura. Distinti saluti.*" Vedi allegato 15 alla presente

3.2 Esistenza contratti di locazione

Non risultano trascritti

Si veda **la richiesta all'Agenzia delle Entrate all. 6** alla presente.

3.3 Giudizio di congruità canone di locazione

Non pertinente. Come già esposto, alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero da persone.

4. PROVENIENZA

Si ritiene qui integralmente riportato quanto indicato nel certificato notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Notaio , in data 12/09/2025 (**all. 7**), implementati dall'acquisizione della copia del titolo di provenienza (**all. 8**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 11**). Sulla base della documentazione risulta quanto segue.

4.1 Attuale proprietà

Piena proprietà per 1/1 di

Proprietà 1/1, l'immobile è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio del 19/07/2016 repertorio n. 122577/34803 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 09/08/2016 ai nn. 96628/61944 da

4.2 Precedenti proprietà

sopra generalizzati per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà l'immobile è pervenuto per atto di compravendita del Notaio di San Giuliano Milanese del 22/12/1999 repertorio n. 39988 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 28/12/1999 ai nn. 125117/84755 da

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Si ritiene qui integralmente riportato quanto indicato nel certificato notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Notaio _____, in data 12/09/2025 (**all. 7**), implementati dall'acquisizione della copia del titolo di provenienza (**all. 8**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 11**). Sulla base della documentazione risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna che risulti trascritta

- **Misure Penali**

Nessuna che risulti trascritta

- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuna che risulti trascritta

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

Nessuna che risulti trascritta

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta a Milano 2 il 09/08/2016 ai nn. 96629/18463 in forza di atto di mutuo del 19/07/2016 notaio _____ rep. 122578/34804 per € 136.000,00 capitale € 68.000,00. Della durata di anni 30

A favore:

Contro:

- **Pignoramenti**

Atto di pignoramento trascritto a Milano 2 il 11/09/2025 ai nn. 126565/86909

A favore:

Contro:

- **Altre trascrizioni**

Nessuna che risulti trascritta

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie aggiornate (**all. 11**) e rispetto al certificato ipotecario in atti (**all. 7**) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

In merito a convenzioni per l'Edilizia Economica e Popolare

N.P.

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dallo studio rag. . Il sottoscritto ha inviato richiesta per informazioni in merito a spese condominiali ed eventuali procedimenti giudiziari (**all. 9**). L'Amministrazione condominiale trasmetteva la documentazione che si allega.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 58,70

6.1 Spese di gestione condominiale

- importo spese fisse annuali: circa € 2.350,00
- spese maturate nella gestione 2024: € 2.373,15 + esercizio straordinario facciate € 18.177,28
- spese preventivo nella gestione 2025: € gestione ordinaria € 3106,76 + rifacimento marciapiedi € 1.544,46 + esercizio straordinario staticità fabbricato € 476,64
- posizione debitoria riferita dall'Amministratore: € -
- cause in corso: n.d.

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

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno.

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto risulta azionato dal PGT vigente del Comune di Pantigliate come:

- NAF – Nuclei Antica Formazione
- PRRIP 1 - Piano di recupero di iniziativa pubblica vigente in corso di attuazione
- AMBITO DI MEMORIA STORICA - P.R. INIZIATIVA PUBBLICA PRRIP1 VIGENTE

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 10 – documentazione fornita dal competente ufficio comunale):

L'atto di provenienza riporta che l'immobile è stato realizzato anteriormente al 1 settembre 1967 che successivamente non sono state apportate modifiche che richiedessero provvedimenti autorizzativi e/o concessori, anche in sanatoria.

In merito agli atti di fabbrica:

Il sottoscritto ha richiesto ai competenti uffici del Comune di Pantigliate accesso agli atti di fabbrica e delle successive eventuali varianti. Alla data odierna il comune non ha messo a disposizione quanto richiesto, tuttavia, in base alle caratteristiche costruttive, tipologiche e morfologiche è possibile affermare che la costruzione è iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967.

