

TRIBUNALE DI MASSA

FALLIMENTO DI



CON SEDE IN MASSA
VIA ADELINA ZINI N°68

R.F. 3/2014

RELAZIONE DI STIMA

Tecnico Incaricato: Dott. Ing. Sara Mannini
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Massa-Carrara n.788

La sottoscritta Dott.Ing. Sara Mannini, nata a Massa (MS) il 16.09.1973, C.F. MNNSRA73P56F023F, libero professionista iscritta all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Massa Carrara al n.788, con studio professionale in Via dei Cedri n°15, essendo stata nominata perito per la stima dei beni immobili in data 17.03.2014 dal Dott. Florio Bertilorenzi, curatore del procedimento di fallimento R.F. 3/2014 di [REDACTED] procede alla redazione della seguente perizia di stima.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI, ESTREMI DELL'ATTO DI FALLIMENTO, ESTREMI ATTI DI PROVENIENZA.

I beni immobili oggetto di stima sono:

BENE 1. unità immobiliare sita in Marina di Massa, comune di Massa (MS), via Zini n°68, posta a piano terra e interrato di un condominio e registrata all'Agenzia del Territorio della provincia di Massa Carrara al fg. 148 partic. 55 sub. 2 cat. C/1 classe 8 consistenza 34 mq per una rendita di € 916,61. Catastalmente la proprietà è interamente della società [REDACTED] Srl. Il fabbricato di cui fa parte l'u.i. confina lato monti con via Zini, lato Carrara con altro condominio identificato al mapp. 37, lato Viareggio con corte condominiale (mapp. 73) e lato mare con altri spazi condominiali (mapp.71 e 72). In particolare il fondo oggetto di stima è contiguo lato Viareggio con attività commerciale (Lavanderia Speedy Wash) e lato Carrara in parte con il vano scale condominiale ed in parte con altro fondo commerciale, i locali seminterrati confinano con altri simili.

Attualmente i locali sono utilizzati come ufficio della società [REDACTED]. Il bene è pervenuto alla società grazie ad un atto di compravendita, redatto dal notaio Alessandra Bianchi, tra le [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (venditrice) registrato il 24.02.2010 R.G. n°1820 (acquirenti) e R.P. n°1255.

BENE 2. Unità immobiliare sita in via Traversa, località Cervaiolo nel Comune di Montignoso. Ubicata a piano interrato di un condominio di nuova

costruzione e registrata all'Agenzia del Territorio della provincia di Massa Carrara al fg. 14 partic. 1813 sub. 6 cat. C/2 classe 4 consistenza 35 mq per una rendita di € 113,88 e di proprietà interamente della società [REDACTED] e utilizzato come deposito. L'edificio a cui appartiene l'u.i. confina lato monti con mapp. 1796, lato Carrara con mapp.1228,1818, lato mare con via Traversa, lato Viareggio è prospiciente via Rosi. In particolare l'u.i. oggetto di stima confina con il vano scala e i corridoi condominiali.

Il bene è pervenuto alla società [REDACTED] Srl tramite atto di compravendita, redatto dal notaio Alessandra Bianchi, contro la società [REDACTED]. [REDACTED]. [REDACTED]. (C.F. [REDACTED]) registrato in data 04.03.2008 R.P. 1647 e R.G. 2494.

BENE 3. unità immobiliare sita in via Traversa, località Cervaiolo nel Comune di Montignoso. Anche questo posto a piano interrato di un condominio di nuova costruzione e registrata all'Agenzia del Territorio della provincia di Massa Carrara al fg. 14 partic. 1813 sub. 33 cat. C/2 classe 4 consistenza 12 mq per una rendita di € 39,04 e di proprietà interamente della società [REDACTED]. L'edificio a cui appartiene l'u.i. confina lato monti con mapp. 1796, lato Carrara con mapp.1228,1818, lato mare con via Traversa, lato Viareggio è prospiciente via Rosi. In particolare l'u.i. oggetto di stima confina con il sub. 34 lato monti e il sub.32 lato mare e con il corridoio condominiale lato Massa.

Il locale attualmente è vuoto. Il bene è pervenuto alla società [REDACTED] Srl tramite atto di compravendita, redatto dal notaio Alessandra Bianchi, contro la società [REDACTED] & C. (C.F. [REDACTED]) registrato in data 04.03.2008 R.P. 1647 e R.G. 2494.

BENE 4. unità immobiliare sita in via Traversa, località Cervaiolo nel Comune di Montignoso. A piano interrato di un condominio di nuova costruzione e registrata all'Agenzia del Territorio della provincia di Massa Carrara al fg. 14 partic. 1813 sub. 34 cat. C/2 classe 4 consistenza 16 mq per una rendita di € 52,06 e di proprietà interamente della società [REDACTED]. L'edificio a cui appartiene l'u.i. confina lato monti con mapp. 1796, lato Carrara con

mapp.1228,1818, lato mare con via Traversa, lato Viareggio è prospiciente via Rosi. In particolare l'u.i. oggetto di stima confina con il sub. 33 lato Viareggio e con il corridoio condominiale lato mare.

Anche questo fondo attualmente è inutilizzato. Il bene è pervenuto alla società [REDACTED] Srl tramite atto di compravendita, redatto dal notaio Alessandra Bianchi, contro la società [REDACTED] [REDACTED] registrato in data 04.03.2008 R.P. 1647 e R.G. 2494.

Su tutti i beni grava una Trascrizione di Verbale di Pignoramento datato 07/12/2012 al n. 7647 del Registro Particolare e n.10315 del Registro Generale a seguito di Atto Giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Massa in data 30/11/2012 Rep. n. 1535 a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] S.R.L. avente diritto di PIENA PROPRIETA' su tutti e quattro i beni, atto rettificato il data 17.01.2013 in quanto il precedente vedeva erroneamente indicato come soggetto contro la società [REDACTED] Srl anziché [REDACTED] Srl. Le quattro unità immobiliari sono gravate da un'ulteriore trascrizione contro del 07.04.2014 (R.P. 2280 e R.G. 2848) ovvero un atto giudiziario di sentenza dichiarativa di FALLIMENTO.

DESCRIZIONE DEI BENI

BENE 1. I locali sono ubicati a piano terra e interrato di un condominio in via Zini n°68 a Marina di Massa (Comune di Massa, MS). L'accesso è rialzato rispetto al piano strada carrabile di circa 80 cm. I locali a piano terra hanno affaccio lato monti da via Zini e lato mare dal porticato rivolto verso il giardino della corte interna al condominio.

Il piano terra è composto da due vani, ripostiglio e servizio igienico. L'altezza interna è di 3,13 m tranne quella del disimpegno che, essendo stato ribassato con cartongesso, ha un'altezza di 2,37 m e del bagno alto 2,50 m anch'esso ribassato.

