

TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANZARO
SEZIONE PRIMA CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G.ESPR. 80/2022
G.E. DOTT. LUCA MERCURI

CREDITORE PROCEDENTE:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. - CON L'AVVOCATO ROBERTO FRANCO

DEBITORI ESECUTATI:

██████████ ██████████ - CON L'AVVOCATO DOMENICO FIMIANO

CARAFFA DI CATANZARO



CATANZARO



ALLEGATO 6

ESTRATTI GESTIONE CONDOMINIALE - DUEC P.S.A.R.L.

L'Esperto Stimatore
Dott. Ing. Danilo ISABELLO

Documentazione estratta presso DUEC P.S.A.R.L.

- Richiesta informazioni del 17/11/2022
- Riscontro del 24/11/2022
- Regolamento di condominio Parco Millefiori

Spett.le
DUEC P.S.A.R.L.
Via L.Gallucci, 87/89
88100 Catanzaro
amministrazionicondominiali@gigapec.it

OGGETTO: **Procedimento Esecutivo Immobiliare n. 80/2022 R.G.Espr. – Tribunale di Catanzaro – Prima Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari (BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro [REDACTED])**

Richiesta informazioni

Il sottoscritto ing. Danilo ISABELLO, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catanzaro con il n.2182 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catanzaro con il n.2158, in qualità di Esperto Stimatore incaricato dal Giudice dell'Esecuzione dott. Luca MERCURI in data 07/11/2022 (giusto provvedimento che si allega), con riferimento al procedimento in oggetto, per l'espletamento del proprio incarico, chiede di accedere agli atti relativi al bene oggetto di causa di proprietà dei sig.r [REDACTED]

[REDACTED] afferente al Condominio "PARCO MILLE FIORI", amministrato dalla spett.le in indirizzo.

Nello specifico, con riferimento all'immobile censito al catasto fabbricati con foglio 64, particella 329, subalterno 126, SCALA B - interno 1, si chiede:

1. Copia regolamento di condominio (completo di eventuali allegati) e tabelle millesimali;
2. Importo annuo delle spese fisse di gestione e/o manutenzione;
3. Estratto conto all'attualità, delle somme versate e/o a debito dei sig.r [REDACTED] e [REDACTED] negli ultimi due anni;
4. Indicazione di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto;
5. Se l'immobile è dotato di posto auto riservato ed in caso affermativo documentazione utile ad individuarlo;
6. Se l'immobile è gravato di qualsivoglia servitù ed in caso affermativo documentazione utile ad individuarla;
7. Qualora ne fosse in possesso, copia della documentazione progettuale del fabbricato;
8. Informazioni in merito alla realizzazione del fabbricato mediante edilizia convenzionata o agevolata;
9. Ogni altra informazione utile alla caratterizzazione dell'immobile nei confronti del Condominio.

Lo scrivente si rende disponibile ad un incontro per visionare la suddetta documentazione ed estrarne copia.

Fiducioso della collaborazione porgo cordiali saluti.

Catanzaro, li 17 novembre 2022

L'Esperto Stimatore
Dott. Ing. Danilo ISABELLO
(firmato digitalmente)

Allegati:
Provvedimento di nomina

**Procedimento Esecutivo Immobiliare n. 80/2022 R.G.Espr. – Tribunale di Catanzaro –
Prima Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari (BANCA NAZIONALE DEL
LAVORO SPA contr**

Da **danilo.isabello@ingpec.eu** <danilo.isabello@ingpec.eu>

A **amministrazionicondominiali@gigapec.it** <amministrazionicondominiali@gigapec.it>

Data giovedì 17 novembre 2022 - 18:00

Con riferimento al procedimento in oggetto, si prega di prendere visione dell'allegata richiesta.

Cordiali saluti.

L'Esperto Stimatore (CTU)

Dott. Ing. Danilo ISABELLO - Studio Tecnico di Ingegneria Civile

Vico I Crotone, 21 - 88100 Catanzaro

[REDACTED]

Tel. 329 7924474

p.e.c.: danilo.isabello@ingpec.eu

e-mail: isabellodanilo@gmail.com

Richiesta informazioni_17_11_2022_signed.pdf
2022_11_07_Ordinanza nomina.pdf

**Procedimento Esecutivo Immobiliare n. 80/2022 R.G.Espr. – Tribunale di Catanzaro –
Prima Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari (BANCA NAZIONALE DEL
LAVORO SPA contro [REDACTED]**

Da posta-certificata@pec.aruba.it <posta-certificata@pec.aruba.it>

A danilo.isabello@ingpec.eu <danilo.isabello@ingpec.eu>

Data giovedì 17 novembre 2022 - 18:00

Ricevuta di accettazione

Il giorno 17/11/2022 alle ore 18:00:08 (+0100) il messaggio

"Procedimento Esecutivo Immobiliare n. 80/2022 R.G.Espr. ? Tribunale di Catanzaro ? Prima
Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari (BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro [REDACTED]
[REDACTED]" proveniente da "danilo.isabello@ingpec.eu"

ed indirizzato a:

- amministrazionicondominiali@gigapec.it ("posta certificata")

è stato accettato dal sistema ed inoltrato.

Identificativo messaggio: jpec108429.20221117180008.55917.57.1.1@pec.aruba.it

[dati-cert.xml](#)

[smime.p7s](#)

**Procedimento Esecutivo Immobiliare n. 80/2022 R.G.Espr. – Tribunale di Catanzaro –
Prima Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari (BANCA NAZIONALE DEL
LAVORO SPA contro [REDACTED]**

Da posta-certificata@pec.aruba.it <posta-certificata@pec.aruba.it>

A danilo.isabello@ingpec.eu <danilo.isabello@ingpec.eu>

Data giovedì 17 novembre 2022 - 18:00

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 17/11/2022 alle ore 18:00:08 (+0100) il messaggio

"Procedimento Esecutivo Immobiliare n. 80/2022 R.G.Espr. ? Tribunale di Catanzaro ? Prima
Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari (BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro [REDACTED]
[REDACTED] proveniente da "danilo.isabello@ingpec.eu"

ed indirizzato a "amministrazionicondominiali@gigapec.it"

è stato consegnato nella casella di destinazione.