Conformità edilizia:

Non essendo in possesso dei tipi edilizi di cui alla Concessione edilizia di costruzione non è possibile esprimersi in merito. Tuttavia, in considerazione del fatto che la planimetria catastale in atti è datata 1964 è possibile presumere che quanto rappresentato possa corrispondere a quanto riportato nelle tavole grafiche allegate alla concessione edilizie. Pertanto dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato rilevato si è riscontrata la demolizione di un tavolato tra il soggiorno e l'angolo cottura. Ai fini della regolarizzazione sarà necessario presentare regolare CILA in sanatoria. Dei costi se ne terrà conto nella valutazione del bene.

In merito all'agibilità

Il sottoscritto ha richiesto ai competenti uffici del Comune di Pantigliate accesso agli atti di fabbrica e delle successive eventuali varianti e dell'eventuale certificato di agibilità. Alla data odierna il comune non ha messo a disposizione quanto richiesto.

7.2 Conformità catastale

Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato rilevato si è riscontrata la demolizione di un tavolato tra il soggiorno e l'angolo cottura, nonché l'errato orientamento indicato nella planimetria stessa. Viene infatti riportato il Nord in direzione opposta al reale orientamento. Ai fini della regolarizzazione sarà necessario presentare planimetria catastale aggiornata. Dei costi se ne terrà conto nella valutazione del bene.

8. CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale dell'unità è stata calcolata al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

8.1.1 Appartamento con cantina

destinazione	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
PIANO TERZO				
Appartamento	mq.	64,8	100%	64,8
Balcone	mq.	1,8	30%	0,5
PIANO QUARTO/SOTTOTETTO				
Solaio	mq.	15,6	30%	4,7
		82,1		70,0
		mq. lordi		mq. commerciali

9. STIMA

9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della

dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

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

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

9.2 Fonti d'informazione e parametri estimativi

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
2° semestre 2025 – Comune: PANTIGLIATE Fascia/zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO
Abitazioni di tipo civile in stato normale: prezzo min. 1.350 €/mq prezzo max. 1.700€/mq
- Portale PiuPrezzi della Camera di Commercio di Milano Monza-Brianza Lodi
Listino 1 del 2025 - Provincia - Settore EST
- BUSSERO – Centro - Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare: prezzo min. 1.700 €/mq max. 2.000 €/mq

Il Valore Medio di Zona è stato ricavato da una ricerca di mercato che ha tenuto conto dei prezzi realmente richiesti e/o transati da soggetti economici reali per immobili di tipologia simile. Oltre alle ricerche specifiche e riferite al caso sul mercato della zona oggetto di stima, il borsino dell'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

Chiaramente, nel paniere dei prezzi, che sono generici, il sottoscritto ha dovuto ricavare un prezzo specifico riferito all'immobile in oggetto.

9.3 Valutazione

Tutto quanto sopra premesso:

Il più probabile valore di mercato del compendio pignorato, valutato come libero, si stima in: €120.000,00.

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento con solaio	A/3	70,0	€ 1.714,95	€ 120.000,00
			TOTALE	€ 120.000,00

Totale LOTTO UNICO € 120.000,00

Si ribadisce che la stima è a corpo, valuta l'immobile nel suo complesso e nelle condizioni di stato e di diritto in cui si trova alla data del sopralluogo, e la quotazione può variare anche in modo sostanziale rispetto a un paniere dei prezzi di riferimento in funzione della peculiarità dei singoli immobili.

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

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

LOTTO UNICO

- Valore piena proprietà (CORPO UNICO) € 120.000,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi: -€ 6.000,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: il prezzo valutato tiene già conto di quanto esposto in relazione in merito alla regolarità edilizia e catastale -€ 3.000,00
- Spese relative a lavori di manutenzione, adeguamenti impianti: verifica e adeguamento impianti. Si precisa che il prezzo indicato è forfettario, e potrà subire variazioni anche sostanziali in funzione del tecnico incaricato, dei prezzi di mercato o di eventuali imprevisti attualmente non valutabili. -€ 1.000,00

 € 110.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO
€ 110.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni OCCUPATO

€ 82.500,00

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

Le spese medie ordinarie annue comunicate dall'Amministratore condominiale risultano essere di circa €2.373,15 - vedi paragrafo 6.1 precedente. Pertanto, le spese del biennio da detrarre ammontano a €4.746,30 circa.