A terra è stato posato pavimento in parquet e le pareti sono pitturate a tempera. Il bagno è rivestito in materiale ceramico e fornito di lavabo e water. Gli infissi esterni sono in alluminio. Il riscaldamento è garantito grazie a condizionatori elettrici e il

bagno è dotato di scaldacqua sempre elettrico. I locali sono complessivamente in buone condizioni. Sebbene catastalmente risulti presente una scala che mette in comunicazione piano terra e piano interrato, per accedere a quest'ultimo è necessario passare esternamente dall'ingresso principale del palazzo, scendere tramite una scala condominiale al livello delle cantine e accedere al corridoio su cui si affacciano anche tutti gli accessi alle altre proprietà. Il vano interrato, di proprietà ██████████ S.r.l., stretto solo 1,04 m, (H interna 2,03 m) e lungo 4,25 m è in pessime condizioni, e conduce alla scala chiusa, che originariamente comunicava con i locali a piano terra. I pavimenti sono in calcestruzzo, i muri non sono pitturati e sono evidenti tracce di umidità.

Il piano terra ha una superficie di circa 36 mq netti, mentre il piano interrato, esclusa la scala, inutilizzabile, è circa 5,50 mq. Attualmente i locali a piano terra sono adibiti dalla proprietà ad ufficio.

BENE 2. Il locale deposito è a piano interrato di un condominio sito in via Traversa nel Comune di Montignoso. Attualmente il locale, un unico vano, è utilizzato dalla proprietà come deposito. L'accesso al livello avviene tramite scale condominiali o ascensore e l'ingresso al locale è in prossimità di esse. La pavimentazione è in mattonelle di gres grigie, le pareti sono pitturate a tempera ed è in buone condizioni, vista anche la recente realizzazione dello stabile. I due infissi che prendono luce da una bocca di lupo, sono in alluminio. Non esiste riscaldamento. La superficie netta complessiva è di circa 35 mq con un'altezza interna di 2,50 m.

BENE 3. Il locale in oggetto si trova a piano interrato di un condominio di recente realizzazione sito in via Traversa a Montignoso. È un unico vano a cui si accede direttamente dal corridoio condominiale su cui si affacciano anche altri depositi di altra proprietà. Attualmente non viene utilizzato in alcun modo dalla ██████████ Srl ed è vuoto. L'accesso al piano interrato avviene tramite scala condominiale o ascensore. La pavimentazione è in gres, le pareti sono pitturate a tempera e il locale è in buone condizioni. Non esiste riscaldamento. L'infisso che prende luce da una bocca di lupo è in alluminio. La superficie è di circa 12 mq per un'altezza di 2,50 m.

BENE 4. Unico vano posto a piano seminterrato di un condominio di recente costruzione realizzato in via Traversa nel Comune di Montignoso. L'accesso al locale avviene da corridoio condominiale che si raggiunge tramite scale o ascensore. I pavimenti sono in gres, l'unico infisso, che prende luce da una bocca di lupo, è in alluminio. Il vano non è riscaldato.

La superficie è di circa 16,00 mq per un'altezza interna di 2,50 m.

STATO DI POSSESSO DEI BENI, ATTUALE STATO DI OCCUPAZIONE

BENE 1. Il bene è attualmente utilizzato dalla ██████████ Srl come ufficio.

BENE 2. Il bene è attualmente utilizzato dalla ██████████ Srl come deposito.

BENE 3. Il bene è attualmente inutilizzato. È vuoto.

BENE 4. Il bene è attualmente inutilizzato. È vuoto.

FORMALITA', VINCOLI O ONERI A GRAVANTI SUI BENI :

• **DOMANDE GIUDIZIALI, SEQUESTRI ED ALTRE TRASCRIZIONI**

• **ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI, EVENTUALI LIMITI ALL'EDIFICABILITÀ O DIRITTI DI PRELAZIONE**

• **CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA**

CONIUGALE, CON PRECISAZIONE DELLA RELATIVA DATA E DELLA EVENTUALE TRASCRIZIONE

• **ALTRI PESI O LIMITAZIONI D'USO (ES. ONERI REALI, OBBLIGAZIONI, SERVITÙ, USO, ABITAZIONE**

Tutti i beni in quanto facenti parte di condomini sono soggetti ai Regolamenti Condominiali dei rispettivi stabili e allegati alla presente perizia. Il regolamento a cui fa riferimento il bene 1 è "Regolamento di condominio dello stabile "C"", i beni 2, 3 e 4 al "Regolamento condominiale del Complesso Immobiliare Cervaiolo". Per quanto riguarda il bene 1 sito in via Zini 68 la Soc. ██████████ S.r.l. è debitrice per oneri condominiali della cifra di € 1181,32 di cui € 1152,32 relativi alla gestione 2014 e € 29 relativi al 2015. Per quanto riguarda i beni 1, 2 e 3 inseriti nel

condominio di via Traversa la Soc. ██████████ è debitrice per oneri condominiali in ragione di € 2 398,08 di cui € 2 117,97 per la gestione 2013/14 e € 280,08 per la gestione 2014/15 in scadenza il 27.07.14.

Sul **BENE 1** gravano:

1. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta in data 24/02/2010 Registro Particolare n.333 Registro Generale n.1821

2.1. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta in data 18/06/2012 Registro Particolare n.568 Registro Generale n.4968

3. Trascrizione di Verbale di Pignoramento gravante sull'intera proprietà 1/1 in data 07/12/2012 Registro Particolare n. 7647 Registro Generale n.10315 a seguito di Atto Esecutivo.

4. Rettifica di trascrizione contro del 17/01/2013 Registro Particolare n.301 Registro Generale n.410 di verbale di pignoramento.

5. Trascrizione contro del 07/04/2014 Registro Particolare n.2280 Registro Generale n.2848 per sentenza dichiarativa di fallimento.

Sul **BENE 2** gravano:

1. Trascrizione di Verbale di Pignoramento gravante sull'intera proprietà 1/1 in data 07/12/2012 Registro Particolare n. 7647 Registro Generale n.10315 a seguito di Atto Esecutivo.

2. Rettifica di trascrizione contro del 17/01/2013 Registro Particolare n.301 Registro Generale n.410 di verbale di pignoramento.

3. Trascrizione contro del 07/04/2014 Registro Particolare n.2280 Registro Generale n.2848 per sentenza dichiarativa di fallimento.

Sul **BENE 3** gravano:

1. Trascrizione di Verbale di Pignoramento gravante sull'intera proprietà 1/1 in data 07/12/2012 Registro Particolare n. 7647 Registro Generale n.10315 a seguito di Atto Esecutivo.

2. Rettifica di trascrizione contro del 17/01/2013 Registro Particolare n.301 Registro Generale n.410 di verbale di pignoramento.

