



# TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**294/2021**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott.ssa ANTONIA OLIVA

CUSTODE:

IVG di Lucca

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/08/2022

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

**Geom. LUCA FRANCESCHINI**

CF:FRNLCU75M22E715M

con studio in PORCARI (LU) Via I maggio 1/a

telefono: 0583299947

email: info@studiofranceschini.info

PEC: luca.franceschini@gopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 294/2021

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** appartamento a PORCARI Via Diaccio 18/A, della superficie commerciale di **99,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione, posto al piano terreno di un complesso plurifamiliare per 20 unità residenziali denominato [REDACTED] così costituito: ingresso in soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, due camerette, camera matrimoniale e bagno, corredato dalla proprietà esclusiva su resede per giardino e camminamenti su più lati, con soprastante loggiato con accesso dalla cucina, e piccolo ripostiglio esterno ricavato sotto la scala "A" del complesso. E' corredato altresì dalla riserva di numero 3 posti auto scoperti in uso esclusivo, in ordine al Regolamento di Condominio di cui in appresso, nonché le proporzionali ragioni condominiali sulla particella 1163 sub.36, beni comuni in censibile, con le proporzionali quote di comproprietà ai sensi dell'art.1117 c.c. come disciplinato dal Regolamento di Condominio con annesse tabelle millesimali allegate all'atto del Notaio Massimo Barsanti del 27 luglio 2000 repertorio 62271. Si precisa che nell'atto di compravendita della eseguita venivano indicate anche le "ragioni pari ad 1/20 della strada privata di accesso mappale 1164", area urbana, (di fatto particella già occupata dalla attuale carreggiata della viabilità comunale) ma che gli stessi diritti non sono oggetto di pignoramento, ne ricompresi nella presente, ed attualmente risultano sempre intestati al suo dante causa per non effettuate o inevase volture.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 1163 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 598,32 Euro, indirizzo catastale: Via Diaccio, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  
Coerenze: Resede comune censita nel foglio 10 dal mappale 1163 sub.36 a nord ed est, beni foglio 10 mappale 1247 a sud, beni foglio 10 mappale 1163 sub.2 e 36 ad ovest, s.s.a.  
Ai fini della continuità storico catastale si precisa che: Detta unità immobiliare deriva dagli originari mappali 1028, 1030, 1032, 1034 e 1035 in ordine a Tipo Mappale al catasto terreni Variazione del 09/06/2000 Pratica n. 95976 in atti dal 09/06/2000 (n.1223.1/2000) e conseguente VARIAZIONE al catasto fabbricati del 03/07/2000 Pratica n. 132538 in atti dal 03/07/2000 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE-AREA URBANA-NUOVO FABBRICATO (n.3147.1/2000) e successiva VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/09/2012 Pratica n. LU0134389 in atti dal 04/09/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 25367.1/2012).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>99,50 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 136.295,00  
 Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 109.000,00  
 Data della valutazione: 13/08/2022

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 20.04.2022, l'immobile in esame risultava occupato da terzi, con comodato d'uso gratuito registrato a Lucca in data 14/05/2019 al n.955 serie 3.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

##### 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

fondo patrimoniale, stipulata il 06/07/2017 a firma di notaio Giampiero Piva in Lucca ai nn. 66516/18594 di repertorio, trascritta il 13/07/2017 a Lucca ai nn. RG 10943 RP 7748, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto tra vivi - Costituzione di fondo patrimoniale

##### 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

##### 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

##### 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

#### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria attiva, stipulata il 12/07/2007 a firma di notaio Vittorio Gaddi in Lucca ai nn. 61477/13784 di repertorio, iscritta il 16/07/2007 a Lucca ai nn. RG 16039 RP 3994, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.  
 Importo ipoteca: 170.000,00.  
 Importo capitale: 85.000,00.  
 Durata ipoteca: 10

ipoteca volontaria attiva, stipulata il 18/09/2014 a firma di notaio Vittorio Gaddi in Lucca ai nn. 65660/16481 di repertorio, iscritta il 18/09/2014 a Lucca ai nn. RG 11495 RP 1476, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.  
 Importo ipoteca: 160.000,00.  
 Importo capitale: 80.000,00.  
 Durata ipoteca: 30 anni

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 22/10/2021 a firma di [REDACTED] ai nn. 4079 di repertorio, trascritta il 08/11/2021 a Lucca ai nn. RG 19891 RP 14480, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo o cautelare

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 722,64
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 2.846,02

Ulteriori avvertenze:

L'appartamento in oggetto fa parte del Complesso Residenziale [REDACTED]

Millesimi condominiali: Tab. A Proprietà Generale 66,39.

### Vincoli di Tutela

Insistono sull'immobile vincoli edilizi, consortili, urbanistici, di Regolamento Urbanistico Comunale, quelli imposti dall'Autorità di Bacino Competente, di Regolamento condominiale e quelli della normativa antisismica vigente.

### Oneri:

Lo smaltimento di ogni eventuale rifiuto presente al momento della vendita degli immobili, da eseguirsi nei modi consentiti dalle normative specifiche, è da intendersi a carico dell'aggiudicatario che se lo assume.

### Avvertenze:

In relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti, sottolineando che non sono state effettuate le seguenti verifiche:

- misurazioni dell'effettiva superficie del lotto, della distanza dai confini e dalle costruzioni circostanti;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o di eventuale contaminazione dei suoli;
- indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto;
- analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sul terreno a corredo;
- ispezione dell'impianto di smaltimento dei reflui anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti nei gli impianti tecnologici (con particolare riferimento a quelli richiamati all'art.1, del D.M. 22/01/2008 n.37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative in materia;
- indagini specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico della singola unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti, e in precedenza descritti, esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli Enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/01/2002), con atto stipulato il 10/01/2002 a firma di notaio Armida Lombardi in Qualiano (NA) ai nn. 29861/6649 di repertorio, registrato il 30/01/2002 a Napoli ai nn. 1685/IV, trascritto il 31/01/2002 a Lucca ai nn. RG 1724 RP 1242 [REDACTED]

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/12/2000 fino al 10/01/2002), con atto stipulato il 19/12/2000 a firma di notaio Massimo Barsanti in Lucca ai nn. 62950 di repertorio, trascritto il 20/12/2000 a Lucca ai nn. RG 19243 RP 12780

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile in oggetto non è dotato di attestazione di prestazione energetica.

Si precisa che da ricerche effettuate sulle provenienze e presso il Comune di Porcari il fabbricato condominiale di cui l'unità immobiliare fa parte è stato edificato in base ai sotto citati titoli autorizzativi.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 248/1995, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di un fabbricato per n.6 alloggi, presentata il 11/12/1993 con il n. 15314 di protocollo, rilasciata il 08/09/1995 con il n. 248 di protocollo

Concessione edilizia N. 50/1997, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante alla C.E. 248/95, presentata il 03/07/1996 con il n. 9550 di protocollo, rilasciata il 27/03/1997 con il n. 50 di protocollo.

Trattasi di variante sostanziale per la realizzazione di 20 unità abitative (appartamenti) in luogo delle 6 originarie

Concessione edilizia N. 54/1999, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante alla C.E. 50/1997 - 2^ variante, presentata il 07/07/1998 con il n. 10312 di protocollo, rilasciata il 08/05/1999 con il n. 54 di protocollo

Concessione edilizia N. 155/2000, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante alla C.E. 54 del 08.05.1999, presentata il 20/05/2000 con il n. 7677 di protocollo, rilasciata il 07/07/2000 con il n. 155 di protocollo, agibilità del 20/07/2000 con il n. 11137 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Regolamento Urbanistico vigente, in forza di delibera di CC n.38 del 29/06/2011, l'immobile ricade in zona B.1 - Aree residenziali sature. Norme tecniche di attuazione ed indici: Regolate dall'art.11 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La verifica della conformità edilizia ha avuto ad oggetto la sola unità immobiliare di cui trattasi e non è stata eseguita una verifica del fabbricato condominiale di cui l'appartamento fa parte.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nel soggiorno è stato realizzato, internamente al locale, un paramento in cartongesso a chiusura della porta esterna di accesso all'unità immobiliare. Nella camera matrimoniale è stato realizzato un controsoffitto in cartongesso che ne ha diminuito l'altezza interna a cm 260. Nel bagno la misura di una parete è risultata inferiore a quanto autorizzato ed eccedente le tolleranze di Legge. E' stato posto in opera sopra la pavimentazione originaria, una pavimentazione in listoni di laminato di legno. Porzione della resede esterna è stata pavimentata, parte in calcestruzzo e parte in piastrelle di cemento granigliato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rimessa in pristino dell'altezza utile della camera matrimoniale per non declassare la destinazione d'uso del vano stesso. Verifica della permeabilità

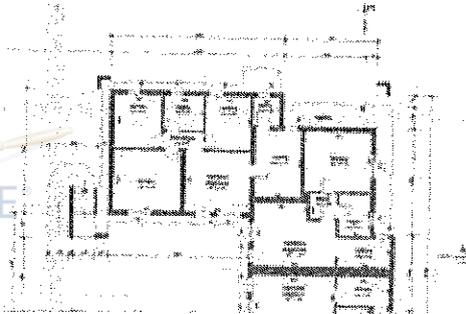
della parte di resede pavimentata con piastrelle di cemento granigliato, con eventuale rimozione di parte della della stessa, nel rispetto delle disposizioni regionali e comunali in materia di contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo. Presentazione di Attestazione di conformità in sanatoria ai sensi della L.R.65/2014 per le opere non ripristinabili.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

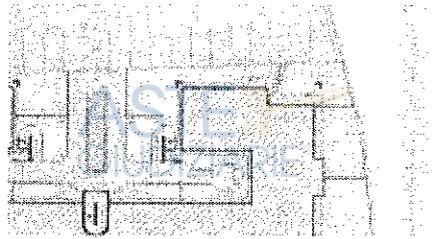
Costi di regolarizzazione:

- Sanzioni, oneri professionali, imposte e spese per il ripristino: €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi



CE 155/2000 - Estratto stato Autorizzato



CE 155/2000 - Estratto stato Autorizzato ESTERNO

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFEFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFEFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFEFORMITÀ**