Il prezzo base d'asta decurtato delle spese condominiali **ammonta a:**

10. Prezzo valutato da LIBERO: € 110.000,00 - €4.746,30= 105.253,70 €

11. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

N.p. – immobile libero alla vendita.

12. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Non pertinente – pignorato l'intero diritto reale – quota di 1/1.

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

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

Con ossequio.

Milano 10 aprile 2026

Data integrazione 15/07/2006

Data integrazione 08/09/2006

l'Esperto Nominato

ALLEGATI

- all. 1.** estratto di mappa
- all. 2.** planimetria catastale A3
- all. 3.** visura storica catastale A3
- all. 4.** rilievo fotografico
- all. 5.** Pianta da rilievo metrico
- all. 6.** Risposta Agenzia delle Entrate in merito a contratti e/o comodati
- all. 7.** Certificato notarile ex art. 567
- all. 8.** Titolo di provenienza
- all. 9.** Comunicazione amministratore e documentazione condominiale fornita
- all. 10.** Certificato anagrafico
- all. 11.** Regolamento di condominio
- all. 12.** Nomina e quesito conferito all'esperto
- all. 13.** Nomina e quesito
- all. 14.** Copia privacy della perizia
- all. 15.** Lettera Agenzia entrate



N=5031900

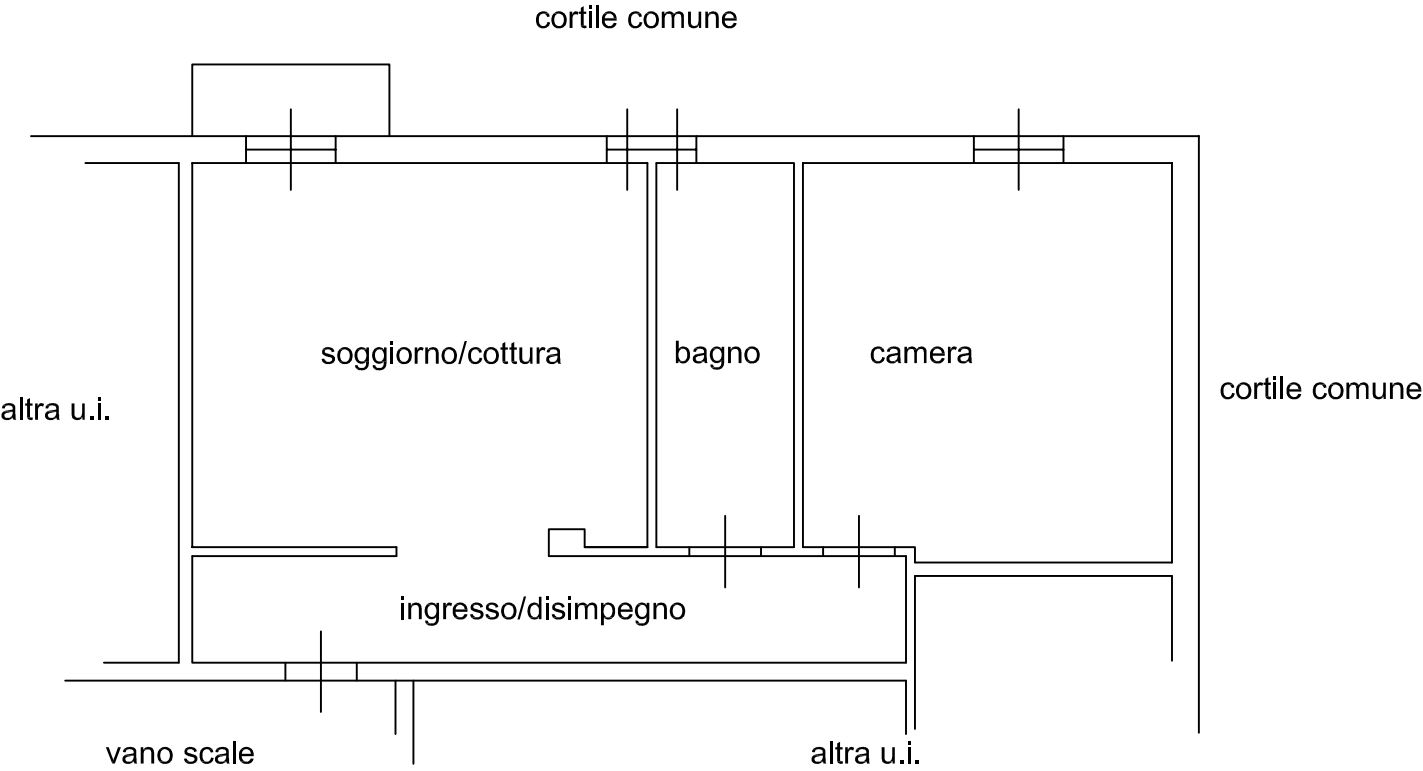
E=1527500

1 Particella: 26

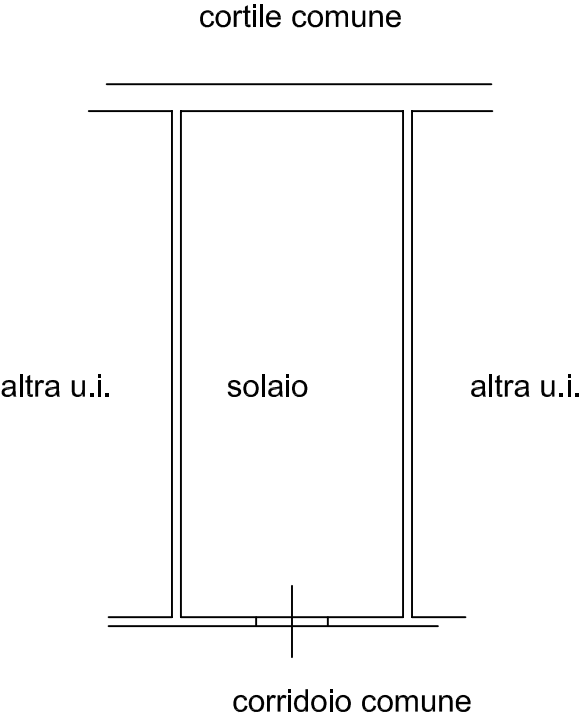
Firmato Da: ROSSANA BETTERA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1a02275

Comune: (MI) PANTIGLATE
Foglio: 4
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 m. Protocollo pratica T170279/2026
14-Apr-2026 11:44:27