Identificativo messaggio: jpec108429.20221117180008.55917.57.1.1@pec.aruba.it

dati-cert.xml
postacert.eml
smime.p7s

Fwd: Fwd: Procedimento Esecutivo Immobiliare n. 80/2022 R.G.Espr. – Tribunale di Catanzaro – Prima Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari (BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro [REDACTED])

Da DUEC Amministrazioni Condominiali Certificata

<amministrazionicondominiali@gigapec.it>

A danilo.isabello@ingpec.eu <danilo.isabello@ingpec.eu>

Data giovedì 24 novembre 2022 - 09:43

Buongiorno,

in merito alla richiesta informazioni, si comunica e si allega quanto sotto riportato:

1. si allega regolamento di condominio;
2. importo annuo approvato con preventivo 2022 per le unità intestate a Condito / Notaro sono pari ad € 525,08 (di cui € 168,97 versati) oltre conguaglio 2021 pari ad € 1.985,90
3. saldo lavori di bitumazione area esterna (2017) totale spesa € 618,82 (acconti versati € 318,82) residuo € 300,00, riparto sentenza 1433/20020 (2021) € 1.094,41, saldo lavori straordinari (2015) effettuato decreto ingiuntivo, saldo alla data odierna per € 17.213,60;
4. alla data odierna non ci sono delibere e/o riparti approvati;
5. l'immobile non ha posti riservati all'appartamento;
6. nessun riscontro;
7. nessun riscontro;
8. nessun riscontro;
9. nessun riscontro;

cordiali saluti

----- Messaggio Inoltrato -----

Oggetto: Procedimento Esecutivo Immobiliare n. 80/2022 R.G.Espr. – Tribunale di Catanzaro – Prima Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari (BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro [REDACTED])

Data: Thu, 17 Nov 2022 18:00:07 +0100

Mittente: danilo.isabello@ingpec.eu <danilo.isabello@ingpec.eu>

Rispondi-a: danilo.isabello@ingpec.eu

A: amministrazionicondominiali@gigapec.it

Con riferimento al procedimento in oggetto, si prega di prendere visione dell'allegata richiesta.

Cordiali saluti.

L'Esperto Stimatore (CTU)

Dott. Ing. Danilo ISABELLO – Studio Tecnico di Ingegneria Civile

Vico I Crotone, 21 - 88100 Catanzaro

C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792

Tel. 329 7924474

p.e.c.: danilo.isabello@ingpec.eu

e-mail: isabellodanilo@gmail.com

Richiesta informazioni_17_11_2022_signed.pdf
Parco Millefiori - Regolamento Condominio.pdf

Dott. [illegibile]

via [illegibile]
85046 LAMEZIA TERME

NUMERO 78.213 DEL REPERTORIO

NUMERO 4.862 DELLA RACCOLTA

Verbale di deposito di regolamento di condominio

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno millemnovecentottantadue, il giorno quindici
del mese di luglio, in Lamezia Terme, nel mio stu-
dio sito in Via Carducci.-

15 luglio 1982

Innanzi a me dottoressa Iadvida Palange, notaio
in Lamezia Terme ed iscritto nel Ruolo dei Distretti
Notarili Riuniti di Catanzaro, Crotona, Lamezia Ter-
me e Vibo Valentia. Senza l'assistenza dei testimo-
ni per espressa rinuncia fattavi col mio consenso
dalla parte costituenda avente i requisiti di legge.

E' presente

[Redacted signature area]

Detto comparente, della cui identità personale io
notaio sono certo, nell'interesse del signor [Redacted]

[Redacted signature area]

[Redacted signature area] mi richiede di de-
positare, come deposita presso i miei atti, affinché



REGISTRATO
a LAMEZIA TERME
il 16-7-82
al n. 1785
Savill
120320

TRASCritto

A CATANZARO

il 17-7-1982
N. 12880-11/10



lo notaio provveda alla registrazione e alla trascrizione - Il Regolamento di Condominio con annesso tabelle millesimali che disciplina la proprietà, l'uso e l'amministrazione del complesso edilizio "Astino F2 e F3" sito in Catanzaro al Viale De Filippis "Parco Millefiori", nonché l'uso delle zone scoperte e delle strade interne circostanti il complesso stesso.-

Dichiara il componente che detto complesso edilizio è stato costruito a cura e spese del predetto signor [REDACTED] su area di proprietà dello stesso, pervenutagli in parte dalla signora [REDACTED] in forza di atto di compravendita in data 20 marzo 1968 per notar Antonio Teti da Catanzaro ivi trascritto il 5 aprile 1968 al n. 6074 vol.2308, ed in parte dalla signora [REDACTED]


[REDACTED] in forza di atti di compravendita in data 2 aprile 1968 per notar Antonio Teti da Catanzaro, ivi registrati l'11 aprile 1968 ai n.ri 1130 e 1131 e trascritti l'11 aprile 1968 ai numeri 6442/5871 e 6443/5872.-

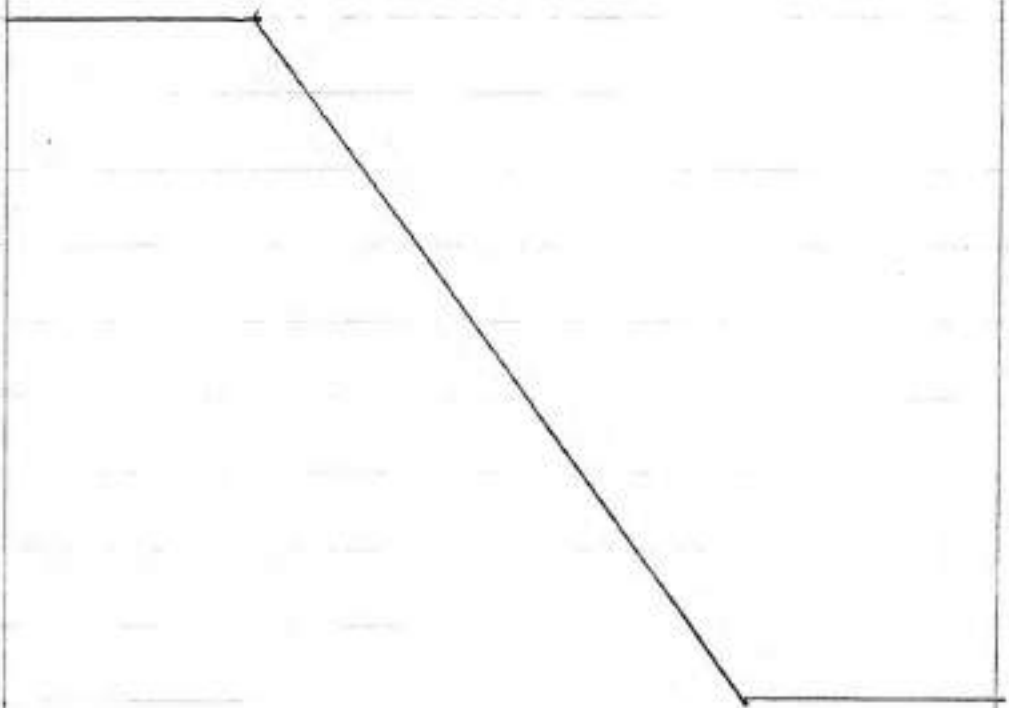
Tale regolamento è dattiloscritto su n. 9 fogli di carta uso bollo (debitamente bollati) oltre due planimetrie e relative tabelle millesimali al medesimo unite.-