BENI IN PORCARI VIA DIACCIO 18/A

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PORCARI Via Diaccio 18/A, della superficie commerciale di **99,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione, posto al piano terreno di un complesso plurifamiliare per 20 unità residenziali denominato [REDACTED], così costituito: ingresso in soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, due camerette, camera matrimoniale e bagno, corredato dalla proprietà esclusiva su resede per giardino e camminamenti su più lati, con soprastante loggiato con accesso dalla cucina, e piccolo ripostiglio esterno ricavato sotto la scala "A" del complesso. E' corredato altresì dalla riserva di numero 3 posti auto scoperti in uso esclusivo, in ordine al Regolamento di Condominio di cui in appresso, nonché le proporzionali ragioni condominiali sulla particella 1163 sub.36, bene comune non censibile, con le proporzionali quote di comproprietà ai sensi dell'art.1117 c.c. come disciplinato dal Regolamento di Condominio con annesso tabelle millesimali allegate all'atto del Notaio Massimo Barsanti del 27 luglio 2000 repertorio 62271. Si precisa che nell'atto di compravendita della esecutata venivano indicate anche le "ragioni pari ad 1/20 della strada privata di accesso mappale 1164", area urbana, (di fatto particella già occupata dalla attuale carreggiata della viabilità comunale) ma che gli stessi diritti non sono oggetto di pignoramento, ne ricompresi nella presente, ed attualmente risultano sempre intestati al suo dante causa per non effettuate o inevase volture.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 1163 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 598,32 Euro, indirizzo catastale: Via Diaccio, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

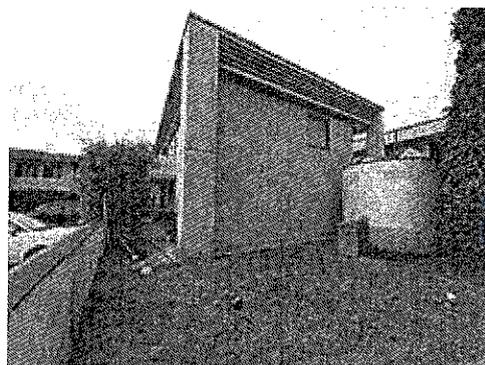
Coerenze: Resede comune censita nel foglio 10 dal mappale 1163 sub.36 a nord ed est, beni foglio 10 mappale 1247 a sud, beni foglio 10 mappale 1163 sub.2 e 36 ad ovest, s.s.a.

Ai fini della continuità storico catastale si precisa che: Detta unità immobiliare deriva dagli originari mappali 1028, 1030, 1032, 1034 e 1035 in ordine a Tipo Mappale al catasto terreni Variazione del 09/06/2000 Pratica n. 95976 in atti dal 09/06/2000 (n.1223.1/2000) e conseguente VARIAZIONE al catasto fabbricati del 03/07/2000 Pratica n. 132538 in atti dal 03/07/2000 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE-AREA URBANA-NUOVO FABBRICATO (n.3147.1/2000) e successiva VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/09/2012 Pratica n. LU0134389 in atti dal 04/09/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 25367.1/2012).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.



*Vista resede e camminamenti esterni esclusivi lato est*



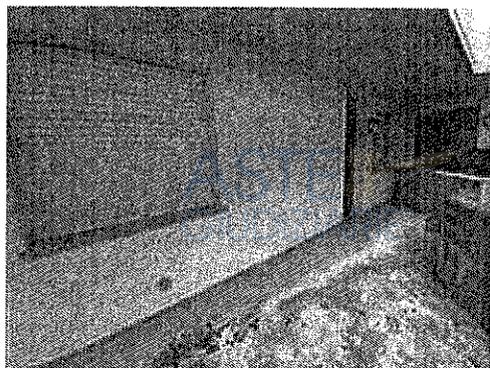
*Vista immobile in oggetto dalla resede esclusiva*



*Vista resede esclusiva*



*Vista resede esclusiva e condominiale adiacente*



*Vista resede esclusiva lato ovest sul lato dell'ingresso in soggiorno*



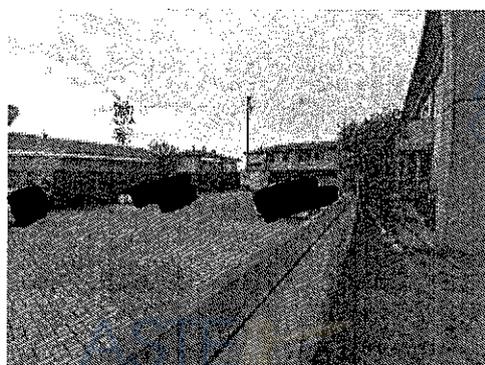
*Vista resede esclusiva e camminamenti lato est*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Lucca, Capannori, Altopascio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



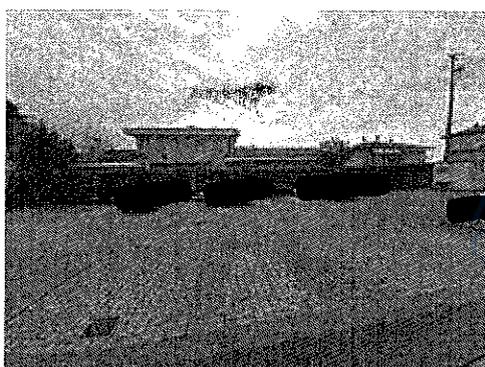
*Vista dal cancello condominiale di accesso*



*Vista resede condominiale da giardino*



*Vista resede condominiale da giardino*



*Vista resede condominiale da giardino*



Vista resede condominiale da resede privata lato ovest



Vista resede esclusiva per giardino



SERVIZI

- campo da calcio
- campo da tennis
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- farmacie
- supermercato
- scuola media inferiore
- municipio
- biblioteca
- negozi al dettaglio



- nella media ★★★★★★



COLLEGAMENTI

- ferrovia distante 1 Km
- autobus distante 400 mt
- autostrada distante 5 Km



- al di sotto della media ★★★★★★
- nella media ★★★★★★
- nella media ★★★★★★



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:  
 protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in plastica



- nella media ★★★★★★



*infissi esterni:* doppia anta a battente realizzati in legno e vetro

nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

*infissi interni:* a battente realizzati in legno tamburato

nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

*pavimentazione interna:* realizzata in laminato in legno e monocottura

nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

*portone di ingresso:* anta singola a battente realizzato in alluminio, gli accessori presenti sono: senza maniglione antipanico. Il presente accesso attualmente è chiuso dall'interno mediante paramento di cartongesso.

nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: non rilevabile

nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

*idrico:* sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene conformità: non rilevabile

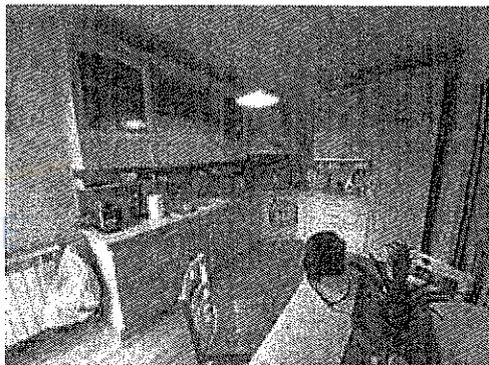
nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

*termico:* autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: non rilevabile

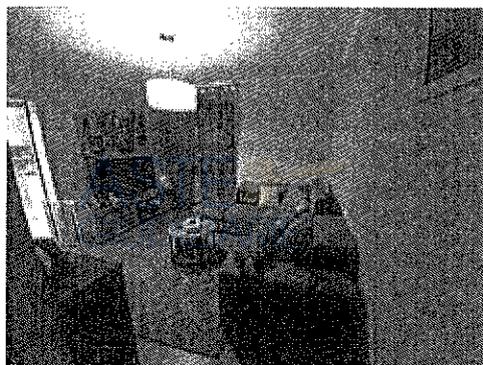
nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

*fognatura:* la rete di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale conformità: non rilevabile

nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆



Cucina



Soggiorno



Bagno



Cameretta



Camera matrimoniale



Cameretta

CONSISTENZA:

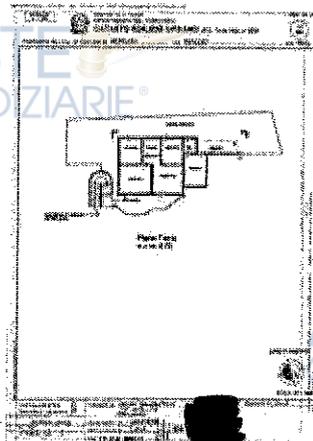
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

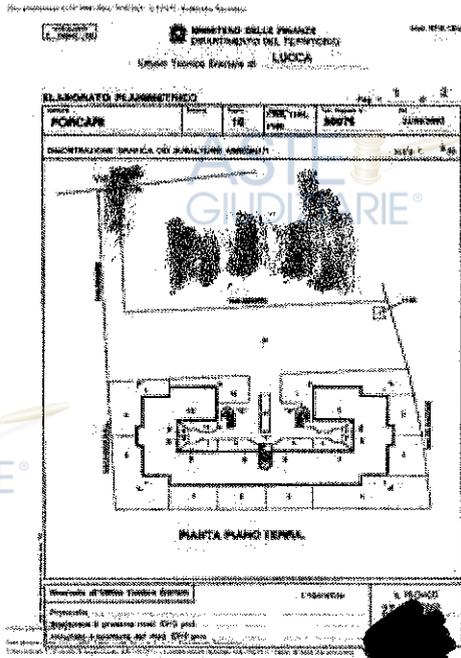
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vani principali ed accessori a servizio diretto	85,00	x	100 %	=	85,00
Vani accessori a servizio indiretto	2,00	x	25 %	=	0,50
Area scoperta esclusiva	140,00	x	10 %	=	14,00
<b>Totale:</b>	<b>227,00</b>				<b>99,50</b>



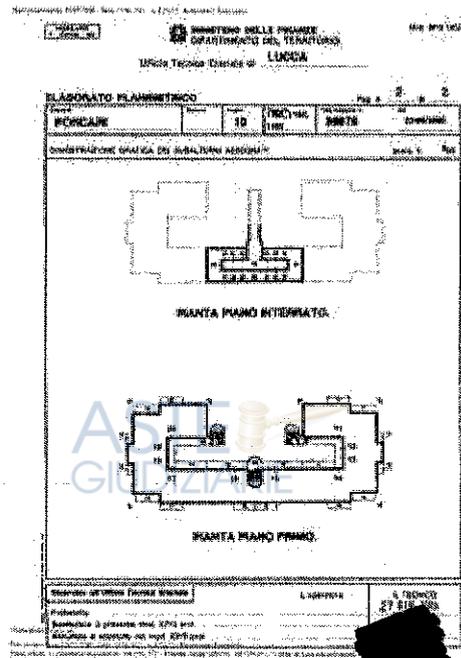
Mappa Catastale



Planimetria F10 M1163 S1



Elaborato Planimetrico 1



Elaborato Planimetrico 2

**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

**INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:**

Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI (anno 2021 semestre 2) (12/08/2022)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.500,00