3. Trascrizione contro del 07/04/2014 Registro Particolare n.2280 Registro Generale n.2848 per sentenza dichiarativa di fallimento.

Sul **BENE 4** gravano:

1. Trascrizione di Verbale di Pignoramento gravante sull'intera proprietà 1/1 in data 07/12/2012 Registro Particolare n. 7647 Registro Generale n.10315 a seguito di Atto Esecutivo.

2. Rettifica di trascrizione contro del 17/01/2013 Registro Particolare n.301 Registro Generale n.410 di verbale di pignoramento.

3. Trascrizione contro del 07/04/2014 Registro Particolare n.2280 Registro Generale n.2848 per sentenza dichiarativa di fallimento.

REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA, DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'. EVENTUALI DIFFORMITA' URBANISTICHE, CATASTALI ED EDILIZIE. VERIFICA DELL'EVENTUALE SANABILITA' DELLE DIFFORMITA'. ESTREMI DELLE CONCESSIONI EDILIZIE O IN SANATORIA.

A seguito dei sopralluoghi effettuati dalla sottoscritta presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Massa è risultato che il fabbricato sito in via Zini, in cui si trova l'ufficio oggetto di stima, fa parte di un complesso edilizio costruito tra gli anni '60 e '70 e conosciuto come "Palazzi Abba". In particolare il fabbricato interessato viene denominato nei grafici di planimetria generale come "Fabbricato C". Nonostante un'analisi dettagliata del faldone relativo alle varie pratiche presentate al momento della costruzione e le successive varianti, non è stata rintracciata alcuna documentazione relativa al "Palazzo C" ed è quindi stata fatta richiesta in data 13/05/2014 al Comune di Massa affinché venisse verificata l'effettiva presenza nei propri archivi di titoli abilitativi riguardanti il "Palazzo C". Il Comune di Massa in data 20.06.2014 ha inviato comunicazione a firma del Dirigente, Dott.ssa Luisa Lippi, nella quale viene dichiarato che: *"In riscontro Sua nota del 13.05.2014 prot. 23529 in cui richiedeva l'accesso alle pratiche edilizie presentate dal Sig. Abba Teo Franco per la costruzione di fabbricati siti a Marina di Massa tra via Vittorio Veneto e via Adelina Zini realizzati nel periodo 1960-1967, si*

rappresenta che il fascicolo edilizio risulta incompleto e privo delle tavole grafiche relative al fabbricato "C" e descritto al N.C.E.U. al foglio n° 148 particella n° 55". In virtù di quanto sopra riportato allo stato attuale non è possibile né stabilire la regolarità urbanistica dell'immobile e dei locali di proprietà della [REDACTED] né capire le necessarie pratiche per eventualmente sanare una non nota situazione urbanistica. Si fa presente che il fondo in oggetto catastalmente è stato classificato appartenente alla categoria C/1 ovvero negozi e botteghe mentre l'attuale utilizzo dei locali è ad ufficio ovvero categoria A/10 Uffici e studi privati. Inoltre graficamente al piano terra non sono rappresentati il disimpegno e il ripostiglio e a piano interrato il vano scale (che metteva in comunicazione piano interrato e piano terra ma che attualmente è stato chiuso) è rappresentato con il verso di salita opposto a quello effettivamente realizzato. Per completezza si allega copia dell'atto di provenienza del bene dove l'allora parte venditrice, Sig. [REDACTED], all'art. 6 dichiara la conformità del fabbricato agli strumenti urbanistici e al regolamento urbanistico vigente prima del 1° settembre 1967, periodo di realizzazione dell'immobile in cui è inserito il fondo di proprietà della [REDACTED].

Visto quanto sopra riportato e ipotizzando la regolare realizzazione del palazzo secondo i progetti depositati, approvati ma attualmente non trovati presso il Comune di Massa, per procedere con la regolarizzazione delle difformità riscontrate è necessario:

- presentare istanza di sanatoria ex.art.140 IL.R. 1/2005 e succ. presso il Comune di Massa per una cifra complessiva tra onorario del tecnico, oneri di urbanizzazione, diritti di segreteria e oblazioni di circa € 6000
- accatastare nuovamente il fondo riportando la corretta planimetria e modificando la categoria da C/1 a A/10, per una cifra complessiva di circa € 800
- presentare certificato di abitabilità/agibilità ex. Art.86 L.R. 1/2005 e succ. per una cifra complessiva di € 600
- presentare certificazione energetica ex. D.lgs 192/2005 e succ. per una cifra complessiva di € 300

Presso il Comune di Montignoso è stata fatta ricerca della documentazione relativa al complesso edilizio realizzato in via Traversa in cui si trovano le tre unità immobiliari e sono state riscontrate presso l'ufficio Edilizia privata le seguenti pratiche e i relativi titoli edilizi intestati alla società [REDACTED] di [REDACTED] :

1. Concessione Edilizia n°2206 del 14/05/2003
2. Concessione Edilizia n°2261 del 25/10/2003 in variante alla precedente
3. Permesso di Costruire n°2491 del 06/05/2006 in varianti alle precedenti
4. Variante in corso d'opera finale ai sensi dell'art. 83 comma 12 L.R. 1/2005 e fine lavori con conformità urbanistica del 31/05/2006

L'opera è stata collaudata staticamente dall'Ing. Franco Pali che ne ha certificato la conformità delle opere in cemento armato in data 29/09/2004 con pratica n°363/03.

In data 06/05/2008 il Comune di Montignoso ha inviato al direttore dei lavori, Ing. Luciano Bertilorenzi, alla società [REDACTED] e ai proprietari delle unità immobiliari interessati, comunicazione di avvio di procedimento ex L. 241/1990 per presunte violazioni edilizie ascrivibili a quelle contenute nell'art. 132 della L.R 1/2005 (Opere eseguite in difformità al P.d.C. o con variazioni essenziali) e consistenti in:

- a) trasformazione dei locali sottotetto, definiti come depositi occasionali, in unità abitative autonome con conseguenti aumenti di SUL e di volume;
- b) realizzazione e/o predisposizione per la realizzazione di servizi igienici e/o accessori, con conseguenti aumenti di SUL e di volume relativamente ai sottotetto;
- c) aumento di altezza in corrispondenza della linea del colmo (da circa 2,52 ml a circa 2,80 ml).

Successivamente è stata presentata istanza di sanatoria ex art. 140 L.R. 1/2005 riguardante parte delle opere contestate e sopra citate per cui è stata rilasciato Permesso di Costruire in Sanatoria n°2730 del 08/04/2009.