Io Notaio, aderendo alla richiesta ritiro tale regolamento e lo allego al presente verbale sotto la lettera "A", previa sottoscrizione in calce a margine dei fogli intermedi e sulle unite planimetriche e tabelle millesimali, dal richiedente e da me notaio.-


Richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto dattiloscritto da persona di mia fiducia e solo negli ultimi righe scritto di mio pugno; consta di un foglio per pagine due e nove righe di questa terza; di esso unitamente all'allegato ho dato lettura, al comparente che trovandolo conforme alla verità ed a sua volontà, lo approva.-

 - notaio Iadvida Palange segue sigillo =



REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DEL COMPLESSO EDILIZIO -**"ASTINO" "F2" e "F3" sito al Viale De Filippis -****Parco Millefiori - Catanzaro -****ART. 1° - COSE COMUNI -**

Formano oggetto di proprietà comune indivisibile di tutti i condomini le parti costitutive degli edifici, le opere, le installazioni ed i manufatti che sono indispensabili al godimento ed alla conservazione degli edifici stessi ed in particolare :

- 
- a) il suolo su cui sorgono i fabbricati;
 - b) le fondazioni, i muri maestri, di ambito e di spina compresi, quelli dei vani delle scale degli ascensori;
 - c) i portoni, gli androni e le scale di accesso ai piani e i relativi elementi accessori;
 - d) i locali dell'impianto di riscaldamento, i locali di macchinari degli ascensori, quello dell'elettropompa;
 - e) la rete delle fognature, degli scarichi pluviali di quelli dei bagni, lavabi e cucine fino al punto di diramazione ai singoli appartamenti o locali di proprietà particolari;
 - f) gli impianti di illuminazione dei locali comuni comprese le scale, di energia elettrica fino ai contattori dei singoli utenti, l'impianto di acquedotto



6

fino alla diramazione ai singoli appartamenti e locali (contatori);

b) l'impianto di ascensore, quello del termosifone fino al punto di diramazione ai singoli appartamenti e locali di proprietà particolare, l'impianto del citofono sino alla diramazione ai singoli appartamenti.

I proprietari dei piani seminterrato, terreno e rialzati sono esclusi dalla comproprietà dell'impianto di ascensore.-

I muri interni non maestri, che dividono gli appartamenti, sono di proprietà comune dei proprietari degli appartamenti stessi.-

I balconi, i terrazzini, le serrande delle finestre sono di proprietà particolare dei singoli condomini con l'obbligo però di attenersi alle deliberazioni della assemblea circa la loro conservazione e manutenzione in perfetta uniformità di consistenza e di estetica.-

Sono di esclusiva proprietà del Costruttore, e pertanto non formano oggetto di proprietà comune, i garage, gli scantinati ed i negozi, le terrazze ed i lastrici di coperture dell'edificio, ad eccezione dei lastrici di copertura individuati negli allegati D e C colorati in rosso che restano di proprietà comune ai sensi dell'art. 1117 C.C., nonché le sovrastanti

colonne d'aria, tutti gli spazi scoperti circostanti il fabbricato.-

L'entità della quota di comproprietà spettante a ciascun condomino è espressa in millesimi nella tabella allegata al presente regolamento.-

ART. 2° - MODIFICAZIONE DELLE COSE COMUNI -

Sono vietate non solo le innovazioni ma anche le modificazioni delle cose comuni, di cui all'art. 1102 C.C., non preventivamente consentite dall'Assemblea.

L'infrazione a questo divieto comporta l'obbligo della riduzione in pristino delle cose modificate ed il risarcimento dei danni. In ogni caso, se le modificazioni sono suscettibili di utilizzazione separata, di esse potranno usare anche gli altri condomini. In tal caso le spese per l'esecuzione delle opere e per la loro manutenzione saranno ripartite fra coloro che ne usino coi criteri stabiliti dal secondo comma dell'art. 1123 C.C..

E' del pari vietato l'ampliamento della superficie radiante dello impianto di riscaldamento senza il consenso dell'Assemblea.-

La deliberazione con la quale si nega il consenso, di cui ai comi precedenti deve essere motivata e contro di essa l'interessato può ricorrere all'Autorità Giudiziaria salvo il disposto dell'art. 40.-

ART. 3° = LAVORI NEI LOCALI DI PROPRIETA' PARTICOLARE

Ogni condomino è obbligato ad eseguire le riparazioni delle cose di sua proprietà la cui omissione possa danneggiare gli altri condomini, compromettere la stabilità ed alterarne il decoro architettonico.