PIANTA PIANO TERZO



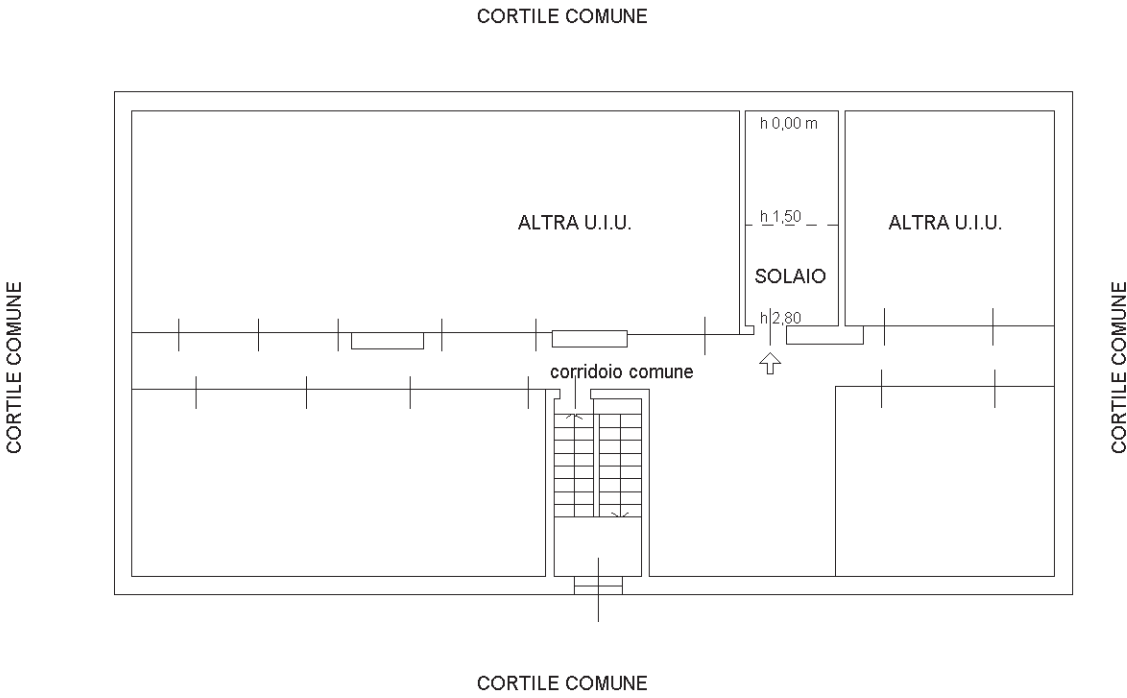
PIANTA PIANO QUARTO/SOTTOTETTO



Dichiarazione protocollo n. del	
Comune di Pantigliate	
Piazza Comunale	civ. 20-A
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Terni Andrea
Foglio: 4	Iscritto all'albo:
Particella: 26	Geometri
Subalterno: 720	Prov. Milano
	N. 11144

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO QUARTO (sottotetto)



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



MINISTERO DELLE FINANZE

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1930, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Pantigliate Via P.zza COMUNALE

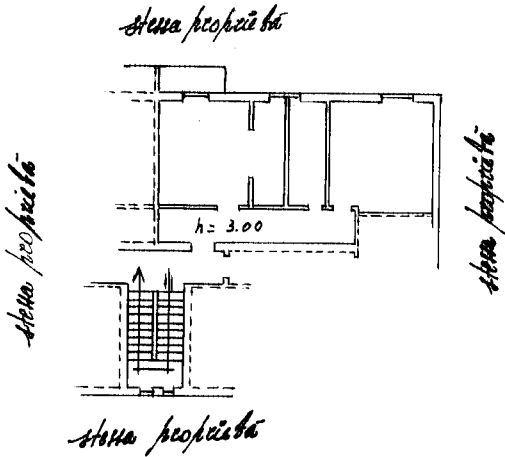
Ditta Guzzi Giuseppe nato a Sottola il 6-4-1900

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Milano

Scheda N°0378774

Mapp. 556

PIANO TERZO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1.200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

FOGLIO 4

MAPP. 26

SUB 105

Compilata dal Geom.

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Ernesto Locatelli

Iscritto all'Albo dei Geometri

della Provincia di Milano al N° 634

DATA 2-3-1964

Firma:

Locatelli

ISTITUTO PUNTOFIDELIO DELLO STATO

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 31/03/1964 - Data: 16/12/2025 - n. T55777 - Richiedente: BTTRSN74E56F205S

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)













REGOLAMENTO CONDOMINIALE

ARTICOLO 1

Forma oggetto del presente regolamento di condominio lo stabile sito in Pantigliate (MI) alla via Comunale 20/a, nonché il terreno su cui il detto stabile insiste, l'area adibita a strada privata e quella cortilizia. Il tutto così come identificato al Catasto di Milano al foglio 4 mappali 26 e30.