Il complesso edilizio sito in via Traversa nel Comune di Montignoso risulta realizzato conformemente ai titoli edilizi sopra riportati e alle planimetrie catastali depositate

presso l'Agenzia del Territorio di Montignoso infatti sono stati depositati presso i suoi uffici:

1. Certificato di Agibilità/Abitabilità dell'immobile redatta dall'Ing. Silvano De Angeli in data 25/11/2006 (pratic. Prot. 17108/2389)
2. Certificato di Conformità Urbanistica datato 01/06/2006
3. Dichiarazione di Conformità degli impianti Elettrici relativa solamente alle unità immobiliari dei piani fuori terra redatta dalla ditta Barchiesi Marco e datata 07/07/2006
4. Dichiarazione di Conformità dell'impianto idraulico redatta dalla ditta Baldini Marino.

Per quanto riguarda gli adempimenti prescritti in materia di certificazione energetica dal D.lgs 192/2005 e succ. non è stato rinvenuto nessun attestato di certificazione energetica (o comunque denominato).

VALORE DELL'IMMOBILE

STIMA CON CRITERIO SINTETICO COMPARATIVO

Sulla base delle quotazioni correnti nella zona alla data della presente relazione, il tipo di costruzione, la posizione e la destinazione d'uso che contribuiscono alla definizione del valore del bene. Tenuto altresì conto della situazione del mercato immobiliare locale, delle caratteristiche costruttive e finiture del fabbricato, viene ritenuto opportuno di adottare il seguente più probabile valore attuale:

BENE 1. Ufficio sito a piano terra e seminterrato del condominio sito in Marina di Massa via Zini n°68 e distinto catastalmente al fg.148, mapp. 55, sub.2:

SUPERFICIE NETTA PIANO SEMINTERRATO 5,50 MQ

SUPERFICIE NETTA PIANO TERRA 36 MQ

considerando un valore di riferimento per la zona di appartenenza e la destinazione d'uso dell'immobile, applicando una decurtazione relativa alle vetustà e alle condizioni, soprattutto del seminterrato, si applica un valore di 1000 €/ mq a quest'ultimo e 3300 €/ mq per i locali a piano terra si ottiene:

VALORE PIANO INTERRATO (5,50 X 1000,00 €/MQ)	5500 €
VALORE PIANO TERRA (36 X 3300,00 €/MQ)	118 800 €
VALORE TOTALE STIMATO	124 300 €

DICONSI 125 000 CENTOVENTICINQUEMILA EURO

BENE 2. Locale di deposito ubicato al piano interrato di condominio sito in via traversa del Comune di Montignoso distinto catastalmente al fg.14, mapp. 1813 sub. 6

SUPERFICIE NETTA 35 MQ

considerando un valore di riferimento per la zona di appartenenza e la destinazione d'uso dell'immobile pari a 2600 €/mq, applicando una decurtazione pari al 50% poiché i locali sono interrati, si ottiene un valore di 1300 €/ mq e si ottiene:

VALORE TOTALE STIMATO (35 X 1300 €/MQ)	45 500 €
--	----------

DICONSI 46 000 QUARANTASEMILA EURO

BENE 3. Locale di deposito ubicato al piano interrato di condominio sito in via traversa del Comune di Montignoso distinto catastalmente al fg.14, mapp. 1813 sub. 33

SUPERFICIE NETTA 12 MQ

considerando un valore di riferimento per la zona di appartenenza e la destinazione d'uso dell'immobile pari a 2600 €/mq, applicando una decurtazione pari al 50% poiché i locali sono interrati, si ottiene un valore di 1300 €/ mq e si ottiene:

VALORE TOTALE STIMATO (12X 1300 €/MQ)	15 600 €
---------------------------------------	----------

DICONSI 16 000 SEDICIMILA EURO

BENE 4. Locale di deposito ubicato al piano interrato di condominio sito in via

traversa del Comune di Montignoso distinto catastalmente al fg.14, mapp. 1813 sub. 34

SUPERFICIE NETTA 16 MQ

considerando un valore di riferimento per la zona di appartenenza e la destinazione d'uso dell'immobile pari a 2600 €/mq, applicando una decurtazione pari al 50% poiché i locali sono interrati, si ottiene un valore di 1300 €/mq e si ottiene:

VALORE TOTALE STIMATO (16 X 1300 €/MQ)

20 800 €

DICONSI 21 000 VENTUNOMILA EURO

FORMAZIONE DEI LOTTI

Accertata la consistenza del bene oggetto di stima, valutate le caratteristiche morfologiche e la sua tipologia, la scrivente ritiene che si possano porre sul mercato in 4 lotti.

BENE 1. unità immobiliare sita in Marina di Massa, comune di Massa (MS), via Zini n°68, posta a piano terra e interrato di un condominio e registrato all'Agenzia del Territorio della provincia di Massa Carrara al fg. 148 partic. 55 sub. 2 cat. C/1. L'accesso è rialzato rispetto al piano strada carrabile di circa 80 cm. I locali a piano terra hanno affaccio verso monti da via Zini e lato mare dal porticato rivolto sul giardino della corte interna al condominio. Il piano terra è composto da due vani, ripostiglio e servizio igienico con un'altezza interna di 3,13 m ad eccezione del disimpegno che essendo stato ribassato con cartongesso ha un'altezza di 2,37 m. Valore stimato di € 125 000 per una superficie netta di circa 36 mq.

BENE 2. Unità immobiliare sita in via Traversa, località Cervaiolo nel Comune di Montignoso. Ubicata a piano interrato di un condominio di nuova costruzione e registrata all'Agenzia del Territorio della provincia di Massa Carrara al fg. 14 partic. 1813 sub. 6 cat. C/2 classe 4 consistenza 35 mq di

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306/0585 833977 13
CELLULARE 3291089060 • E-MAIL fra.sara-ms@libero.it/sara@uparchitettura.com
PEC sara.mannini@ingpec.eu • P.I. 01201840459 • C.F. MNNSRA73P56F023F

proprietà interamente della società in fallimento e utilizzato come deposito. Il locale attualmente è vuoto e in buone condizioni. Valore Stimato di € 46000.

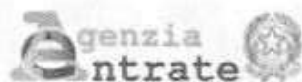
BENE 3. Unità immobiliare sita in via Traversa, località Cervaiolo nel Comune di Montignoso. Posto a piano interrato di un condominio di nuova costruzione e registrata all'Agenzia del Territorio della provincia di Massa Carrara al fg. 14 partic. 1813 sub. 33 cat. C/2 classe 4 consistenza 12 mq e di proprietà interamente della società in fallimento. Il locale attualmente è vuoto e in buone condizioni. Valore stimato € 16 000.

BENE 4. unità immobiliare sita in via Traversa, località Cervaiolo nel Comune di Montignoso. A piano interrato di un condominio di nuova costruzione è registrata all'Agenzia del Territorio della provincia di Massa Carrara al fg. 14 partic. 1813 sub. 34 cat. C/2 classe 4 consistenza 16 mq per una rendita di proprietà interamente della società in fallimento. Anche questo fondo attualmente è inutilizzato. Il locale attualmente è vuoto e in buone condizioni. Valore stimato € 21 000.