Egli, a richiesta dell'Amministrazione e previo avviso, deve altresì consentire che nell'interno dei locali di sua proprietà si proceda, con i dovuti riguardi, alle verifiche ed ai lavori che si dovessero eseguire sulle parti comuni dell'edificio nell'interesse della comunità e dei singoli condomini, salvo il diritto di rivalsa dei danni comprovati. In ogni caso i condomini, prima di intraprendere nei locali di loro proprietà l'esecuzione di opere e lavori che comunque possano interessare la stabilità ed il decoro dell'edificio e di parte di esso, e gli impianti comuni, devono darne notizia all'Amministratore, ferme restando, in ogni caso, il disposto dell'art. 1122 C.C.-

ART. 4° = DIVIETO DI SOPRALEVAZIONE +

In deroga al disposto dell'art. 1127 C.C., la sopraelevazione dell'edificio in condominio è vietata ai condomini. Tale diritto spetta esclusivamente al proprietario dei lastrici di copertura senza che lo stesso debba corrispondere alcun indennizzo ai



condomini.-

ART. 5° = CONTRIBUTO ALLE SPESE PER LE COSE E I SER-
VIZI COMUNI =

tutti i condomini devono contribuire alle spese ne-
cessarie per conservare e mantenere, anche riguardo
alla comodità e al decoro, le cose comuni elencate
nell'art. 1 del presente regolamento; alle spese ne-
cessarie per le opere di innovazione riguardanti le
dette cose, e deliberate dall'Assemblea a norma del-
l'art. 1120 del C.C.; alle spese per l'assicurazione
dell'edificio, nonché a quelle per il servizio di
portineria, per l'illuminazione e la pulizia dei lo-
cali comuni e dei viali di accesso, per l'acqua di
uso comune e per l'amministrazione, in proporzione
del valore delle rispettive loro quote di proprie-
tà espresse in millesimi, salvo quanto disposto dai
successivi artt. 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12, per le
spese relative all'acquedotto, alla fognatura, alle
scale, all'impianto di riscaldamento ed agli ascensori.

ART. 6° =

Ciascun condomino è responsabile a norma degli artt.
2043 e segg. del C.C. dei danni subiti dalle cose
comuni per fatto di lui e delle persone, animali e
cose di cui deve rispondere.-

ART. 7° = CONTRIBUTO ALLE SPESE PER L'ACQUEDOTTO =



Le spese per l'impianto comune di acquedotto sono ripartite fra i condomini in proporzione alla quota di comproprietà espressa in millesimi nella tabella "C" allegata al presente regolamento. Il canone per il consumo dell'acqua è a carico dei singoli utenti in proporzione della quantità di acqua dagli stessi consumata.-

ART. 8° = CONTRIBUTO ALLE SPESE PER LA FOGNATURA =

Le spese per la conservazione e la manutenzione della fognatura e dei canali e pozzi di scarico, sono ripartite fra coloro che ne servono, in proporzione del numero delle aperture di immissione nella conduttura comune.-

ART. 9° = CONTRIBUTO ALLE SPESE PER LA MANUTENZIONE E RICOSTRUZIONE DELLE SCALE =

Le spese di manutenzione e ricostruzione delle scale e di manutenzione delle pareti, che ne costituiscono il vano, sono ripartite fra tutti i condomini dei diversi piani cui servono, a norma dell'art. 1124 C.C. e fra i condomini dello stesso piano, in proporzione della rispettiva loro comproprietà, il tutto come risulta dalla tabella "E".-

ART. 10° = CONTRIBUTO ALLE SPESE PER L'ASCENSORE =

Le spese per l'impianto, per la manutenzione ordinaria e straordinaria, da affidarsi ad una ditta



specializzata, e per l'esercizio dell'ascensore, sono ripartite fra i condomini che ne sono comproprietari, secondo la speciale tabella allegata al presente regolamento sotto la lettera "F".-

ART. 11° = CONTRIBUTO ALLE SPESE PER IL RISCALDAMENTO

Le spese per la ricostruzione totale o parziale dell'impianto, per la manutenzione ordinaria e straordinaria, la conservazione e l'esercizio dell'impianto di riscaldamento come sono ripartite fra i condomini in ragione della superficie riscaldata, secondo la tabella allegata al presente regolamento sotto la lettera "G". Ai sensi e per gli effetti della legge 392/78 art. 9 l'Amministrazione del Condominio provvederà, per le spese di riscaldamento e condizionamento d'aria, a richiedere le stesse direttamente ai locatari degli immobili facenti parte del condominio in ragione della tabella "G".-



ART. 12° = RINUNZIA AI SERVIZI -

La rinuncia ai servizi comuni non è consentita tranne che per i riscaldamenti e l'acqua calda.-

ART. 13° = RINUNZIA AL SERVIZIO DI RISCALDAMENTO E DI ACQUA CALDA -

Fermo restando l'obbligo della contribuzione alle spese di manutenzione, ogni condomino potrà essere esonerato dal pagamento della spesa di erogazione

del riscaldamento, e dell'acqua calda a condizione che consenta all'Administratore di accertare che i radiatori e i contatori dell'acqua dell'appartamento siano stati bloccati.-

ART. 14° = DIVIETI ED OBBLIGHI =

E' VIETATO :

a) in modo assoluto di destinare gli appartamenti ed i locali dell'edificio aventi accesso dagli androni comuni, ad uso di sanatorio, di gabinetto di cura ed ambulatorio per malattie infettive o contagiose, di esercizio di affittacamere, locanda, pensione o albergo;

b) senza pregiudizio del divieto di cui alla lettera a), di destinare gli appartamenti e le loro pertinenze ad uso diverso dall'abitazione e da ufficio professionale privato, salvo che ciò non sia preventivamente consentito dall'Assemblea con deliberazione motivata ed approvata con la maggioranza di cui al secondo comma dell'art. 1136 C.C.;

c) occupare anche temporaneamente con costruzioni provvisorie o con oggetti mobili di qualsivoglia specie, le scale, i ripiani, gli anditi ed in genere i locali e gli spazi di proprietà ad uso comune.-

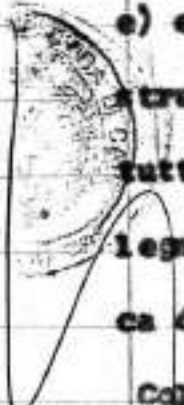
L'occupazione delle cose comuni è tuttavia ammessa quando si debbano eseguire lavori agli appartamenti



e ai locali dei singoli condomini, nel qual caso essa deve essere limitata allo spazio ed al tempo strettamente indispensabile e non deve impedire l'uso delle cose stesse per parte degli altri condomini.-

d) eseguire sui balconi opere che possano compromettere la stabilità; alterare l'estetica e comunque arrecare danni.-

e) eseguire sui balconi visibili dalla strada costruzioni, sia pure provvisorie, o di chiudere, in tutto o parte, i balconi stessi con graticciate di legno od altro, in tal maniera da alterare l'estetica della facciata.-