Note: Tipologia: Abitazioni di tipo civile, Stato conservativo: Normale, Provincia: Lucca, Comune: Porcari, Fascia/Zona: Periferica/ZONA FERROVIA, AUTOSTRADA - ██████████ MAGAZZINO

Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI (anno 2021 semestre 2) (12/08/2022)

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.350,00

Note: Tipologia: Abitazioni di tipo economico, Stato conservativo: Normale, Provincia: Lucca, Comune: Porcari, Fascia/Zona: Periferica/ZONA FERROVIA, AUTOSTRADA - ██████████ MAGAZZINO

Borsino Immobiliare (12/08/2022)

Valore minimo: 934,00

Valore massimo: 1.345,00

Note: Abitazioni in stabili di fascia media

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile periziato, si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali, l'ubicazione, la tipologia, l'epoca di realizzazione, lo stato di manutenzione e conservazione e non ultimi il grado di finitura, la dotazione di impianti, nonché quanto esposto nelle ulteriori avvertenze per l'acquirente.

Si è proceduto alla valutazione basata sul confronto con beni immobili esistenti nella zona ed

aventi caratteristiche simili anche interpellando direttamente agenzie immobiliari operanti nella zona oltre ad un riscontro con i valori OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate sezione Territorio per tipologie edilizie in oggetto o comunque assimilabili ove non specificamente previste, assumendo il più probabile valore unitario di superficie esterna lorda pari ad € 1410,00 per mq.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 99,50 x 1.410,00 = 140.295,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):** € 140.295,00  
**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):** € 140.295,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lucca, ufficio del registro di Lucca, conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, ufficio tecnico di Porcari, agenzie: Porcari, osservatori del mercato immobiliare OMI Porcari 2 Semestre 2021 (ultimo pubblicato), ed inoltre: Borsino Immobiliare

## 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;

## VALORE DI MERCATO (OMV):

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	99,50	0,00	140.295,00	140.295,00
				<b>140.295,00 €</b>	<b>140.295,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 4.000,00

**Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:** € 136.295,00

## VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per € 27.259,00



l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Riduzione per arrotondamento: €. 36,00

**Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 109.000,00**

data 13/08/2022

il tecnico incaricato  
Geom. LUCA FRANCESCHINI



## ART. 1 VALIDITA' DEL REGOLAMENTO.

Le singole norme, del presente Regolamento, hanno valore in quanto non siano in contrasto e non modifichino i diritti di ciascun condomino o inquilino che risulti dall'atto di acquisto delle singole unità immobiliari.

A maggior chiarimento ed individuazione del *Complesso Residenziale* [REDACTED] si allega, sotto la lettera "A", un elaborato rappresentante lo schema grafico dell'intero fabbricato (piante piano interrato, terreno e primo).

Per quanto non specificato nel presente Regolamento valgono le norme del Codice Civile vigente e gli usi e consuetudini locali.

## ART. 2 PARTI COSE ED IMPIANTI DI PROPRIETA' ED USO COMUNE E INDIVISIBILE A TUTTI I CONDOMINI.

Il complesso residenziale è costituito da un unico edificio composto da venti (20) alloggi di tipo economico, di cui dieci (10) al piano terreno e dieci (10) al piano superiore, oltre a quindici (15) cantine (o rimesse) al piano interrato: è stato denominato *Complesso Residenziale* [REDACTED] ed è situato in Porcari (LU), località "Diaccio", Via Diaccio.

Detto complesso è rappresentato al vigente Catasto Fabbricati del Comune di Porcari nel foglio di mappa n. 10 con il mappale 1163; si precisa che tra la strada privata di accesso (mappale 1063 sub. 36) e la via comunale vi è interposta una piccola striscia di terreno che è rappresentata al vigente Catasto Urbano nello stesso foglio di mappa con il mappale 1164, sotto la dizione di area urbana; di fatto detto mappale fa già parte della sede stradale di Via Diaccio e risulterà di proprietà di ogni condomino in ragione di 1/20 ciascuno, come sarà loro venduto dalla [REDACTED]

L'intero complesso residenziale è delimitato da opere di recinzione ed i confini di proprietà sono identificabili in loco come specificato nell'atto pubblico di compravendite rogato dal Notaio Dott. Massimo Barsanti di Lucca in data 13.06.1994, rep. n. 49.128, e nella scrittura privata del 09.02.2000 tra la [REDACTED] (dante causa dei Condomini) e la [REDACTED] (confinante a nord); una copia dei citati titoli sono agli atti dell'Amministratore.

A maggior chiarimento ed individuazione delle unità immobiliari urbane che costituiscono il complesso nonché delle parti comuni (solo ad alcune unità) e condominiali si allega, sotto la lettera "B", una copia dell'elaborato planimetrico catastale presentato presso l'Ufficio del Territorio di Lucca (già U.T.E.) unitamente alla denuncia di variazione e relative planimetrie.

Sono di proprietà e di uso comune a tutti i condomini, proprietà ed uso che devono intendersi indivisibili ed irrinunciabili, tutte quelle parti, locali, cose, impianti che in base agli atti di acquisto, non risultino di proprietà singola ed individuale di ciascun Condominio, ed in particolare:

a) L'area su cui sorge l'edificio, il sottosuolo, le fondamenta, il tetto, il sotto tetto (soffitta non praticabile) e tutte le altre opere destinate a dare stabilità al fabbricato stesso, i muri maestri, i pilastri e gli architravi necessari alla statica dell'edificio, nonché tutti i muri d'ambito perimetrale, ivi comprese le strutture decorative in cemento armato (portali perimetrali).

b) La strada privata di accesso dalla Via Comunale del Diaccio, il piazzale adibito al parcheggio ed alla viabilità carrabile e pedonale, le aree a verde condominiali, il ripostiglio ricavato sotto la scala contraddistinta con la lettera "C", i percorsi pedonali del piano terreno; tutti contraddistinti al vigente Catasto Urbano del Comune di Porcari nel foglio di mappa n. 10 con il mappale 1163 subalterno 36 (bene co-

mune non censibile).

c) I serramenti in genere, le recinzioni, i vani ove sono alloggiati i contatori delle utenze tanto private quanto condominiali, le opere decorative e di rifinitura in genere e gli impianti che trovansi in tali parti.

d) Gli impianti elettrici ed i corpi illuminanti, di forza motrice ed il relativo contatore condominiale, l'impianto di acqua ed il relativo contatore per l'irrigazione delle aree a verde di natura condominiale, l'impianto di fognatura, tanto bianca quanto nera, fino agli attacchi con quelli afferenti le proprietà individuali.

e) Tutte le parti comuni e indivisibili del complesso residenziale a norma dell'art. 1.117 e seguenti del Codice Civile.

E' considerato bene comune a tutti i condomini dell'intero complesso residenziale anche l'estetica delle facciate, sia verso la strada che verso i cortili e le proprietà di terzi in ogni loro parte, anche se di proprietà esclusiva, come balconi, loggiati, infissi, ringhiere, avvolgibili, corpi illuminanti, ecc..

I muri divisorii interni che separano le varie unità immobiliari, sono di proprietà comune fra i proprietari confinanti dello stesso piano.

All'interno del vano scala "B" e più specificatamente a filo muro interno, vi sono le prese d'aria, opportunamente schermate da una griglia in materiale plastico, delle caldaie a tenuta stagna che alimentano gli impianti di riscaldamento delle unità abitative del piano terreno contraddistinte con i nn. 5 e 6; è severamente vietato chiudere, anche parzialmente e/o temporaneamente, ovvero manomettere e comunque intervenire su tali prese d'aria che sono indispensabili per il funzionamento dei rispettivi impianti di riscaldamento.

La quota di comproprietà spettante a ciascun condomino è espressa in millesimi nella Tabella "A" che viene allegata al presente Regolamento.

Relativamente all'impianto di illuminazione condominiale - costituito dalla pompa di sollevamento dell'impianto di fognatura nera, dalle lampade incassate (segna-passo), dai quattro lampioni a palo basso collocati nelle aree a verde ai lati delle scale "A" e "C", dalle tre lampade all'interno del vano scala "B", dai sei lampioni a palo alto di cui cinque posti sul piazzale ed uno in prossimità dell'accesso dalla Via Diaccio - si precisa che l'accensione delle luci è comandata da un sensore crepuscolare e che i lampioni a palo alto e le luci segna-passo del piazzale e della viabilità di accesso sono programmati per spegnersi automaticamente alle ore 24,00; le restanti luci segna-passo, i lampioni a palo basso e le tre lampade all'interno del vano scala "B", sono programmate per spegnersi automaticamente alle ore 02,00 fatta eccezione per le due lampade segna-passo ai pianerottoli delle scale "A" e "C", per la lampada centrale del vano scala "B" e per i due lampioni a palo basso prossimi al piazzale che rimarranno sempre accesi; tale programmazione potrà essere modificata su richiesta dei condomini e ciò solo dopo regolare deliberazione dell'Assemblea di Condominio.

Al contatore condominiale è allacciato anche:

- l'impianto di illuminazione del corridoio al piano interrato (subalterno catastale n. 40),
- la pompa di sollevamento delle acque meteoriche raccolte nella cisterna interrata posta al piede della rampa di accesso al piano interrato (subalterno catastale n. 40); a tal uopo si precisa che detta pompa è servita da una batteria che, come garantito dall'installatore, è in grado di consentire un'autonomia di esercizio per un tempo massimo pari ad un'ora, e ciò per garantire il funzionamento della pompa anche nel caso di un black-out di corrente.