A conclusione dell'incarico, ritenendo di aver espletato il mandato conferitomi rassegno la presente relazione, consta di 14 pagine e 11 allegati (72 pagine) restando a disposizione per qualsivoglia chiarimento dovesse necessitare.

Massa, 19.01.2015

Dott. Sara Mannini
INGEGNERE



Ufficio Provinciale di Massa Carrara - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 01/07/2014

Data: 01/07/2014 - Ora: 12:24,12 Fine

Visura n.: MS0044849 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di MONTIGNOSO (Codice: F679)
	Provincia di MASSA
Catasto Fabbricati	Foglio: 14 Particella: 1813 Sub.: 34

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						RENTITA	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza			
1		14	1813	34	1		C/2	4	16 m²		Euro 52,06	COSTITUZIONE del 16/05/2006 n. 687 /1/2006 in atti dal 16/05/2006 (protocollo n. MS0030045) COSTITUZIONE
Indirizzo		VIA DELLA TRAVERSA SNC piano: S1;										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	M.E.S.E. 2 S.R.L. con sede in MASSA	01146040454*	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/02/2008 Nota presentata con Modello Unico n. 1647 /1/2008 in atti dal 05/03/2008 Repertorio n.: 119868 Rogante: BIANCHI ALESSANDRA Sede: MASSA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA	

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 12377

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: MANNINI SARA

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

DOTT.SSA SARA MANNINI INGEGNERE VIA DEI CERRI 15 54100 MASSA TEL. 0585 832306/0585 833977 CELLULARE
 32910899060 E-MAIL fra.sara-ms@libero.it/sara@uparchitetture.com
 PEC sara.mannini@ingpec.eu P.I. 01201840459 C.F. MNNSRA73P56F023F

REGOLAMENTO CONDOMINIALE

"COMPLESSO IMMOBILIARE CERVAIOLO"

MONTIGNOSO - VIATRAVERSA

* * * * *

ART. 1 - NORME GENERALI - Il presente Regolamento con le varianti ed aggiunte che venissero in seguito apportate per le deliberazioni prese dall'Assemblea dei Condomini ai sensi di Legge, vincola in via reale e personale ciascun Condomino ed i suoi aventi causa a qualsiasi titolo (familiari, eredi, successori ed inquilini) in via solidale ed indivisibile fra essi, sia per godimento delle proprietà particolari, che per l'uso delle parti comuni della casa e dovrà fare parte integrante degli atti di vendita o di acquisto delle unità immobiliari.

Le convenzioni generali e particolari riguardanti il complesso delle proprietà condominiali si intendono qui trascritte, anche se non letteralmente riportate, ed accettate da tutti i Condomini purché non vengano menomati i diritti di ciascuno di essi ai sensi dell'Art. 1138 C.C. e non contrastino, in genere, con le disposizioni di Legge.

Ad ogni effetto del presente Regolamento, ciascun Condomino è elettivamente domiciliato nel proprio appartamento anche se questo dovesse essere affittato o comunque non abitato dal proprietario. Tutte le notifiche e le comunicazioni riguardanti il Condominio si intendono pertanto regolarmente fatte al suddetto domicilio. L'Amministratore dovrà comunque inviare notifiche e comunicazioni anche presso la residenza abituale dei Condomini.

PROPRIETÀ COMUNI

Art. 2 - SPECIFICAZIONE DELLE PROPRIETÀ COMUNI - Costituiscono proprietà comune di tutti i Condomini in modo indivisibile ed inalienabile e dovranno restare tali a servizio di tutto il Condominio finché duri la comunione tra i Condomini:

- a) Il suolo sul quale è stato eretto il fabbricato e quello circostante di pertinenza della casa, delimitato con i terzi, e come meglio specificato negli atti di compravendita. Parte del suolo sarà assegnato in uso perpetuo ad alcuni proprietari.
- b) Le fondazioni, i muri perimetrali, le strutture portanti, i muretti e le cancellate di recinzione dell'area, i cornicioni e le gronde, le coperture.

- c) Il cancello d'ingresso della casa.
- d) Eventuali locali adibiti a deposito combustibile ed utensili di uso del Condominio.
- e) I locali relativi agli impianti di acqua, gas, luce.
- f) Le installazioni e le condutture per i servizi di distribuzione e sopraelevazione dell'acqua potabile, le eventuali apparecchiature anti-incendio, gli allacciamenti per il servizio del gas, dell'energia elettrica, del telefono, dei citofoni fino al punto di diramazione degli impianti agli apparecchi dei singoli Condomini.
- g) L'impianto elettrico e le relative attrezzature per l'illuminazione esterna ed altri locali di proprietà comune.
- h) La rete di fognatura, i canali di scarico delle acque e delle materie di rifiuto.
- i) Tutte le opere, installazioni e manufatti in genere che in conformità delle disposizioni di Legge e delle deliberazioni dell'Assemblea dei Condomini siano indispensabili o ravvisate opportune per la conservazione e l'uso comune delle cose.

ART. 3 - DIRITTI DEI CONDOMINI DELLE PROPRIETÀ' COMUNI -
Il diritto di ciascun Condomino sulle cose comuni, specificate nell'articolo precedente, è proporzionato al valore dei locali che gli appartengono in proprietà esclusiva ed è espresso in millesimi come risulta dagli atti di acquisto. Non è consentito variare la destinazione sia delle proprietà comuni che particolari.

Non è ammessa per alcun Condomino la rinuncia di comproprietà di cose comuni né conseguentemente l'esenzione per nessuno del contributo alle spese occorrenti per la loro conservazione ed il loro funzionamento come verrà specificato nell'art. 21 e seguenti.

ART. 4 - LIMITAZIONE DELL'USO DELLE PROPRIETÀ' COMUNI -
È vietato ai singoli Condomini eseguire di propria iniziativa qualsiasi opera che possa arrecare danno o semplicemente pericolo di danno alle parti comuni od alterare l'aspetto esteriore degli edifici. Eventuali modifiche alla struttura degli edifici a datare da oggi dovranno essere preventivamente autorizzate dall'Assemblea dei Condomini ed approvate dalle competenti autorità.

I trasgressori saranno tenuti personalmente responsabili delle conseguenze di tali infrazioni.

ART. 5 - OCCUPAZIONI TEMPORANEE - E' fatto divieto di occupare anche temporaneamente, con costruzioni provvisorie e con mobili di qualsiasi specie, i locali o gli spazi di proprietà comune.

Potrà tuttavia derogarsi a questa norma generale con il permesso dell'Amministratore e del Consiglio di Condominio, soltanto nell'eventualità di lavori da eseguire nella singola unità immobiliare.

In tali casi l'occupazione deve essere limitata allo spazio e al tempo strettamente indispensabile per le suddette occorrenze e non deve impedire del tutto l'uso delle cose comuni da parte degli altri Condomini.