Collocare piante e vasi sui davanzali delle finestre sui parapetti senza opportuni accorgimenti che ne evitino la caduta e lo stillicidio; provocare stillicidio dai balconi per il lavaggio degli stessi o per altri motivi; posteggiare od anche semplicemente far sostare automobili, motocicli e biciclette in tutti gli spazi scoperti circostanti il fabbricato e androne di quest'ultimo.

f) usare l'ascensore per scopo diverso dal trasporto di persone, con tolleranza solo per il trasporto di valigie.

g) suonare, cantare, ballare oltre il termine previsto dalle vigenti disposizioni, salvo il consenso dei con-



14

domini confinanti, sottostanti e sovrastanti; far funzionare apparecchi radio grammofoni e televisori ad alte tonalità.-

b) sbattere coperte, tappeti od altro dalle finestre dai balconi esterni e verso i cortili.

1° FATTO OBBLIGO :

a) ad ogni condomino che ceda in locazione il suo appartamento o locale, assicurarsi, sotto la sua responsabilità, che il locatario sia persona di buona condotta e costume, e fare in modo che il medesimo si attenga a tutte le norme indicate nel presente regolamento di condominio.-

b) ad ogni condomino e suo avente causa, di osservare tutte le disposizioni dei regolamenti di pulizia urbana e d'igiene del Comune di Catanzaro per quanto attiene all'uso ed al godimento dei beni condominiali. Inoltre, di chiudere accuratamente la porta dell'ascensore, dopo lo uso.

c) ad ogni condomino di depositare all'esterno dei viali che servono i fabbricati ogni rifiuto, sacchetti e immondizie varie e ogni cosa che possa essere di nocumento agli altri condomini.-

ART. 15° = OBBLIGHI PARTICOLARI DEL CONDOMINO -

Il condomino deve comunicare per iscritto all'Amministratore il proprio domicilio e in difetto di ciò



si intenderà domiciliato, ad ogni effetto, nei locali di sua proprietà e se questi sono chiusi e disabilitati, presso il portiere.-

Il condomino subentrante nella proprietà oltre agli obblighi che gli derivano dall'art. 63, 2° comma, delle disposizioni per l'attuazione del C.C. (solidarietà col precedente nel pagamento dei contributi per l'anno in corso e per il precedente) è tenuto a comunicare immediatamente per iscritto all'administratore le proprie generalità.-

ART. 16° = FRAZIONAMENTO =

Se a qualsiasi titolo si procede al frazionamento di un piano o di una porzione di piano, gli interessati dovranno esibire all'Administratore copia autentica del relativo atto e procedere d'accordo col medesimo alla divisione dei millesimi attribuiti al detto piano o porzione di piano, nonché alla ripartizione delle quote del fondo di riserva di cui allo art. 27.-

ART. 17° = IRREPETIBILITA' DEI CONTRIBUTI =

I contributi versati dai condomini nel fondo comune e nel fondo speciale sono irrepetibili; nel caso in cui, subentri un altro titolare, i contributi stessi rimangono a lui attribuiti, dovendo le parti interessate provvedere fra esse all'eventuale conguaglio.

ART. 18° = ASSICURAZIONE DELL'EDIFICIO CONTRO L'INCENDIO =

L'intero fabbricato deve essere assicurato contro i danni del fuoco, del fulmine e dello scoppio del gas e di apparecchi a vapore, per un capitale corrispondente al valore di ricostruzione. Nella polizza di assicurazione è tenuto distinto il valore delle cose comuni da quello delle cose di proprietà particolare. Però ciascun condomino ha facoltà di assicurare le cose proprie mediante contratto integrativo per quel valore che ritenga non coperto dal contratto principale. L'assemblea, con la maggioranza prevista dal 2° comma dell'art. 1136 C.C., sceglierà l'Istituto assicuratore e determinerà il capitale di cui al comma precedente, nonché le successive variazioni di esso che si rendessero opportune. L'indennità relativa alle cose comuni deve essere reimpiegata nella ricostruzione e a tal fine il pagamento di essa deve essere vincolato a favore del condominio, nella persona dell'Amministratore. Ove l'indennità riscossa sia inferiore alla somma occorrente per la ricostruzione, tutti i condomini concorreranno ad integrarla in proporzione della rispettiva quota risultante dalla tabella allegata. L'eventuale eccedenza dell'indennità sarà ripartita fra i condomini

12

nello stesso modo, il pagamento dell'indennità relativa alle cose di proprietà del singolo condomino è riservato al medesimo.-

ART. 19° = ASSICURAZIONI CONTRO LA RESPONSABILITÀ CIVILE E GLI INFORTUNI DEL PORTIERE =

Il condominio deve essere assicurato contro il rischio della responsabilità civile verso terzi e gli infortuni del portiere sul lavoro. L'assemblea, con le maggioranze di cui al 2° comma dell'art. 1136 C. C. sceglierà l'Istituto assicuratore e determinerà le condizioni di dette assicurazioni.-

ART. 20° = ORGANI DI RAPPRESENTANZA E DI AMMINISTRAZIONE =

Gli organi di rappresentanza e di amministrazione del condominio sono :

- L'Amministratore -
- Il consiglio dei condomini -
- L'Assemblea.-

ART. 21° = AMMINISTRATORE - NOMINA -

L'Amministratore è nominato dall'assemblea e può essere scelto anche fra estranei al condominio.-

Egli dura in carica un anno, ma può essere revocato in qualunque tempo dall'assemblea.-

L'Amministratore può farsi coadiuvare da persona di sua fiducia nell'adempimento del suo ufficio, sotto



10

la sua responsabilità.-

Tale potere di nomina può essere esercitato soltanto un anno dopo la trascrizione del presente regolamento rispettando per quanto concerne la nomina del primo amministratore quanto descritto degli atti pubblici dei singoli cespiti.-

ART. 22° = FUNZIONI DELL'AMMINISTRATORE -

L'amministratore provvede alle spese ordinarie di custodia, di nettezza e di illuminazione del fabbricato ed in genere alle spese per il funzionamento dei servizi comuni e per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio.-