A seguito di valutazioni effettuate a tavolino sulla base dei presunti assorbimenti

degli impianti è stato stabilito che in relazione all'intero consumo che verrà registrato dal contatore condominiale, il 5% sarà imputabile all'impianto di illuminazione del corridoio al piano interrato ed alla pompa della rampa; ciò premesso la ripartizione della spesa complessiva afferente la bolletta dell'Enel (unico contatore) verrà effettuata nel modo seguente:

- quanto al 95% sulla base della tabella "A": generale della proprietà,
- quanto al 5% sulla base della tabella "A1": di utilizzazione differenziata e separata per le rimesse interrate.

Per motivi tecnici la suddescritta pompa con relativa batteria è ubicata all'interno del ripostiglio condominiale ricavato sotto la scala contraddistinta con la lettera "C" (subalterno catastale n. 36).

### ART. 3 LIMITAZIONI E DIVIETI NELLA DESTINAZIONE.

Tutti i condomini e gli inquilini sono tenuti a comportarsi da persone educate e civili, osservando le norme di buon vicinato e la diligenza del buon padre di famiglia con reciproca tolleranza e rispetto, evitando ogni motivo di molestia e di disturbo agli altri.

E' assolutamente vietato ai condomini di utilizzare le unità immobiliari e/o i locali (ripostigli e cantine), i giardini, i terrazzi ed i loggiati di proprietà esclusiva in modo che ciò possa, direttamente o indirettamente, turbare la tranquillità dei condomini o che sia contrario all'igiene, al decoro dell'edificio ed al comune senso del vivere civile.

E' altresì espressamente vietato:

a) Occupare, anche temporaneamente, gli spazi comuni in qualunque modo e con qualunque cosa, come cicli e motocicli, bidoni per l'immondizia, vasi di fiori, piante in vaso e non, bauli, mobili, cose, ecc., salvo diversa disposizione dell'Assemblea.

b) Infiggere ferri, chiodi, ganci, targhe e simili nei muri della facciata salvo il caso in cui ciò sia necessario per l'apposizione di tende esterne parasole e comunque, anche per queste ultime, in modo da non danneggiare tanto il paramento esterno (intonaco, cemento armato o mattoni a bella vista) quanto la statica della facciata; a tal uopo si precisa che le tende da sole potranno essere installate solo dopo che l'Assemblea ne avrà deliberato l'esatto sito, il tipo, il materiale (con esclusione del P.V.C. o similare), le dimensioni ed i colori.

c) Tenere animali non domestici.

d) Tenere animali domestici (cani, gatti, e simili) qualora rechino disturbo agli altri condomini o inquilini. A tal uopo si precisa che in ogni caso dovranno essere tenuti in ordine alle vigenti disposizioni di legge in materia sanitaria (puliti, vaccinati ecc.) e, soprattutto, all'interno delle proprie unità abitative ovvero:

- nell'ambito dei giardini privati, posti sul retro dei rispettivi ingressi principali, per gli appartamenti al piano terreno,
- sui terrazzi o sui loggiati privati, entrambi posti sul retro dei rispettivi ingressi principali, per gli appartamenti al piano primo.

Resta inteso che l'animale domestico dovrà essere immediatamente allontanato dal complesso residenziale qualora lo stesso arrechi disturbo alla quiete del Condominio; a ciò dovrà provvedere a proprie cure e spese il proprietario dell'animale e solo se l'allontanamento sarà richiesto dal Condominio.

e) Disturbare i vicini mediante immissioni di fumo, calore, esalazioni, rumori, schiamazzi, vibrazioni, suoni, canti o danze nonché usare apparecchi radio, T.V., grammofoni o simili in modo tale che superino la normale tollerabilità ed in ogni caso mai dopo le ore 24.

f) Suonare strumenti musicali prima delle ore 8,00 e dopo le ore 23,00 se non stabilito diversamente dall'Amministratore.

g) ISTALLARE antenne di qualsiasi genere e/o parabole se non preventivamente autorizzate dal Condominio e comunque purché ammesse dalle disposizioni di legge vigenti in materia.

h) Gettare rifiuti e immondizie dalle finestre, sulle scale esterne, sul vano scala, sul piazzale e sulla strada di accesso, sui percorsi pedonali e sulle aree a verde. Ogni condomino o inquilino dovrà depositare i rifiuti e le immondizie in appositi sacchetti (ben chiusi) nell'area destinata alla loro raccolta seguendo le disposizioni dell'Amministratore e dell'azienda municipalizzata addetta alla raccolta dei rifiuti solidi urbani.

i) Lasciare aperti i rubinetti dell'acqua di uso comune.

l) Tenere materie infiammabili, esplosive o corrosive nelle unità immobiliari e nei luoghi comuni.

m) Collocare sui davanzali delle finestre e/o sui parapetti dei terrazzi e dei loggiati vasi di fiori, scarpe, oggetti indecorosi nonché, in posizione pericolosa, qualsiasi altro oggetto; collocare ogni genere di oggetto, anche se decoroso, sui davanzali delle finestre prospicienti gli spazi tanto comuni quanto condominiali; innaffiare i fiori deturpando o bagnando i muri o recando molestia alle persone.

n) Fare ristagnare acqua o altri liquidi sui pavimenti tanto da permettere la loro infiltrazione nei solai.

o) Recare danno ai muri, ai soffitti, agli intonaci, ai serramenti, alle recinzioni, ai pavimenti ed al complesso residenziale in genere, trasportando mobili o cose senza le opportune cautele;

p) Battere i tappeti ed i panni alle finestre verso gli spazi tanto comuni quanto condominiali; appendere indumenti ed ogni altro genere di cosa ai davanzali delle finestre e/o porta-finestre nonché ai parapetti dei terrazzi e dei loggiati: gli indumenti ed i panni in genere potranno essere asciugati all'aria aperta su appositi stendini che dovranno essere collocati dietro i parapetti in muratura dei rispettivi terrazzi e balconi per gli alloggi al piano primo, ovvero nei giardini posti sul retro degli ingressi principali per gli appartamenti al piano terreno.

q) Lasciare biciclette, motociclette, passeggini e carrozzine sui percorsi e corridoi pedonali, sui pianerottoli delle scale, sulle aree a verde e comunque nell'ambito delle aree scoperte e non, tanto comuni quanto condominiali.

r) La sosta ed il parcheggio, nell'ambito del piazzale condominiale di autoveicoli da rottamare e comunque di quelli senza assicurazione, di camper, roulotte, imbarcazioni e carrelli in genere; tale area dovrà quindi essere utilizzata per il parcheggio di autoveicoli con altezza inferiore a ml. 2,20, motoveicoli e cicli, ed esclusivamente nell'ambito dello spazio il cui uso è a tale unico scopo riservato ad ogni singolo alloggio come in appresso meglio specificato.

s) La fermata, la sosta ed il parcheggio, di qualsiasi mezzo, tanto a motore che non, lungo la strada di accesso che dovrà pertanto essere utilizzata solo ed esclusivamente per il transito.

t) Il lavaggio di qualsiasi genere di veicolo nell'ambito del piazzale.

u) Servirsi del ripostiglio condominiale ubicato sotto la scala "C" che dovrà essere utilizzato solo ed unicamente dalla ditte preposte alla pulizia e manutenzione del Condominio; solo l'Amministratore ed il personale addetto alla pulizia ed alla manutenzione del Condominio potranno essere in possesso della relativa chiave.

v) Coltivare orti e piantare alberi di qualsiasi genere e/o natura nell'ambito dei giardini privati che dovranno essere mantenuti in maniera decorosa ed a prato; l'unica piantumazione concessa, e solo nell'ambito dei giardini privati posti sul retro dei rispettivi ingressi principali, riguarda le siepi di sempre verde (esclusivamente come quelle già esistenti) che dovranno essere periodicamente potate all'altezza costante di ml. 1,80 misurata dal piano del marciapiede. Tale prescrizione è resa necessaria affinché le siepi dell'intero complesso residenziale, tanto private quanto condominiali, siano uniformi come qualità, colore ed abbiano una identica altezza.

z) Servirsi del sottotetto che è unicamente una soffitta morta (non praticabile), cui si

accede tramite la botola dotata di scala retrattile ubicata nel vano scala "B"; detta soffitta costituisce una parte condominiale alla quale potrà accedere solo il personale qualificato preposto alla riparazioni e/o manutenzione dell'impianto delle antenne televisive.

I condomini non possono occupare i locali e gli spazi di proprietà ed uso comune con costruzioni od altro, anche se di carattere provvisorio, a meno che non debbano eseguire lavori riguardanti le unità immobiliari ed i locali di loro proprietà esclusiva, nel qual caso l'occupazione deve essere limitata al tempo ed allo spazio strettamente necessario e non deve impedire l'uso di detti locali e spazi da parte di altri condomini o inquilini. Di tale occupazione va dato tempestivo avviso all'Amministratore ai fini dell'osservanza dei limiti e delle condizioni.

Con il presente Regolamento vengono assegnati ad ogni singola unità abitativa, e ciò nell'ambito del piazzale condominiale, due posti auto in uso esclusivo - ad eccezione dell'appartamento n. 1 al quale sono assegnati tre posti - come meglio rilevasi dalla planimetria generale allegata al presente Regolamento sotto la lettera "C". Ciò premesso è vietata la sosta ed il parcheggio tra le due file dei posti auto come sopra assegnati; pertanto la residua porzione al centro (da nord a sud) deve essere lasciata libera per consentire solo ed unicamente il transito e le manovre di parcheggio.

In prossimità dello spigolo di sud-est del *Complesso Residenziale* [redacted] si trovano un palo ed una cabina elettrica di proprietà dell'ENEL S.p.A. che ha il diritto di passo e di elettrodotto da esercitare sulla strada di accesso e sul piazzale del Condominio; una copia dell'atto pubblico con il quale l'ENEL S.p.A. è divenuta proprietaria della cabina ed ha avuto origine la servitù di elettrodotto è agli atti dell'Amministratore.

La strada di accesso al Condominio è gravata da servitù per il passaggio di tubi e cavi interrati a favore di terzi, come risulta dalla scrittura privata del 09.02.2000 tra la [redacted] (dante causa dei Condomini) e la [redacted] che confina a nord con le resedi urbane delle unità abitative contraddistinte con i nn. 8 e 9; una copia di detta scrittura (servitù volontaria, ricognizione di confine e comunione di recinzione) è agli atti dell'Amministratore.

L'accesso al tetto - per consentire al personale qualificato e preposto ad effettuare gli interventi di riparazione e di manutenzione dello stesso nonché degli impianti ivi installati (antenne televisive, ecc.) - è previsto attraverso le botole collocate sull'intradosso della gronda al piano primo in corrispondenza delle scale "A" e "C" e tramite la botola dotata di scala retrattile ubicata nel vano scala "B".