ART. 6 - INNOVAZIONI ALLE PROPRIETÀ COMUNI - La maggioranza dei Condomini rappresentanti almeno due terzi degli edifici, può disporre tutte le innovazioni che siano dirette al miglioramento, all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni, restando peraltro vietate quelle innovazioni che possano arrecare danno al decoro architettonico o che rendano talune parti dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo Condomino.

Per le innovazioni che comportino spese molto gravose o abbiano carattere voluttuario, rispetto alle particolari condizioni o alla importanza degli edifici, si richiama il disposto dell'articolo 1121 C.C.

PROPRIETÀ PARTICOLARI

ART. 7 - DESCRIZIONI E GODIMENTO - Le proprietà particolari dei singoli Condomini sono quelle che risultano dai rispettivi titoli di provenienza (rogito notarile di acquisto, denuncia di successione, ecc.).

Sono inoltre di proprietà singola :

- a) - le condutture dal punto di diramazione estrema esterna e tutte le attrezzature intorno dei servizi di acqua potabile, energia elettrica, gas, riscaldamento, citofoni, tubazioni per la televisione;
- b) - i balconi con i relativi sostegni e parapetti;
- c) - le finestre con i relativi serramenti e vetri;
- d) - le porte dell'ingresso agli appartamenti.

Pur essendo di proprietà singola, le parti di cui alle voci b); c); d) del presente articolo, sono vincolate a comunione di estetica per cui non si potrà apportare alcuna variazione se non d'accordo con gli altri Condomini.

Qualsiasi tentaggio ai balconi e terrazzi verso strada o verso qualsiasi lato dell'edificio dovrà essere uniforme sia nel tipo che nel colore ed avere la preventiva autorizzazione dell'Amministratore . E vietato stendere panni , tappeti o similari sulle ringhiere dei balconi e terrazzi o su stendini posizionati all'interno dei balconi .Nell'interno ciascun Condomino è pienamente libero di apportare le varianti che riterrà più opportuno sempre che non vengano modificati gli impianti e gli scarichi , salvo speciale autorizzazione dell'Amministratore e dell'Assemblea dei Condomini .
E inoltre severamente vietato lasciare nelle parti condominiali oggetti , scarpe , immondizia , mobili anche temporaneamente .

Nell'area condominiale è vietato : parcheggiare al di fuori degli spazi assegnati , giocare a pallone , eseguire qualsiasi attività che rechi disturbo o danno .ai Condomini

ART.8- LOCAZIONE DELLE PROPRIETA PARTICOLARI- I condomini hanno facoltà di concedere in affitto a terzi i propr. locali ma debbono comunicare , all'inizio delle locazioni , all'Amministratore del Condominio le generalità degli inquilini che , per quanto concerne , saranno obbligati alla stretta osservanza del presente regolamento , pur restando i proprietari solidamente responsabili verso il Condominio.

I Condomini che affittano i loro locali avranno pertanto cura di inserire nei relativi contratti di locazione, apposite clausole di rescissione e di sanzione in caso di inadempienza da parte degli inquilini alle norme contenute nel presente Regolamento che dovrà essere esplicitamente richiamato nei contratti di locazione .

ART.9 - DESTINAZIONE DEI LOCALI DI PROPRIETÀ PRIVATA -

I locali di proprietà privata e particolare debbono essere destinati ad uso di abitazione , negozi , uffici o deposito occasionale , ed accessori , come regolati da Concessione edilizia e come da contratto di acquisto . E vietata qualsiasi destinazione che contrasti con la morale e con la tranquillità e con il carattere di serietà o di dignità che si intende conferire alla signorilità del Condominio .

ART.10 - MANUTENZIONE ED ISPEZIONE DELLA PROPRIETA' PRIVATA

Ogni Condomino è obbligato ad eseguire nei locali di sua proprietà le riparazioni la cui omissione possa danneggiare gli altri condomini e compromettere la stabilità , l'uniformità esteriore ed il decoro degli edifici .

A richiesta dell'Amministratore egli deve altresì consentire che nell'interno dei locali di sua proprietà si proceda, con i dovuti riguardi, alle ispezioni ed ai lavori che si dovessero eseguire nelle parti comuni dell'edificio nell'interesse del Condominio o dei singoli Condomini, salvo il diritto dei danni.

In ogni caso i Condomini, prima di intraprendere nei locali di loro proprietà opere e lavori che comunque possano interessare la stabilità e l'estetica degli edifici, di parte di essi o dei relativi impianti, debbono essere autorizzati, per iscritto, dall'Amministratore.

E' fatto altresì obbligo ad ogni Condomino di rifondere i danni derivati alle cose comuni per fatto o colpa propria.

ART. 11 - RACCOLTA DI IMMONDIZIE - Queste dovranno essere portate in luogo appositamente destinato con l'osservanza scrupolosa da parte di ogni Condomino e con recipienti adatti muniti di coperchio a tenuta, in conformità dei regolamenti comunali di igiene.

AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO

ART. 12 - ORGANI AMMINISTRATIVI - L'Amministrazione del Condominio viene esercitata dai Condomini che la esplicano mediante i seguenti organi:

- a) - l'Assemblea dei Condomini;
- b) - l'Amministratore del Condominio;
- c) - il Consiglio dei Condomini.

ART. 13 - L'ASSEMBLEA DEI CONDOMINI - E' l'organo sovrano del Condominio del quale fanno parte tutti i Condomini che hanno tanti voti quanti sono i rispettivi millesimi di proprietà risultanti dagli atti di acquisto.

I Condomini hanno la facoltà di intervenire alle Assemblee personalmente o di farsi rappresentare da altra persona anche estranea al Condominio purché, munita di delega scritta.

L'Amministratore, se Condomino, deve astenersi dal votare le deliberazioni che hanno per oggetto l'approvazione dei rendiconti e suoi provvedimenti.

ART. 14 - CONVOCAZIONI E VALIDITÀ' DELLE ASSEMBLEE -
L'Assemblea ordinaria è convocata dall'Amministratore con invito scritto e raccomandato contenente l'indicazione degli argomenti da trattare.

Può essere convocata in via straordinaria, in qualunque momento, anche a richiesta di almeno due Condomini che ne facciano istanza all'Amministratore per ragioni di improrogabile necessità o di particolare importanza.

In ogni caso l'invito deve essere diramato dall'Amministratore o pervenire ai Condomini sotto pena di nullità della relativa assemblea. L'Assemblea nomina di volta in volta il Presidente e il Segretario, quest'ultimo deve provvedere alla redazione del verbale che, trascritto nell'apposito Registro, deve essere firmato dal Presidente, dallo stesso segretario e da due Condomini presenti.