All'uopo egli compila il preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e il progetto di ripartizione fra i condomini in base ai criteri stabiliti dal presente regolamento. Tale progetto, giusta il disposto dell'art. 39, è sottoposto all'esame dell'assemblea dei condomini ed, entro 20 giorni dall'approvazione da parte di essa, ciascun condomino è tenuto a versare la quota di contributo destinata a costituire il fondo comune per le spese di ordinaria gestione secondo le modalità e la rateazione stabilite dall'assemblea stessa. Analogamente l'Amministratore deve compilare e sottoporre all'esame dell'Assemblea per la approvazione, il progetto di ripartizione della spesa per

opere di carattere straordinario deliberate dall'Assemblea stessa e della somma necessaria per integrare il fondo comune in conseguenza di deliberazioni adottate nel corso dell'esercizio e di spese obbligatorie sopravvenute; la quota di contributo risultante a debito di ciascun condomino deve essere versata nel termine di cui al comma precedente.-

ART. 25° - COMPITI DELL'AMMINISTRATORE -

L'Amministratore inoltre provvede :

- a) all'esecuzione delle deliberazioni dell'assemblea alla loro comunicazione ai condomini assenti, ai fini di cui agli artt. 1107 e 1137 C.C. nonché ad assicurare l'osservanza dei regolamenti.-
- b) alla riscossione dei contributi, delle rendite, delle indennità di assicurazione e al pagamento delle spese alle rispettive scadenze.
- c) all'assunzione ed al licenziamento del portiere sentito il parere del consiglio dei condomini, ove esista, nonché alla sorveglianza del medesimo.-
- d) a dirimere, se possibile, le eventuali divergenze fra condomini.
- e) agli atti che abbiano per scopo la conservazione dei diritti inerenti alle parti comuni, comprese le azioni possessorie, di denuncia di nuova opera e di danno tenuto, fermo l'obbligo di darne notizia, senza

indugio, all'Assemblea. L'Amministratore non può ordinare riparazioni straordinarie salvo che esse abbiano carattere urgente ed interrogabile e sia intervenuto il parere favorevole del Consiglio dei condomini ove esista, fermo restando altresì, l'obbligo di convocare al più presto l'assemblea per riferire in merito.-

ART. 24° - DISCIPLINA DEI SERVIZI COMUNI -

L'Amministratore stabilirà le norme, gli orari ed i turni per i servizi comuni in relazione alle disposizioni del presente regolamento sentito il Consiglio dei Condoini, ove esista. Le norme da lui date, nell'ambito dei suoi poteri, sono obbligatorie per i condoini salvo il ricorso all'assemblea ed eventualmente all'Autorità Giudiziaria da parte del condoino che si ritenga leso. Tutti i reclami riferentesi all'uso delle cose comuni devono essere diretti all'Amministratore per iscritto.-

ART. 25° - ATTI E DOCUMENTI PER L'AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO -

L'Amministratore deve tenere :

- a) il registro dei verbali -
- b) il libro di cassa ad entrata ed uscita;
- c) un elenco dei proprietari con le loro generalità e l'indicazione del domicilio e della residenza qua-

loro non abbiano la dimora abituale nell'edificio.-

d) gli estremi del titolo di acquisto per ogni condomino.-

e) un tipo planimetrico dei piani dell'immobile;

f) un inventario delle cose mobili di proprietà comune;

I libri di cui alla lettera a) b) f) devono essere viduati in ogni pagina da un membro del consiglio dei condomini, ove esista, e devono essere estensibili a ciascun condomino, nel luogo che l'Amministratore stabilirà.-

ART. 26° = RENDICONTO =

L'Amministratore, alla fine di ciascun esercizio, deve rendere il conto della sua gestione all'assemblea.

Tale obbligo gli compete anche nel caso di revoca oppure di dimissioni in corso di esercizio e deve essere eseguito entro 15 gg. dalla revoca o dalle dimissioni. L'obbligo medesimo compete agli eredi in caso di morte dell'Amministratore. All'atto del rendiconto l'Amministratore deve entro 10 gg. consegnare al successore e, in sua mancanza, al consiglio dei condomini e, dove questo non esista, ad un condomino, ritirandone ricevuta, tutti i documenti, gli atti ed i valori dell'amministrazione, indipendentemente da eventuali contestazioni in corso col condominio.-

ART. 27° = FONDO COMUNE E FONDO DI RISERVA =



26

Per provvedere alle spese della gestione annuale ordinaria, deve essere costituito un fondo comune mediante il contributo di cui all'art. 22° - 3° comma - Per provvedere alle opere di manutenzione straordinaria, all'accantonamento dell'indennità di licenziamento del portiere ed altre esigenze speciali, prevedibili ed imprevedibili, può essere costituito un fondo di riserva, sotto forma di supplemento ai contributi ordinari, non eccedente il terzo del contributo ordinario dell'anno in corso.-

ART. 28° = AMMINISTRAZIONE DEI FONDI =

L'Amministrazione del fondo di riserva deve essere tenuta distinta da quella del fondo comune. I capitali accantonati nei fondi suddetti devono essere depositati in libretti intestati al condominio, presso un istituto di credito scelto dall'assemblea. I prelievi del fondo comune saranno fatti dall'amministratore. I prelievi dal fondo di riserva non potranno effettuarsi se non con le firme dell'amministratore e di due membri del Consiglio dei Condomini ed in mancanza di questo, di due condomini delegati dall'assemblea, salvo sempre la ratifica dell'assemblea.-

ART. 29° = CHIUSURA DELL'ESERCIZIO FINANZIARIO E LIQUIDAZIONE DELLE QUOTE +

L'esercizio finanziario si chiude ogni anno il

La somma risultante a debito dei singoli condomini dovrà essere corrisposta entro 15 giorni dalla comunicazione dell'administratore.-

ART. 30° = MOROSITA' e SANZIONI =

Il condomino è costituito in mora, senz'uso di previa intimazione, per il solo fatto del mancato pagamento alla scadenza stabilita. Ogni versamento, anche se accettato, non può essere imputato che alla rata più antica. In caso di morosità sarà applicata una sanzione pecuniaria pari all'1% della somma dovuta, per ogni decade di ritardo nei pagamenti, indipendentemente dalla procedura di ingiunzione di cui all'art. 63 delle disposizioni per l'attuazione del C.C. (R.D. 30/3/1942 N. 318). Il ricavato dell'applicazione di tale sanzione è devoluto al fondo di riserva per spese straordinaria ed, in mancanza, al fondo comune.