Ogni condomino deve consentire, a richiesta dell'Amministratore e previo congruo preavviso, l'accesso all'interno dei locali di sua proprietà sia per procedere alle opportune ispezioni circa i lavori da farsi, sia per la realizzazione delle opere da eseguirsi sulle parti comuni, nell'interesse tanto del singolo condomino che dell'intero edificio, salvo il diritto al risarcimento degli eventuali danni.

#### **ART. 4 INNOVAZIONI NELLE PARTI DI PROPRIETA' ED USO INDIVIDUALE.**

Sono vietate innovazioni nelle proprietà individuali che interessino in via diretta o indiretta le parti comuni senza preavviso all'Amministratore il quale, entro dieci giorni dall'avviso, se lo riterrà opportuno potrà intimare, solo per quanto riguarda le parti comuni, la sospensione dei lavori e convocare l'Assemblea per decidere, fermo restando ad ogni effetto il disposto dell'art. 1122 del Codice Civile.

E' vietato al singolo condomino o inquilino di eseguire riparazioni delle parti ed impianti comuni se non nel caso di assoluta ed urgente necessità. In questa ipotesi dovrà notificare gli estremi dell'opera intrapresa o riparazione all'Amministratore ed ogni suo diritto sarà subordinato al riconoscimento di urgenza e delle necessità dei lavori da parte dell'Assemblea.

E' vietato ai condomini ed agli inquilini di effettuare scavi di qualsiasi genere nel sottosuolo del fabbricato, anche se essi non rechino danno agli altri condomini o inquilini o alle murature del Condominio.

Nessuna opera che arrechi danno alle parti comuni dello edificio può essere eseguita né da singoli né dal Condominio.

La deliberazione con la quale si neghi il consenso di cui al secondo comma di questo art. 4, deve essere motivata e contro di essa l'interessato può ricorrere all'Autorità Giudiziaria.

#### **ART. 5 INNOVAZIONI NELLE PARTI DI PROPRIETA' E USO COMUNE.**

I condomini e gli inquilini con la maggioranza prevista dalla legge possono deliberare innovazioni dirette al miglioramento ed all'uso più comodo od al maggior rendimento delle cose comuni. Sono però vietate le innovazioni che possono recare pregiudizio alla stabilità ed alla sicurezza statica del fabbricato che ne alterino il decoro architettonico e che rendano talune parti dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino o inquilino.

Le innovazioni o le modificazioni delle cose comuni di cui all'art. 1102 C.C. da parte del singolo condomino non sono consentite se non preventivamente approvate dall'Assemblea la quale può negare l'autorizzazione solo se è legalmente motivata. Contro la delibera di diniego il condomino interessato può ricorrere all'arbitrato o alla Autorità Giudiziaria.

Le opere di miglioria eseguite nelle parti comuni senza autorizzazione non danno diritto al rimborso delle spese sostenute, salva diversa deliberazione dell'Assemblea; di dette migliorie potranno comunque godere in ogni caso tutti i condomini.

Qualora l'innovazione comporti una spesa molto gravosa od abbia carattere voluttuario o consista in opere, impianti e manufatti suscettibili di utilizzazione separata, i condomini e gli inquilini che non intendano trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi tributo nella spesa. In tale ipotesi i condomini e gli inquilini ed i loro eredi od aventi causa possono tuttavia, in qualunque tempo, partecipare ai vantaggi dell'innovazione contribuendo alle spese di esecuzione, computate al valore attuale e di manutenzione dell'opera.

Se l'utilizzazione separata non è possibile, l'innovazione non è consentita salvo che la maggioranza dei condomini che l'ha deliberata od accettata, intenda sopportarne integralmente la spesa.

Le norme contenute nel presente articolo si applicano soltanto per le innovazioni e non per le spese straordinarie di conservazione, restauro e ricostruzione delle parti o impianti comuni, per le quali non è possibile per la maggioranza dissenziente sottrarsi al contributo, adducendo la voluttarietà o la gravosità.

Per innovazioni si devono intendere quelle opere nuove, impianti, manufatti ed edifici prima inesistenti, che mutano la consistenza delle parti comuni; sono innovazioni utili quelle che migliorano l'utilizzazione delle parti ed impianti comuni; sono innovazioni voluttuarie quelle che attendono soltanto al decoro; sono innovazioni vietate quelle che interessino anche indirettamente la struttura portante del fabbricato e che pregiudichino i diritti anche di un solo condomino o inquilino; sono innovazioni suscettibili di godimento separato quelle che possono essere po-

ste al servizio anche di una sola parte dei condomini o inquilini; sono innovazioni gravose quelle che comportano una spesa complessiva elevata (in rapporto alla spesa totale dell'edificio) aumentata o diminuita in proporzione alle variazioni dell'indice ufficiale del costo della vita, verificatosi alla data della delibera rispetto all'anno in cui è stata attestata l'abitabilità del fabbricato.

Gli alloggi che non sono dotati degli impianti di allarme e di condizionamento potranno installarli purché tanto le eventuali sirene quanto le macchine refrigeranti vengano posizionate sul retro dei rispettivi ingressi principali ed inoltre, per le unità abitative al piano primo, che tali dispositivi e macchine non alterino il decoro dell'edificio.

In ogni caso ciò sarà possibile solo previa deliberazione dell'Assemblea che, all'uopo, dovrà prevedere il tipo e l'esatta ubicazione di eventuali corpi esterni e sempre che i cavi e le tubazioni risultino sotto traccia e venga perfettamente ripristinato l'intonaco e la tinteggiatura dei muri: è quindi tassativamente vietato intervenire sui paramenti a bella vista tanto in mattoni quanto in cemento armato.

Il condomino, a norma degli art. 2043 e segg. C.C. è responsabile dei danni causati alle cose comuni o alle cose in custodia per fatto dannoso da lui compiuto e/o dalle persone, animali o cose di cui egli deve rispondere.

#### **ART. 6 DESTINAZIONE DELLE PARTI IN PROPRIETA' OD USO INDIVIDUALE.**

Tutte le unità immobiliari urbane del piano terreno e primo sono destinate a civile abitazione; quelle del piano interrato sono destinate a rimessa e devono essere considerate come pertinenze delle rispettive unità abitative per essere destinate in modo durevole a servizio delle medesime; a tal uopo si precisa che le rimesse non possono essere cedute (vendute e/o locare) a terzi estranei al *Complesso Residenziale*

**[REDACTED]**: possono, invece, essere vendute a terzi - anche separatamente dall'alloggio a cui originariamente erano a servizio - che già risultino proprietari di un appartamento nel Condominio; possono altresì essere locare a terzi che già conducano in locazione un appartamento nel Condominio.

Non potranno mai essere modificate le attuali destinazioni delle unità immobiliari urbane che costituiscono il Condominio.

Ciascun condomino o inquilino è responsabile anche per i danni provocati dal suo personale dipendente o di servizio, ai sensi dell'art. 2049 del Codice Civile.

#### **ART. 7 CONTRIBUTO ALLE SPESE PER COSE E SERVIZI COMUNI.**

La rinuncia totale o parziale ai servizi comuni non è consentita.

Tutti i condomini sono tenuti a contribuire alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria per la conservazione delle cose comuni e per le opere che si rendessero necessarie per il miglior uso o per il maggior godimento delle cose comuni, in base alle tabelle millesimali di ripartizione spese e contributi allegate al presente Regolamento. Le spese sono dovute se autorizzate e regolarmente approvate dall'Assemblea, nei modi e nei termini stabiliti dalla legge.

Ciascun condomino deve contribuire alle spese di amministrazione del fabbricato, a quelle riguardanti i servizi comuni, in proporzione al valore millesimale della sua proprietà.

Nessun condomino o inquilino può sottrarsi al contributo per le spese sopra indicate, in proporzione alla sua quota millesimale.

## ART. 8 OPERE DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA.

Per manutenzione ordinaria delle parti comuni vanno intese, a titolo indicativo, le seguenti opere:

- revisione e riparazione della copertura del fabbricato;
- riparazione e sostituzione dei comignoli ed esalatori;
- riparazione delle canne fumarie, dei tubi esalatori, delle grondaie dei pluviali, delle colonne di scarico, con gli sgomberi e le sostituzioni eventualmente necessarie;
- riparazione delle colonne di distribuzione dell'acqua, dell'energia elettrica e del gas per la parte non a carico dei singoli condomini o inquilini o delle aziende erogatrici;
- riparazioni ordinarie agli impianti centrali ed alle dotazioni comuni;
- piccole e medie riparazioni isolate ai serramenti ed agli infissi in genere, delle parti comuni;
- ripassatura degli intonaci e rivestimenti, con sigillature, rappezzi e ridipinture relative, nelle parti comuni;
- sostituzione dei vetri nei locali comuni.

Per manutenzione straordinaria delle parti di uso comune sono intese, a titolo indicativo, le seguenti opere:

- rifacimento per vetustà o per riparazioni dei gravi danni provocati da intemperie eccezionali alle coperture dell'edificio, alle grondaie ed ai tubi pluviali;
- rifacimento per vetustà di impianti e tubazioni di distribuzione e scarico;
- riparazioni per vetustà degli infissi con sostituzione anche di parti di intelaiature o di singoli serramenti;
- rifacimento di grandi parti di intonaco o di rivestimento;
- rifacimento di pavimenti sulle parti comuni;
- ridipintura dei locali comuni.

## ART. 9 CONTRIBUTO ALLE SPESE DI MANUTENZIONE E PULIZIA DELLE SCALE E DEI RELATIVI PERCORSI COMUNI.

Le spese di manutenzione ordinaria, di pulizia del vano scala "B", delle scale esterne contraddistinte con le lettere "A" e "C" e dei relativi percorsi al piano primo sono ripartite fra i condomini del piano primo in ragione della rispettiva quota millesimale d'uso di cui alla Tabella "B": TAB. B/1 scala "A" - TAB. B/1 scala "B" - TAB. B/1 scala "C".

Le spese di manutenzione straordinaria e di ricostruzione o sostituzione delle scale (sia interna che esterne), e quindi anche dei muri che ne costituiscono il vano o la struttura, sono ripartite fra tutti i condomini come segue:

- per il 50% in ragione della rispettiva quota millesimale di proprietà di cui alla Tabella "A";
- per il 50% in ragione della rispettiva quota millesimale d'uso di cui alla Tabella "B".