Il valore proporzionale della proprietà dei Condomini, ragguagliato al valore dell'intero stabile, è quello espresso in millesimi nella tabella allegata al presente regolamento, così come la misura dei diritti di ciascun condomino.

ARTICOLO 2

Le parti comuni ed indivisibili, in proporzione alle rispettive quote di proprietà, sono quelle identificate dall'art. 1117 C.C.: il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni i muri maestri, le facciate, il tetto, il portone e l'atrio d'ingresso, il locale per i contatori, gli impianti di scarico e fognatura, gli impianti di acqua potabile fino al punto di diramazione degli impianti stessi ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini e tutte le parti indispensabili alla conservazione ed all'uso comune dello stabile.

ARTICOLO 3

Ogni condomino è tenuto ad eseguire nei locali di sua proprietà quelle riparazioni la cui omissione possa danneggiare gli altri condomini o compromettere la stabilità, l'uniformità esterna ed il decoro dell'edificio. In difetto può provvedere l'Amministratore anche tramite terzi a spese del Condomino negligente.

Ogni Condomino deve consentire che nei locali di sua proprietà si proceda alle ispezioni e ai lavori ritenuti necessari dall'Amministratore o dall'Assemblea per la conservazione delle parti comuni, salvo il diritto al risarcimento dei danni effettivi.

ARTICOLO 4

Ciascun Condomino deve contribuire alle spese per la conservazione e per il godimento dell'edificio secondo il disposto dell'art. 1123 C.C..

Nessun condomino, neppure rinunciando ai suoi diritti di comproprietà sulle cose comuni, nonché all'uso di tutti o di parte dei servizi comuni, potrà sottrarsi al suo obbligo di concorrere alle spese stesse.

Ciascun condomino ha l'obbligo per se e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo di osservare il presente regolamento e le sue eventuali modifiche facendo cenno di tale obbligo negli atti di alienazione delle unità.

ARTICOLO 5

Le spese di manutenzione o ricostruzione delle scale, dei soffitti, delle volte si dividono secondo le regole degli art. 1124, 1125, e 1126 del C.C. . Restano esclusi i solai previsti dall'art. 1125, in quanto di proprietà esclusiva dei singoli Condomini.

Ciascun Condomino parteciperà pro quota millesimale alle spese relative alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area adibita a cortile e di quella adibita a strada privata, di cui l'intero fabbricato qui costituito in condominio, nella misura di 500/1000 è comproprietario.

ARTICOLO 6

Sono a carico comune le spese per:

la pulizia, la illuminazione e la manutenzione delle parti comuni, l'acqua potabile, i premi di assicurazione contro incendi e responsabilità civile, tutte le spese necessarie per il godimento e la conservazione delle parti comuni dello stabile e dell'area di proprietà proporzionalmente alla loro entità determinata dalle tabelle millesimali accluse. Quanto sopra vale per qualsiasi spesa di abbellimento o di miglioria delle parti comuni, anche non indispensabili, purchè approvati dall'assemblea.

ARTICOLO 7

Qualora una unità immobiliare fosse data in locazione, il Condomino dovrà far accettare dal conduttore tutte le obbligazioni dipendenti dal presente regolamento condominiale.

Il conduttore ha diritto di voto in luogo del proprietario dell'appartamento locatogli secondo il disposto dell'art. 10 legge n. 392 del 27 luglio 1978.

ARTICOLO 8

L'assemblea deve essere convocata, in via ordinaria, dall'Amministratore entro due mesi dalla fine dell'esercizio finanziario, con avviso scritto, diramato a tutti i condomini almeno cinque giorni prima di quello stabilito per l'Assemblea.

L'assemblea straordinaria dei Condomini viene convocata dall'Amministratore ogni volta che lo stesso lo riterrà opportuno, oppure su richiesta scritta fatta all'Amministratore, da tanti Condomini che rappresentino almeno 1/3 dei millesimi.