ART. 31° = RAPPRESENTANZA LEGALE =

L'Administratore ha la rappresentanza legale del condominio a norma dell'art. 1131 C.C.-

ART. 32° = CONSIGLIO DEI CONDOMINI =

Il consiglio dei condomini è composto di tre membri eletti dall'Assemblea, e dura in carica un anno.-

Esso è organo consultivo dell'Administratore che lo

convoca almeno ogni tre mesi. Il Consiglio dei Condomini esercita le funzioni demandategli dal presente regolamento e riferisce ogni anno all'Assemblea sul proprio operato.-

ART. 33° = CONVOCAZIONE DELL'ASSEMBLEA -

L'Assemblea si riunisce, in via ordinaria, non oltre 30 giorni dalla chiusura dell'esercizio finanziario per l'esame e per l'approvazione del rendiconto e del bilancio preventivo ed annesso progetto di ripartizione di cui all'art. 22 ed, in via straordinaria, quando l'Amministratore lo reputi necessario o ne abbia avuta richiesta scritta e motivata da almeno due condomini che rappresentino almeno 1/6 del valore dell'edificio.

L'Assemblea è convocata a cura dell'amministratore mediante avviso individuale da inviarsi, in conformità dell'art. 38, almeno 5 giorni prima della data fissata, insieme con copia del rendiconto, del bilancio preventivo e del progetto di riparto delle spese.-

L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo, del giorno e dell'ora dell'adunanza, delle materie da sottoporre alla deliberazione dell'Assemblea e della data dell'adunanza in seconda convocazione, fissata a norma dell'art. 1136 C.C.. In mancanza, tanto dello Amministratore quanto del consiglio dei condomini, l'assemblea può essere convocata ad iniziativa di

ciascun condosino anche presso l'Associazione dei proprietari di fabbricati osservato il disposto del due precedenti commi. Analogamente si procede nel caso in cui l'amministratore non provveda alla convocazione dell'assemblea straordinaria entro 10 giorni dalla richiesta di cui al I° comma di questo articolo.-

ART. 34° = FORMALITA' PRELIMINARI DELL'ASSEMBLEA -

I convenuti all'assemblee ordinarie e straordinarie trascorsi 15 minuti dall'ora fissata, nomineranno, di volta in volta, un Presidente ed un segretario scegliendoli tra i partecipanti al condominio, escluso l'amministratore. Le funzioni di Presidente possono essere conferite al rappresentante dell'Associazione dei proprietari di fabbricati nei casi previsti dall'art. 40.-

ART. 35° = DIRITTO DI VOTO E DI DELEGA -

Ogni condosino ha diritto a farsi rappresentare nell'assemblea da altra persona, anche estranea al condominio, che non sia l'amministratore, con delega scritta anche in calce all'avviso di convocazione, ma non sono ammesse più di tre deleghe alla stessa persona.-

I singoli condosini devono astenersi dal partecipare a deliberazioni che abbiano per oggetto cose o servizi alla cui conservazione o gestione non abbiano inte-



resse, o rapporti di fornitura o lavori tra essi e il condominio.-

Il condominio, che sia amministratore, deve astenersi dalle deliberazioni relative al conto della sua gestione; nonché da quelle che riguardano provvedimenti da lui adottati.-

ART. 36° - VALIDITA' DELLA COSTITUZIONE DELL'ASSEMBLEA

La validità della costituzione dell'assemblea ai sensi dell'art. 1136 C.C., si accerta al principio della adunanza ed è efficace per tutta la sua durata.-

ART. 37° - VERBALE DELL'ASSEMBLEA -

Delle deliberazioni dell'Assemblea si redige processo verbale, il quale deve contenere :

- a) il luogo, la data dell'adunanza e l'ordine del giorno;
- b) il cognome e nome dei condomini intervenuti o rappresentati, con l'indicazione del valore delle rispettive quote di condominio;
- c) la scelta del presidente e del segretario e la constatazione della regolarità dell'assemblea;
- d) un sommario resoconto della discussione ed il testo delle deliberazioni prese con l'indicazione della maggioranza ottenuta da ciascuna;
- e) qualunque dichiarazione, in forma sintetica, di cui si chiede l'inserzione.-

Il verbale deve essere trascritto in apposito registro entro 3 giorni, deve essere firmato dal Presidente, dal Segretario ed eventualmente, da uno o più condomini, a tale scopo delegati dall'Assemblea e deve rimanere a disposizione dei condomini presso l'Amministratore nei successivi 15 giorni; trascorsi i quali, in mancanza di reclamo davanti all'Autorità Giudiziaria, esso si riterrà approvato.-

Copia conforme del verbale deve essere rilasciata dall'Amministratore al condomino che ne faccia richiesta e ne paghi la spesa, entro 5 giorni dalla richiesta stessa.-

ART. 38° = COMUNICAZIONI AI CONDOMINI -

La comunicazione delle deliberazioni ai condomini assenti, prescritta dall'art. 1137 C.C., nonché quella dell'avviso di convocazione dell'assemblea deve farsi dall'Amministratore per lettera raccomandata al domicilio dichiarato a norma del precedente art. 15.