Le spese di manutenzione ordinaria e di pulizia della rampa di accesso al piano interrato e del corridoio su cui si affacciano le porte delle rimesse al medesimo piano, sono ripartite fra i condomini in base alla Tabella "A1"; allo stesso modo vengono ripartite anche le seguenti spese:

- di straordinaria manutenzione e quelle per il rifacimento dell'impianto elettrico afferenti il corridoio al piano interrato,
- di ordinaria e straordinaria manutenzione afferenti l'impianto di sollevamento (pompa, alimentazione di emergenza, cisterna, ecc.) ubicato al piede della rampa.

Le spese di manutenzione straordinaria e di ricostruzione o sostituzione dei muri e

della pavimentazione della rampa di accesso al piano interrato sono ripartite fra tutti i condomini come segue:

- per il 50% in ragione della rispettiva quota millesimale di proprietà di cui alla Tabella "A";
- per il 50% in ragione della rispettiva quota millesimale d'uso di cui alla Tabella "A1".

#### **ART. 10 RIPARTIZIONI DELLE SPESE DI PULIZIA E DI GIARDINAGGIO NELLE AREE CONDOMINIALI.**

La spesa di pulizia delle parti condominiali, sia coperte che scoperte, tanto a verde che non, viene ripartita in parti proporzionali al valore di proprietà o di uso espresso in millesimi di cui alla Tabella "A"; allo stesso modo si deve procedere anche per le opere di giardinaggio.

#### **ART. 11 MANUTENZIONE E RICOSTRUZIONE DEI LOCALI E MURI DIVISORI DI APPARTAMENTI.**

Le spese per la manutenzione e la riparazione dei solai sono ripartite a norma dell'art. 1125 C.C. in parti uguali tra i proprietari dell'edificio l'uno all'altro sovrapposti. Quelle dei muri divisorii delle unità immobiliari sono a carico dei proprietari confinanti in parti uguali.

#### **ART. 12 FRAZIONAMENTO E/O ACCORPAMENTO.**

Se a qualsiasi titolo si procede al frazionamento e/o accorpamento di una unità immobiliare, gli interessati dovranno esibire all'Amministratore copia autentica del relativo atto a procedere e, d'accordo con il medesimo, procederanno alla divisione e/o all'accorpamento dei millesimi attribuiti al detto piano o frazione di piano nonché alla ripartizione e/o all'attribuzione delle quote del fondo di riserva.

#### **ART. 13 ASSICURAZIONE.**

Si riportano di seguito gli accordi che i condomini hanno in precedenza preso con la [redacted] quale società loro dante causa:

"L'uso delle parti condominiali attinenti al *Complesso Residenziale* [redacted] è disciplinato dal presente Regolamento di Condominio con allegate tabelle millesimali che è stato redatto, a cura della [redacted], e verrà depositato presso il Notaio Massimo Barsanti di Lucca congiuntamente alla stipula del primo rogito notarile pubblico di vendita; stante ciò i futuri acquirenti hanno già dichiarato di accettare espressamente in ogni sua parte detto Regolamento e relative tabelle che sono state redatte ad insindacabile giudizio della [redacted].

Per il primo esercizio finanziario il complesso residenziale viene amministrato da persona designata dalla [redacted], a spese, pro quota, degli acquirenti (futuri condomini) i quali si sono già impegnati a riconoscere i contratti che saranno stipulati con le aziende fornitrici di servizi, manutenzioni e con le compagnie di assicurazione".

Ciò premesso la [redacted] ha già provveduto ad assicurare l'edificio in questione con la compagnia [redacted] agenzia di Lucca, mediante la polizza n. 300263; tale polizza è agli atti dell'Amministratore che provvederà a mettere all'ordine del giorno della prima Assemblea il seguente argomento:

- eventuali modifiche e/o integrazioni alla polizza assicurativa in essere.

L'Assemblea potrà decidere in materia deliberando con i voti della maggioranza dei partecipanti che rappresentino i due terzi del valore dell'edificio.

## ART. 14 OBBLIGHI PARTICOLARI DEL CONDOMINO E DEGLI INQUILINI.

Il condomino o l'inquilino che assentandosi intende lasciare disabitata o chiusa la sua unità immobiliare e/o il suo locale, è tenuto a consegnare la chiave della porta di ingresso a persona di sua fiducia reperibile facilmente, dandone avviso all'Amministratore, affinché in caso di necessità sia possibile accedere ai locali e procedere alle riparazioni di eventuali guasti od alla eliminazione di inconvenienti che potessero recare danno agli altri condomini e inquilini.

Per le infrazioni alle norme di questo Regolamento o alle disposizioni deliberate dall'Assemblea, quest'ultima può stabilire una sanzione pecuniaria da lire 100.000 a lire 500.000 da addebitare direttamente al condomino anche se l'infrazione è stata compiuta da persona, animale o cosa di cui il condomino deve rispondere. Tale sanzione dovrà essere stabilita prima che avvenga l'infrazione, in difetto l'Amministratore applicherà la sanzione di lire 100.000.

Nel caso di infrazione l'Amministratore deve invitare per iscritto il trasgressore ad osservare e a rispettare le norme del Regolamento e/o le disposizioni dell'Assemblea. Se l'invito rimane senza effetto o se si ripete l'infrazione, l'Amministratore deve applicare la sanzione pecuniaria deliberata dall'Assemblea.

Per l'incasso, l'Amministratore deve notificare al condomino la somma dovuta per l'infrazione maggiorata dal costo di spedizione della raccomandata R.R., intimando il pagamento entro 30 (trenta) giorni dalla data di ricezione della citata lettera.

Trascorso inutilmente tale termine l'Amministratore ha facoltà di applicare sull'intero importo una sanzione pari all'uno per cento (1%) dell'importo dovuto, per ogni mese o frazione di mese di ritardo nel pagamento. Sottoposto il caso all'Assemblea e su deliberazione di questa, l'Amministratore può ricorrere alla procedura di ingiunzione per la riscossione, addebitando anche il costo di tale procedura al condomino trasgressore.

Il ricavato dall'applicazione di tale sanzione è devoluto al fondo speciale di riserva, ed in mancanza al fondo comune.

## ART. 15\* CONDOMINI E INQUILINI MOROSI

In caso di mora del pagamento dei contributi (che devono essere versati come risulta dallo schema di ripartizione delle spese) che si sia protratto per un mese dalla scadenza stabilita, l'Amministratore è autorizzato a richiedere al "moroso" la corresponsione degli interessi ammontanti al tasso dell'uno per cento (1%) mensile per ogni mese o frazione di mese di ritardo nel pagamento escluso il primo mese.

Nel caso che il periodo di mora si sia protratto per un trimestre dalla scadenza stabilita, l'Amministratore è autorizzato a sospendere al condomino o inquilino moroso l'utilizzazione dei servizi comuni che sono suscettibili di godimento separato.

Tutto ciò senza alcun pregiudizio per tutti gli altri provvedimenti relativi ai mancati o ritardati pagamenti.

Per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'Assemblea, l'Amministratore può convenire in giudizio i condomini morosi per ottenere il versamento delle quote dovute (decreto ingiuntivo da ottenere dopo che sia trascorso un trimestre dalla scadenza stabilita per il versamento di ogni singola quota condominiale) addebitando al condomino moroso tutte le spese necessarie per la riscossione compreso l'eventuale compenso per l'Amministratore.

## ART. 16 ORGANI DI RAPPRESENTANZA E DI AMMINISTRAZIONE.

Gli organi di rappresentanza e di amministrazione del Condominio sono:

- l'Assemblea,
- l'Amministratore.

## ART. 17 ASSEMBLEA.

L'Assemblea si riunisce in via ordinaria, non oltre i sessanta giorni (60 gg.) dalla chiusura dell'esercizio finanziario, per:

- a) l'esame e l'approvazione del rendiconto e la relativa ripartizione,
- b) l'esame, l'approvazione e la ripartizione del bilancio preventivo,
- c) la nomina, revoca o riconferma dell'Amministratore e l'approvazione della relativa retribuzione,
- d) deliberare su tutti gli argomenti posti all'ordine del giorno.

## ART. 18 AMMINISTRATORE.

In ordine a quanto sopra riportato all'art. 13 la [REDACTED] ha nominato - per il primo esercizio finanziario che terminerà il 31.08.2001 - Amministratore del Condominio il [REDACTED]

L'Amministratore dura in carica un anno; può essere revocato in qualunque momento dall'Assemblea e può essere riconfermato con le maggioranze previste dalla legge.

## ART. 19 FUNZIONI DELL'AMMINISTRATORE.

L'Amministratore è legittimato a provvedere alle sole spese di ordinaria amministrazione e cioè alle spese per il funzionamento dei servizi comuni e per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio (tra queste anche pulizie ed illuminazione).

All'uopo compila il preventivo delle spese correnti e il prospetto di ripartizione fra i condomini in base ai criteri stabiliti dal presente Regolamento.

Per le spese straordinarie, l'Amministratore deve sempre e comunque ottenere la preventiva autorizzazione dall'Assemblea anche per chiedere il preventivo di spesa. In sede di esame del preventivo l'Amministratore deve sottoporre all'approvazione dell'Assemblea il prospetto di ripartizione fra i condomini della spesa preventivata e precedentemente autorizzata dall'Assemblea. Analogamente l'Amministratore deve procedere per le somme destinate ad integrare il fondo comune a fronte di deliberazioni adottate nel corso dell'esercizio o di sopravvenute spese essenziali.

Tutti i prospetti riguardanti le ripartizioni delle spese ordinarie e straordinarie devono essere sempre e comunque sottoposti all'esame dell'Assemblea la quale, in sede di approvazione, delibera anche le modalità e le rateazioni delle quote dei contributi dovuti al Condominio da parte dei condomini.

## ART. 20 COMPITI DELL'AMMINISTRATORE.

L'Amministratore ha il compito di:

- a) osservare e fare osservare il presente Regolamento;
- b) convocare l'Assemblea annualmente e ogni qualvolta lo ritenga necessario;
- c) eseguire le delibere dell'Assemblea;
- d) inviare entro dieci giorni dalla data della deliberazione, la copia del verbale a tutti i condomini presenti e non presenti alla riunione stessa;
- e) conciliare ogni eventuale divergenza fra i condomini;
- f) disciplinare l'uso delle cose comuni nel pieno rispetto dei diritti di ogni condomo-

mino.