L'Assemblea in conformità al disposto dell'art. 1136 C.C. è regolarmente costituita con l'intervento di tanti Condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e i due terzi dei partecipanti al Condominio.

Per la validità delle deliberazioni è richiesto un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti o almeno i due terzi del valore degli edifici.

Tali maggioranze sono indispensabili per le deliberazioni che concorrono alla nomina e la revoca dell'Amministratore, le liti del Condominio, le riparazioni straordinarie e le ricostruzioni degli edifici e le modifiche del regolamento.

Se il numero degli intervenuti è insufficiente per deliberare, dovrà indirsi entro il termine massimo di 10 giorni, seguenti la prima convocazione e con avvisi diramati tre giorni prima, un'Assemblea di seconda convocazione nella quale saranno valide (fatta eccezione per quelle aventi gli oggetti sopra specificati) le deliberazioni votate dagli intervenuti qualunque sia il loro numero purché rappresentino almeno un terzo del valore dell'edificio.

Le deliberazioni dell'Assemblea validamente costituita sono obbligatorie per tutti i Condomini.

Contro le deliberazioni contrarie alle leggi e al presente Regolamento ogni Condomino dissenziente può far ricorso nel termine di 30 giorni dalla deliberazione al Collegio arbitrale di cui all'Art. 25 del presente Regolamento; senza peraltro sospendere l'esecuzione del provvedimento.

Per deliberare cose di scarsa importanza o di speciale urgenza la volontà dei Condomini può manifestarsi anche in forma di referendum, sotto-

scrivendo, per approvazione o per dissenso, un foglio contenente l'oggetto da deliberare, da far circolare fra i Condomini a cura dell'Amministratore.

Per l'approvazione dell'oggetto proposto occorrerà la maggioranza dei Condomini rappresentanti i due terzi del valore del Condominio.

ART. 15 - ATTRIBUZIONE DELL'ASSEMBLEA - L'Assemblea dei Condomini regolarmente convocata e costituita provvede:

- 1) - alla nomina, alla conferma, o alla revoca dell'Amministratore, salvo che per i primi due anni durante i quali l'Amministratore è nominato dal venditore;
- 2) - all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno con determinazione dell'inizio e del termine dell'esercizio finanziario e degli acconti semestrali da corrispondere dai singoli Condomini;
- 3) - all'approvazione del rendiconto annuale dell'Amministratore ed all'impegno dell'eventuale residuo attivo della gestione;
- 4) - a tutto ciò che concerne le opere di manutenzione straordinaria, miglioramenti ed innovazione degli edifici;
- 5) - ad esaminare il funzionamento dei servizi della casa, procurando di eliminare le eventuali deficienze;
- 6) - a provvedere in merito alle liti attive e passive del Condominio;
- 7) - ad eventuali modifiche del presente regolamento.

L'Assemblea deve normalmente riunirsi annualmente per l'approvazione dei bilanci entro tre mesi dalla chiusura dell'esercizio finanziario.

ART. 16 - L'AMMINISTRATORE - L'Amministratore è il mandatario dei Condomini per tutto ciò che concerne l'amministrazione del Condominio. È nominato direttamente dall'Assemblea dei Condomini come sopra citato, salvo i primi due anni come stabilito nel primo comma dell'art. 15. Se successivamente l'Assemblea non provvede alla nomina dell'Amministratore, questa è fatta dall'Autorità Giudiziaria, su ricorso di uno o più Condomini. L'Amministratore, che può anche non essere Condomino, dura in carica due anni e può essere revocato dall'Assemblea in qualunque momento o confermato allo scadere del biennio.

Può altresì essere revocato dall'Autorità Giudiziaria, su ricorso di ciascun Condomino, se vi siano fondati sospetti di gravi irregolarità se per due anni non abbia reso il conto della sua gestione, e se abbia tenuto nascosto

ai Condomini un provvedimento giudiziario, o amministrativo di natura cogente, concernente il Condominio ed esorbitante le sue mansioni.

L'anno Amministrativo termina ogni 27 del mese di aprile.

ART. 17 - ATTRIBUZIONI DELL'AMMINISTRATORE - L'Amministratore provvede:

- a) - alla compilazione dei preventivi e dei conti di gestione annuale; sottoponendoli ogni anno all'approvazione della assemblea ordinaria nei termini stabiliti dall'ultimo capoverso dell'art. 16 del presente regolamento. Nei preventivi delle spese annuali e nei rendiconti, le spese saranno classificate secondo la loro destinazione con le indicazioni delle quote spettanti ai singoli Condomini. Le copie dei preventivi e dei rendiconti, dovranno essere trasmesse dall'Amministratore ad ogni Condomino almeno 5 giorni prima della convocazione dell'Assemblea, tenendo a disposizione dei Condomini, per lo stesso periodo, i documenti giustificativi di spesa e di gestione;
- b) - all'esecuzione delle deliberazioni dell'Assemblea ed a curare le osservanze dei Regolamenti;
- c) - alla riscossione dei contributi e delle rendite, delle indennità di qualsiasi natura ed in genere a tutti gli incassi che riguardano il Condominio;
- d) - al pagamento delle spese ordinarie e straordinarie, alle rispettive scadenze che riflettono l'amministrazione dello stabile;
- e) - ad ordinare e sorvegliare l'esecuzione di riparazioni straordinarie, di carattere urgente e inderogabile, fermo restando l'obbligo di convocare al più presto l'Assemblea per la ratifica, qualora la spesa ecceda il limite di € 1.000,00.
- f) - a depositare sul conto corrente bancario tutti i fondi del Condominio. L'Amministratore potrà deliberatamente disporre dei fondi di cui sopra. Tutti i pagamenti dovranno essere effettuati con assegni del conto.

ART. 18 - LIBRI E DOCUMENTI - L'Amministratore deve curare la perfetta ed aggiornata tenuta dei seguenti libri e documenti:

- a) - il registro del Condominio. In tale registro devono essere trascritti il presente regolamento e gli estremi di nomina e di cessazione degli Amministratori del Condominio;

- b) - i libri Verbali dell'Assemblea del Condominio;
- c) - il partitario delle spese e dei conti dei singoli Condomini;
- d) - il libro di cassa;
- e) - un bollettario a madre e figlia per tutti i versamenti che vengono effettuati;
- f) - il conto corrente bancario del Condominio, sul quale verranno versati tutti gli importi man mano che pervengono all'Amministratore, nonché tutti i fondi ordinari di riserva. Di tali fondi l'Amministratore è responsabile di fronte al Condominio;
- g) - tutti i documenti contabili amministrativi inerenti la amministrazione del Condominio;
- h) - un elenco dei Condomini e degli inquilini ed artigiani abitanti nella casa con le loro generalità, domicilio e residenza (qualora non abbiano la loro dimora abituale nello stabile);
- i) - le copie semplici dei titoli di acquisto della proprietà dei singoli Condomini che dovranno essergli consegnate dagli stessi Condomini;
- l) - i tipi planimetrici dell'intero Condominio con le ripartizioni in proprietà comune. I libri di cui alle lettere a), b), c), d), f), debbono essere vidimati in ogni pagina da due membri del Consiglio dei Condomini.