Di ogni assemblea verrà redatto regolare verbale trascritto nel registro delle assemblee regolarmente.

L'attività dell'Assemblea è regolata dagli art. 1135, 1136, e 1137.

ARTICOLO 9

L'Assemblea nomina un Amministratore, le cui funzioni sono regolate dagli art. 1129, 1130, 1131 e 1133 del C.C., e ne determina la retribuzione.

ARTICOLO 10

L'esercizio finanziario si chiude annualmente al 31 dicembre.

L'Amministratore dovrà compilare il progetto di riparto delle spese di esercizio in base ai criteri stabiliti dalle tabelle millesimali.

Una copia di detto progetto di riparto spese sarà fatta pervenire ad ogni condomino almeno cinque giorni prima di quello fissato per l'assemblea, e per lo stesso periodo l'Amministratore dovrà tenere a disposizione dei Condomini documenti giustificativi di cassa.

Ogni condomino dovrà provvedere a versare all'Amministratore la quota di anticipo spese di esercizio fissata dall'assemblea dei condomini in base al preventivo di spesa.



Il Condomino in mora dovrà versare oltre il dovuto gli interessi pari al tasso legale del 10%.

ARTICOLO 11

E' vietato al Condomino, senza il consenso all'assemblea dei Condomini, di variare la disposizione interna dei servizi e degli impianti.

ARTICOLO 12

Nessuna macchina che non sia elettrodomestico, può essere installata nell'appartamento senza il preventivo consenso dell'Amministratore.

ARTICOLO 13

Il funzionamento degli elettrodomestici rumorosi deve essere tassativamente limitato dalle ore 22.00 alle ore 8.00 del mattino.

ARTICOLO 14

La battitura dei tappeti è consentita dalle ore 8.00 alle 10.00 del mattino e dalle ore 16.00 alle ore 18.00 del pomeriggio.

ARTICOLO 15

E' fatto divieto ai condomini di:

- depositare oggetti o qualunque cosa nei luoghi comuni;
- gettare cose o sostanze ingombranti nei gabinetti, nei lavandini o buttare rifiuti o altra cosa dalle finestre o dai balconi;
- infiggere ganci, ferri, zanche o simili nei muri interni comuni e esterni oltre a quelli già predisposti;
- tenere animali o allevamenti che possono recare disturbo o molestia ai Condomini;
- disturbare i vicini con schiamazzi, grida, suoni, danze e canti nonchè usare apparecchi radiotelevisivi o radiofonici in modo assordante o fastidioso;
- usare calzature rigide o rumorose negli appartamenti;
- lasciare aperto il portone d'ingresso;
- lasciare aperti i rubinetti dell'acqua o del gas;
- tenere materiale infiammabile, esplosivo, corrosivo;
- recare danno ai muri, alle scale o alle finiture del palazzo trasportando mobili o cose senza le opportune cautele;
- annaffiare piante e fiori in modo da provocare stillicidio fuori dalle finestre o dai balconi;
- occupare l'androne, i pianerottoli o le altre parti comuni dell'edificio con biciclette, motocicli, carrozzine, mobili o altri oggetti, tranne che per il tempo strettamente necessario all'effettuazione di traslochi, lavori negli appartamenti e altre analoghe operazioni;
- installare casseforti ed altri oggetti di peso eccessivo;
- far giocare i bambini nel cortile dalle ore 14.00 alle ore 16.00 nel periodo 1° giugno -31 agosto e dalle ore 14.00 alle ore 15.00 nel periodo 1° settembre - 31 maggio;
- commettere qualunque altro atto che è contrario al buon senso e alla normale diligenza.

ARTICOLO 16

(2) INTEGRAZIONE : - STENDERE LENZUOLA/TENDE DAVANTI ALLE FINESTRE DELL'APPARTAMENTO SOTTOSTAN

Per tutto quanto non è specificatamente previsto dal presente regolamento saranno applicate le norme del Codice Civile e le disposizioni di legge in materia.