**L'Amministratore inoltre provvede:**

- agli atti che abbiano per scopo la conservazione dei diritti alle parti comuni, comprese le azioni possessorie, le denunce di nuova opera e di danno temuto;
- l'Amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria se non con l'approvazione dell'Assemblea; può ordinare invece tutti quei lavori che rivestono carattere di improrogabile urgenza;
- l'Amministratore nei limiti delle sue attribuzioni fissate dal presente Regolamento, dalla legge ed in quelle maggiori che di volta in volta potranno essergli conferite dall'Assemblea, rappresenta il Condominio. In forza di ciò egli può agire in giudizio, sia contro i condomini che gli inquilini, sia contro terzi, può essere convenuto in giudizio, e può compiere presso qualsiasi Autorità ed Amministrazione tutti quegli atti necessari all'adempimento dei suoi compiti amministrativi;
- l'Amministratore stabilirà le norme, gli orari ed i turni per i servizi comuni in relazione alle disposizioni del presente Regolamento.

Le norme da lui date nell'ambito dei suoi poteri, sono obbligatorie per tutti i condomini e gli inquilini, salvo il ricorso all'Assemblea o all'Autorità Giudiziaria da parte del condomino o inquilino che si ritenga lesa.

**E' compito dell'Amministratore convocare l'Assemblea annualmente.**

E' compito dell'Amministratore convocare l'Assemblea ogni qualvolta lo ritenga necessario e quando ne abbia avuto richiesta scritta e motivata da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio.

**L'avviso deve contenere:**

- l'indicazione del luogo, del giorno e dell'ora dell'adunanza, in prima convocazione;
- l'indicazione del luogo, del giorno e dell'ora dell'adunanza, in seconda convocazione;
- gli argomenti sottoposti alla deliberazione dell'Assemblea.

E' compito dell'Amministratore convocare l'Assemblea a mezzo di avviso individuale che deve giungere agli interessati almeno cinque giorni lavorativi prima della data della riunione in prima convocazione. L'avviso deve avere in allegato il prospetto di ripartizione di tutte le spese sottoposte all'approvazione dell'Assemblea.

## **ART. 21 DOCUMENTI ED ATTI PER L'AMMINISTRATORE DEL CONDOMINIO.**

**L'Amministratore deve tenere:**

- a) il libro dei verbali dell'Assemblea;
- b) il libro cassa delle entrate e delle uscite;
- c) un elenco dei proprietari ed inquilini con le loro generalità e l'indicazione del domicilio;
- d) il libro o le schede contabili di ciascun condomino;
- e) il fascicolo del c/c bancario del fondo ordinario;
- f) il fascicolo del c/c bancario del fondo speciale di riserva;
- g) il fascicolo delle tasse comunali;
- h) il fascicolo delle polizze di assicurazione;
- i) l'inventario delle cose mobili di proprietà comune.

Tutta la documentazione sopra citata deve essere tenuta aggiornata.

Il singolo condomino può chiedere di controllarla sempre che ne faccia espressa richiesta motivata. In questo caso l'Amministratore può rifiutare l'esibizione della documentazione se ritiene che la motivazione sia impropria, però è tenuto ad infor-

mare immediatamente l'Assemblea dei condomini.

L'Amministratore, comunque, non può rifiutarsi di dare al condomino interessato la situazione contabile che lo riguarda alla data della richiesta stessa.

Una irregolarità contabile può essere motivo di immediata revoca dell'Amministratore da parte dell'Assemblea che può essere convocata su richiesta o anche direttamente da due condomini che rappresentino un terzo del valore dell'edificio con all'ordine del giorno la precisa e responsabile motivazione.

#### **ART. 22 DURATA DELL'ESERCIZIO FINANZIARIO.**

L'esercizio finanziario si chiude il 31 AGOSTO di ogni anno.

L'Amministratore, alla fine di ogni esercizio, ed entro il termine inderogabile di sessanta giorni, deve rendere conto della sua gestione all'Assemblea. All'uopo deve convocare l'Assemblea e mettere a disposizione di tutti i condomini l'intera documentazione contabile almeno cinque giorni lavorativi prima della data della riunione in prima convocazione.

Tale obbligo deve essere rispettato anche nei casi di dimissioni spontanee o di revoca in corso di esercizio: in questi due ultimi casi l'obbligo innanzi citato deve essere eseguito entro quindici giorni dall'evento. In caso di decesso dell'Amministratore tale obbligo compete agli eredi.

#### **ART. 23 CONVOCAZIONE.**

L'Assemblea dei condomini si riunisce in via ordinaria non oltre i sessanta giorni (60 gg.) dalla chiusura dell'anno finanziario ed in via straordinaria quando l'Amministratore lo reputi necessario.

L'Assemblea è convocata a cura dell'Amministratore mediante avviso individuale da inviarsi a mezzo di lettera raccomandata e deve giungere a destinazione in tempo utile affinché il condomino possa organizzarsi, nei cinque giorni posti a sua disposizione, per esercitare il diritto indicato nel primo capoverso dell'art. 22 di questo Regolamento.

Il termine di almeno 5 giorni prima, stabilito dal comma precedente, per la tempestiva comunicazione ai condomini e agli inquilini dell'avviso di convocazione dell'Assemblea condominiale, va calcolato a partire dal primo giorno immediatamente precedente alla data fissata per l'adunanza stessa.

Se l'Amministratore omette di convocare l'Assemblea questa può essere convocata dai condomini con le formalità e le disposizioni previste dalla legge (art. 66 Disp. Att. C.C.).

#### **ART. 24 DIRITTO DI VOTO E DI DELEGA.**

Ogni condomino o inquilino ha diritto a farsi rappresentare nell'Assemblea da persona anche estranea al Condominio che non sia l'Amministratore con delega scritta anche in calce all'avviso di convocazione. Ogni partecipante all'Assemblea non può rappresentare più di tre condomini o inquilini per delega semplice ma è ammesso un numero illimitato se la delega è in forma legale.

Qualora una o più unità immobiliari dell'edificio appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto ad un solo rappresentante nell'Assemblea, che è designato dai proprietari interessati, in mancanza provvede per sorteggio il Presidente dell'Assemblea.

Il nudo proprietario deve essere chiamato a partecipare alle assemblee condominiali

indette per deliberare su innovazioni, ricostruzioni ed opere di mantenimento straordinarie, se invece si tratta di affari di ordinaria amministrazione o di godimento delle cose e dei servizi comuni, deve essere dato avviso all'usufruttuario, il quale non può dare validamente il suo voto su materie riservate al nudo proprietario.

## **ART. 25 VALIDITA' PER LA COSTITUZIONE DELL'ASSEMBLEA.**

La validità della costituzione dell'Assemblea ai sensi dell'art. 1136 C.C. (qui di seguito interamente riportato), si accerta al principio dell'adunanza e deve permanere tale ai fini di deliberazioni che richiedono maggioranze qualificate.

### **Art. 1136 C.C.**

"L'Assemblea è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi dell'intero edificio e i due terzi dei partecipanti al Condominio.

Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

Se l'Assemblea non può deliberare per mancanza di numero, l'Assemblea di seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima; la deliberazione è valida se riporta un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti al Condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio.

Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'Amministratore o le liti attive e passive relative a materia che esorbitano dalle attribuzioni dell'Amministratore medesimo, nonché le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità devono essere sempre prese con la maggioranza stabilita dal secondo comma.

Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni previste dal primo comma dell'art. 1120 devono essere sempre approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al Condominio e i due terzi del valore dell'edificio.

L'Assemblea non può deliberare se non consta che tutti i condomini sono stati invitati alla riunione.

Dalle deliberazioni dell'Assemblea si redige processo verbale da trascriversi in un registro tenuto dall'Amministratore."

La validità della costituzione dell'Assemblea si accerta all'inizio di ciascuna adunanza ed è efficace per tutta la durata: cioè rimane valida a deliberare anche se qualcuno dei condomini o inquilini o loro rappresentanti si assentino o si ritirino per una qualsiasi ragione.

La discussione delle materie all'ordine del giorno può essere prorogata al giorno successivo quando ciò sia stato previsto dall'avviso di convocazione ma prima di riprendere la nuova discussione dovrà essere accertata la validità della costituzione dell'Assemblea con le norme già dette.

I libri e i documenti giustificativi del rendimento annuale della gestione e del bilancio preventivo e consuntivo devono essere posti a disposizione dei condomini e degli inquilini, per ogni eventuale controllo, nei sette giorni precedenti l'Assemblea ordinaria, presso l'Amministratore o durante l'Assemblea all'uopo indetta.

## **ART. 26 ATTRIBUZIONI DELL'ASSEMBLEA.**

Le attribuzioni dell'Assemblea sono quelle di deliberare su:

- a) il rendiconto di gestione dell'esercizio dell'anno precedente e sul preventivo del nuovo esercizio;
- b) la regolare ripartizione delle spese e gli importi destinati al fondo comune;

- c) l'erogazione dei sopravvanzi della gestione, gli interessi attivi e passivi maturati ed eventuali rendite di beni comuni;
- d) le spese di carattere straordinario e la costituzione del relativo fondo speciale di riserva;
- e) la nomina, revoca, riconferma dell'Amministratore;
- f) eventuali reclami avanzati dai condomini in merito a provvedimenti presi dall'Amministratore;
- g) le norme per l'uso più comodo e per il maggior godimento delle cose comuni;
- h) le liti attive e passive;
- i) eventuali azioni legali contro i condomini;
- l) eventuali modifiche del Regolamento;
- m) eventuali modifiche delle tabelle millesimali.

#### ART. 27 DISSIDI

In caso di dissidi fra condomini o fra condomini e Amministratore questi sono tenuti a sottoporre il caso all'esame dell'Assemblea per una conciliazione. In caso di insuccesso si dovrà tentare un amichevole componimento attraverso la nomina di un arbitro per parte, i quali arbitri, a loro volta potranno nominare un terzo.