ART. 19 - IL CONSIGLIO DEI CONDOMINI - E' un organo consultivo costituito da due Condomini nominati dall'Assemblea per ogni esercizio. Essi affiancano e sorvegliano l'opera dello Amministratore e con lui risolvono le questioni di carattere urgente e di importanza tale da non giustificare la convocazione dell'Assemblea.

Essi dovranno inoltre controllare lo svolgimento amministrativo dell'esercizio in modo che questo sia contenuto nei limiti del bilancio preventivo o se ne discosti per poco e soltanto per reali e constatate ragioni. I Consiglieri vengono nominati annualmente tra i membri del Condominio.

ART. 20 - ASSICURAZIONI - L'intero Condominio deve essere assicurato contro i danni dell'incendio e del fulmine. L'indennità liquidata in caso di sinistro deve essere impiegata nella ricostruzione e, ove essa sia insufficiente, tutti i Condomini dovranno concorrere ad integrarla secondo il valore delle quote di comproprietà. Il Condominio deve altresì essere assicurato per la responsabilità civile pertinente alle parti comuni, con massimali tali da consentire la massima tranquillità. Ciascun Condomino,

avrà facoltà inoltre di assicurare a proprie spese ed a proprio carico dall'incendio e da altre calamità le suppellettili e i valori contenuti nel proprio appartamento.

SPESE DI CONDOMINIO

ART. 21 - RIPARTIZIONE DELLE SPESE - Vengono ripartite tra i Condomini, in ragione della proprietà condominiale, tutte le spese occorrenti all'Amministrazione, cancelleria e compenso all'Amministratore, pulizie, illuminazione passaggi comuni, pulizia generale, ristrutturazioni ordinarie, ecc.

Ciascun Condomino sarà peraltro tenuto a sostenere quota parte di tali spese in ragione dei millesimi di proprietà.

Le spese di verniciatura delle finestre, persiane, porte di ingresso, ringhiere ecc. andranno ripartite fra gli interessati in proporzione alle dimensioni delle relative finestre, persiane, ecc.

ART. 22 - OBBLIGHI E SANZIONI - Alla spesa di gestione dei servizi di cui sopra sono obbligati a contribuire i Condomini anche quando i rispettivi locali o determinati servizi non siano goduti per volontà o colpa del singolo Condomino.

Ciascun Condomino deve ottemperare entro 10 giorni alla richiesta di acconto o di saldo di servizio che gli vengono fatte dall'Amministratore in base al preventivo o al rendiconto approvati dalla Assemblea.

Ai ritardatari sarà applicato l'interesse di mora dell'uno per mille giornaliero; se il ritardo dovesse prolungarsi oltre il 20° giorno l'Amministratore spiccherà tratta a vista oltre il 30° giorno potrà agire giudizialmente, sentito il Consiglio del Condominio.

Il Condomino che ha sostenuto spesa per le cause comuni, anche senza la autorizzazione dell'Amministratore e dell'Assemblea, ha il diritto al rimborso sempre che si tratti di spesa sostenuta per necessità e utilità comune, dopo l'approvazione dell'Assemblea.

ART. 23 - ECCEDENZE DI BILANCIO - Le eccedenze che l'Assemblea dei Condomini decidesse di non rimborsare saranno accantonate ed iscritte nelle seguenti riserve:

- a) riserva generale per le spese da dividere in proporzione dei valori delle singole proprietà.

A tali riserve si imputeranno gli eventuali crediti inesigibili verso i Condomini e le eventuali eccedenze di spese preventive.

Per eventuali spese straordinarie dovrà essere costituito un fondo di € 3.000,00 da ripartirsi in base ai millesimi di proprietà.

ART. 24 - LIMITAZIONI E DIVIETI - Tutti i Condomini, inquilini, rispettivi congiunti e personale di servizio da essi dipendente, debbono improntare i reciproci rapporti a criteri di urbanità, rispetto e comprensione in modo da non ledere l'uso e il godimento delle singole proprietà e dei servizi comuni e non turbare la tranquillità e la convivenza generale. In particolare ci si dovrà attenere alle seguenti norme disciplinari:

- a) non stendere biancheria personale e di casa, indumenti, stracci e simili su prospetti esterni;
- b) non tenere materie infiammabili ed esplosivo salvo quanto in materia è consentito dalla legge, regolamenti o disposizioni della pubblica Autorità;
- c) non gettare negli acquai, nei lavandini, nei vasi delle latrine materie che ostruiscano i tubi di scarico;
- d) non gettare oggetti di rifiuto nel giardino;
- e) non lasciar liberi nei locali e nelle parti comuni animali domestici;
- f) non fare in genere alcuna cosa in contrasto con le vigenti Leggi e Regolamenti o che comunque possa arrecare danno o disturbo ai Condomini o a terzi;
- g) non collocare sulle finestre e sui balconi piante o vasi di fiori a meno che siano disposti con riparo fisso ed incassati in recipienti che impediscano lo stillicidio e la caduta;
- h) non scuotere o sbattere tappeti, effetti di vestiario od altro sui balconi, terrazzini o finestre dalle ore 8,00 alle ore 21,00;
- i) non recare disturbo o molestia ai Condomini od inquilini con schiamazzi, suoni, radio, danze od altri rumori, specialmente dopo gli orari consentiti dalle disposizioni vigenti. Di massima dopo le ore 24,00 dovrà cessare ogni rumore che possa comunque disturbare la tranquillità del Condominio.

Qualunque infrazione che possa arrecare danno o conseguenza economica per il Condominio farà carico a chi l'ha commessa.

CONTROVERSIE

ART. 25 - CLAUSOLA COMPROMISSORIA - Qualsiasi controversia tra i Condomini o fra i Condomini e l'Amministratore aventi per oggetto l'interpretazione e l'esecuzione pratica delle norme contenute nel presente Regolamento verrà deferita ad un Collegio arbitrale costituito da tre membri di cui due nominati uno per parte ed il terzo, in caso di disaccordo fra le parti, dal Presidente del Tribunale di Massa su ricorso dell'Amministratore e, se questo non vi provvederà, di almeno due Condomini. Tale Collegio Arbitrale giudicherà inoppugnabilmente anche come amichevole compositore senza formalità di procedura in conformità al disposto degli articoli 816 e segg. C.P.C.

ART. 26 - RICHIAMO ALLA LEGGE - Per tutto ciò che non sia contemplato o che contrasti con le disposizioni di legge ci si richiama al C.C. o alle altre norme vigenti in materia di condominio.