#### ART. 28 DELIBERAZIONI DELLE ASSEMBLEE.

Le deliberazioni saranno valide se approvate con le maggioranze previste dalla legge a seconda dell'oggetto da deliberare.

a) Saranno approvate con la maggioranza normale (in prima convocazione: con la metà più uno dei presenti e non meno della metà del valore dell'edificio; in seconda convocazione: con un terzo dei partecipanti al Condominio e non meno di un terzo del valore dell'edificio) le deliberazioni riguardanti i seguenti argomenti:

1. rendiconto annuale dell'Amministratore;
2. impiego dei residui attivi della gestione;
3. preventivo delle spese ordinarie occorrenti durante un anno;
4. ripartizione delle spese tra i vari condomini;
5. preventivo di spese per le opere di manutenzione straordinaria e costituzione del fondo speciale occorrente;
6. uso diverso delle varie unità dei singoli condomini;
7. quant'altro non è compreso negli argomenti per cui occorre una maggioranza speciale.

b) Saranno approvate con maggioranze speciali (sia in prima che in seconda convocazione con la metà più uno dei presenti, purché rappresentino non meno della metà del valore dell'edificio) le deliberazioni riguardanti i seguenti argomenti:

1. approvazione del Regolamento di Condominio;
2. modifiche al Regolamento di Condominio (art. 1138 C.C., terzo comma) esclusi i casi di cui alla seguente lettera d), numeri 1 e 2;
3. nomina, retribuzione e revoca dell'Amministratore (art. 1136 C.C., quarto comma);
4. nomina del Consiglio dei condomini;
5. liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'Amministratore (art. 1136 C.C., quarto comma);
6. riparazioni straordinarie di notevole entità (art. 1136 C.C., quarto comma);
7. ricostruzione dell'edificio quando esso sia perito per una parte inferiore ai tre quarti del suo valore (artt. 1128, 1136 C.C., quarto comma);

c) Sia in prima che in seconda convocazione con la maggioranza dei partecipanti al Condominio, che rappresentino non meno dei due terzi del valore dell'intero edifi-

cio, le deliberazioni riguardanti i seguenti argomenti:

1. innovazioni eseguite per il miglioramento, o per l'uso più comodo, o per ottenere un maggior rendimento delle cose comuni (di cui all'art. 1120 C.C., primo comma);

d) Sia in prima che in seconda convocazione con la unanimità dei partecipanti al Condominio, le deliberazioni riguardanti i seguenti argomenti:

1. modifiche del presente Regolamento che implicano variazioni nei diritti costitutivi o acquisiti (sulle cose e sui servizi comuni), e del potere di disporre da parte dei singoli condomini sulle parti di loro esclusiva proprietà;

2. modifiche del Regolamento di Condominio inerenti i valori proporzionali delle varie quote, quando occorra correggere errori o quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio (in conseguenza della sopraelevazione di nuovi piani; o di espropriazioni parziali; o di innovazioni di vasta portata), è venuto notevolmente ad alterarsi il rapporto originario tra i valori proporzionali suddetti (art. 69, disposizioni di attuazione);

3. innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico, o che rendano alcune parti dell'edificio inservibile all'uso o al godimento anche di un solo condomino (art. 1120 C.C., secondo comma);

4. innovazioni che producano un cambiamento nella destinazione originaria dell'edificio;

5. sopraelevazione che possa pregiudicare le condizioni statiche o l'aspetto architettonico dell'edificio, o che arrechi una notevole diminuzione di aria e luce ai piani sottostanti (art. 1127 C.C., secondo comma);

6. ricostruzione dell'edificio quando esso sia perito totalmente, o per una parte superiore ai tre quarti del suo valore, salvo disposizioni contrarie contenute nel Regolamento di Condominio o negli altri atti del Condominio stesso (art. 1128 C.C., primo comma);

#### **ART. 29 VERBALE DELLE DELIBERE DI ASSEMBLEA.**

Delle deliberazioni dell'Assemblea si redige, direttamente sull'apposito registro, processo verbale che deve contenere:

a) il luogo, la data dell'adunanza e l'ordine del giorno;

b) la lista completa di tutti i condomini intervenuti o rappresentati con l'indicazione della quota millesimale per ciascuno di essi;

c) la nomina del Presidente dell'Assemblea e del Segretario;

d) la constatazione da parte del Presidente che l'Assemblea è stata regolarmente convocata e costituita;

e) il resoconto su ciascuna delle voci oggetto di deliberazione con l'indicazione della maggioranza ottenuta in sede di votazione;

f) la trascrizione di qualsiasi dichiarazione di cui si chiede l'inserimento;

g) la firma del Presidente e del Segretario ed eventualmente di tutti i partecipanti quando l'argomento contiene norme limitative o restrittive.

Copia conforme del verbale deve essere inviata a tutti i condomini presenti e non presenti all'adunanza.

#### **ART. 30 IMPUGNAZIONI DELLE DELIBERAZIONI DELL'ASSEMBLEA.**

Le deliberazioni prese dall'Assemblea, a norma di legge e del presente Regolamento di Condominio, sono obbligatorie per tutti i condomini e gli inquilini.

Contro le deliberazioni contrarie alla legge ed al Regolamento di Condominio, ogni condomino o inquilino può far ricorso all'Autorità Giudiziaria, ma il ricorso non so-

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

spende l'esecuzione del provvedimento, salvo che la sospensione sia ordinata dall'Autorità stessa.

Il ricorso deve essere proposto sotto pena di decadenza entro trenta giorni dalla data della deliberazione per i dissenzienti e dalla data di comunicazione per gli assenti.

Il condomino o l'inquilino presente all'Assemblea in cui è stata adottata, senza il suo dissenso, una determinata deliberazione, non è legittimato a proporre contro di questa l'impugnazione prevista dal comma precedente.

#### **ART. 31 INCAPACITA' DELL'ASSEMBLEA A DELIBERARE.**

Se l'Assemblea non riesce a costituirsi né in prima né in seconda convocazione, o se, pur essendosi regolarmente costituita, non riesca a raggiungere le dovute maggioranze per deliberare come prescritte dall'art. 25 precedente, si applicherà la disposizione dell'art. 1105 del C.C., che autorizza ciascun partecipante a ricorrere all'Autorità Giudiziaria, affinché provveda sull'argomento, in camera di consiglio.

#### **ART. 32 BILANCIO PREVENTIVO E BILANCIO CONSUNTIVO.**

Alla fine di ogni esercizio l'Amministratore deve produrre il rendiconto, il più dettagliato possibile, di tutte le spese e di tutte le entrate, mettendo a disposizione dell'Assemblea la relativa documentazione.

Alla stessa Assemblea egli deve presentare il preventivo delle spese occorrenti per il futuro esercizio, allegando allo stesso un prospetto di ripartizione.

Una volta che l'Assemblea ha approvato il preventivo, questo diviene esecutivo e l'Amministratore può provvedere ad erogare le spese in relazione alle quote riscosse.

#### **ART. 33 FONDO SPECIALE DI RISERVA.**

La costituzione di eventuali fondi speciali di riserva per opere di manutenzione è demandata all'Assemblea come pure all'Assemblea è riservata la facoltà dell'utilizzo del fondo. La contabilità del fondo speciale di riserva va tenuta separatamente da quella relativa alle spese comuni.

#### **ART. 34 SEPARAZIONE DI RESPONSABILITA' PER LA RESISTENZA IN GIUDIZIO.**

Quando l'Assemblea dei condomini abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere in giudizio, i condomini dissenzienti, con atto giudiziale notificato all'Amministratore, possono separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza.

Se dall'esito favorevole di una lite promossa dal Condominio derivino vantaggi al dissenziente, questi è obbligato a concorrere con la quota spettantegli, nella spesa della lite, che non sia stato possibile ritenere dall'avversario.

#### **ART. 35 INTEGRAZIONI.**

Per quanto non è disposto dal presente Regolamento Condominiale e per quanto non è in contrasto con le norme in esso contenute, valgono le disposizioni del Codice Civile e gli usi e consuetudini locali.

## ART. 36 TABELLE MILLESIMALI.

Formano parte integrante di questo Regolamento le seguenti tabelle millesimali:

- tabella "A" : generale della proprietà;
- tabella "A1" : generale della proprietà di utilizzazione differenziata e separata;
- tabella "B" : del vano scala "B" e delle scale esterne "A" e "C".

Sono altresì allegate le schede per il calcolo della superficie virtuale delle 35 U.I.U. che costituiscono il Condominio: n. 20 appartamenti e n. 15 rimesse.

La tabella "A" è relativa alla proprietà, parti, cose ed impianti comuni a tutte le 35 unità immobiliari che costituiscono il Condominio.

La tabella "A1" è relativa all'uso, manutenzioni ordinarie e quant'altro di competenza delle 15 rimesse interrate e del relativo corridoio sul quale cui si affacciano le porte delle stesse.

La tabella "B" è relativa all'uso, manutenzioni ordinarie, e quant'altro di competenza del vano scala "B" e delle scale esterne "A" e "C".

## ART. 37 VENDITA O AFFITTO DEI PROPRI LOCALI.

Ogni condomino, tanto se vende, quanto se cede in locazione o in comodato, in tutto o in parte, i locali di sua proprietà, dovrà prescegliere compratori od inquilini di ineccepibili qualità personali, i quali, a loro volta, dovranno sottomettersi e conformarsi alle norme tutte che disciplinano il presente Regolamento di Condominio; questo pertanto dovrà fare parte integrante dei relativi contratti di vendita, di affitto o di comodato.

## ART. 38 DISPOSIZIONE TRANSITORIA.

Questa disposizione sarà valida solo per il primo anno finanziario.

Data l'impossibilità di quantificare a priori con una certa precisione le spese necessarie alla normale amministrazione del Condominio, per il primo anno finanziario l'Amministratore avrà facoltà di richiedere delle somme in acconto, per la gestione che di volta in volta quantificherà a suo insindacabile giudizio.

## ART. 39 ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO.

Il presente Regolamento entra in vigore in data 01.09.2000.

E' composto da 39 articoli per un totale di n. 20 pagine comprese quelle dell'interazione e dell'elenco degli articoli del Regolamento, oltre ai seguenti allegati:

- Allegato "A" : schema del fabbricato,
- Allegato "B" : elaborato planimetrico catastale,
- Allegato "C" : schema dei parcheggi,
- Tabella "A" : millesimale generale della proprietà,
- Tabella "A1" : millesimale di utilizzazione differenziata e separata,
- Tabella "B" : millesimale delle scale (scala "A" - scala "B" - scala "C"),
- Schede di calcolo : superficie virtuale.

Porcari Il, 18 luglio 2000