In caso di urgenza è consentita la comunicazione mediante lettera a mano con ritiro di dichiarazione di ricevuta comunicazioni.-

ART. 39° = ATTRIBUZIONI DELL'ASSEMBLEA -

L'assemblea ordinaria delibera :

- a) sulle eventuali modifiche del regolamento di condominio osservate le disposizioni dell'art. 1138 C.C.;

28

- b) sulla nomina del consiglio dei condomini e dello Amministratore, sull'eventuale retribuzione e sulla revoca di quest'ultimo;
- c) sul rendiconto di gestione dell'anno precedente sul bilancio preventivo, sulla regolarità dell'annesso progetto di ripartizione delle spese e sull'ammontare del fondo comune delle medesime.-
- d) sull'erogazione dei sopravvanti della gestione e delle eventuali rendite dei beni comuni;
- e) sulle spese di carattere straordinario, sulla costituzione del fondo di riserva per le medesime e sui prelevamenti del fondo stesso;
- f) sulle norme alle quali tutti i condomini devono attenersi a tutela della reciproca tranquillità, del buono stato delle cose comuni e del decoro dell'edificio.-

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

I libri ed i documenti giustificativi del rendiconto annuale della gestione e del bilancio preventivo e consuntivo, devono essere posti a disposizione dei condomini, per ogni opportuno controllo, nei cinque giorni precedenti l'assemblea ordinaria presso lo

Amministratore.-

ART. 40° = VERTENZE = CONCILIAZIONI +

Insorgendo vertenze o dissidi fra i condomini, ovvero fra questi e l'amministratore, ciascuna parte interessata dovrà rivolgersi alla Associazione dei Proprietari del Fabbricato per tentare un amichevole componimento prima di adire l'Autorità Giudiziaria.-



ART. 41° = SANZIONI =

Per le infrazioni alle norme del presente regolamento od a quelle deliberate dall'Assemblea, questa può stabilire una sanzione pecuniaria non superiore a lire 1.000 (mille) da evolversi al fondo comune di cui all'articolo stesso, salvo la responsabilità del trasgressore a termini di legge.-

ART. 42° = RIFERIMENTO AGLI ALLEGATI =

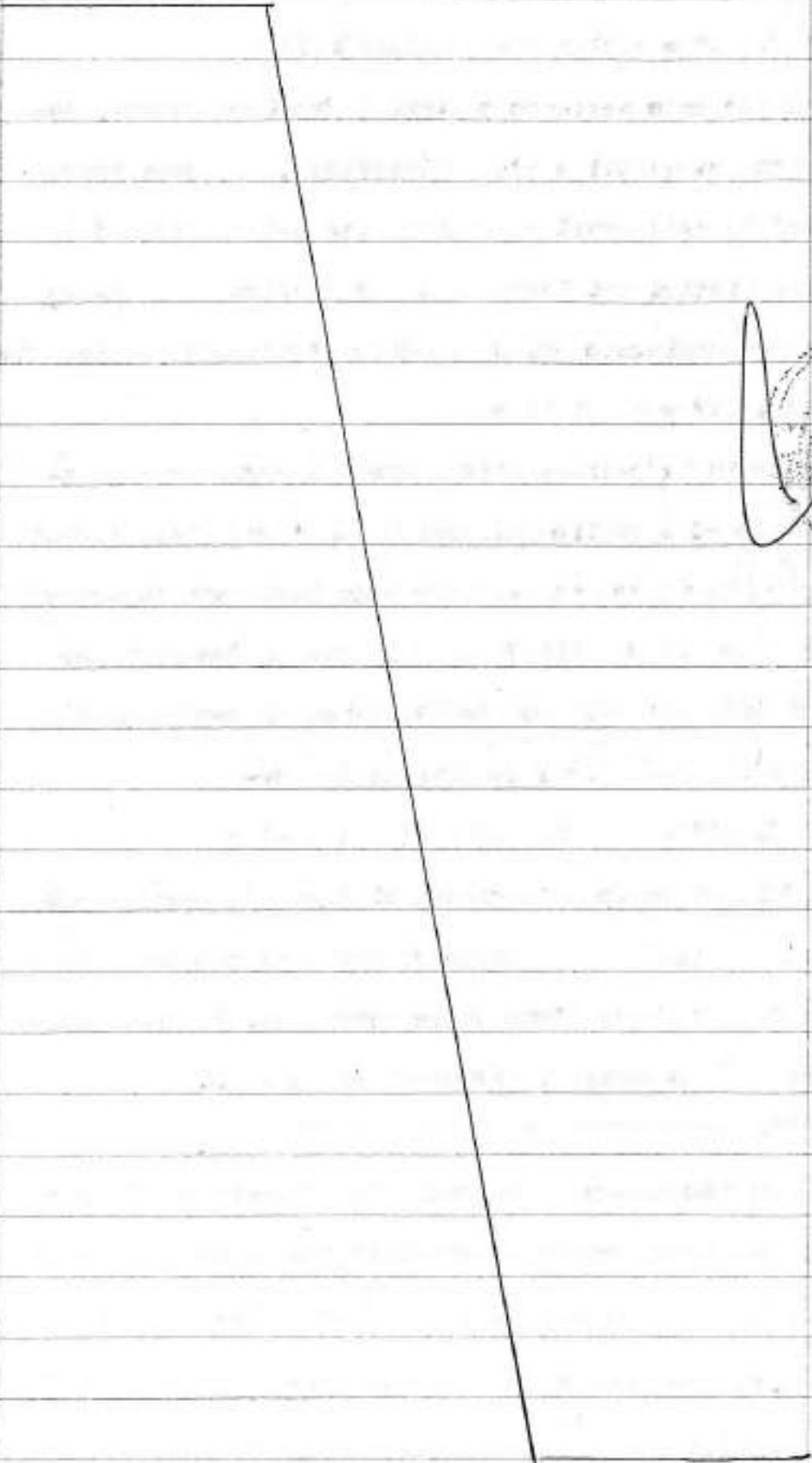
Formano parte integrante del presente Regolamento le tabelle di ripartizione delle spese, nonché le allegate norme d'uso delle cose e dei servizi comuni e delle cose di proprietà esclusiva.-

ART. 43° = RINVIO ALLA LEGGE COMUNE =

Per quanto non è disposto dal presente Regolamento e per quanto non è in contratto con le norme in esso contenute, valgono le disposizioni della legge comune.

F. to [redacted] - notaio Iadvida Palange segue sigillo -

30



REGOLAMENTO PER L'USO DELLE ZONE SCOPERTE E DELLE STRADE INTERNE CIRCOSTANTI IL COMPLESSO EDILIZIO ASTINO "P2" e "P3" - PARCO VILLEFIORI - UBICATO IN CATANZARO VIALE DE FILIPPIS.-

ART. 1° = A BITO DI APPLICABILITA' -

Il presente regolamento disciplina l'uso delle zone scoperte e delle strade interne e di accesso, di esclusiva proprietà di Astino Felice, circostanti ai condomini "P2" e "P3" del Parco villefiori.-

Esso è vincolante per tutti i proprietari e loro aventi causa del predetto complesso edilizio, deve essere richiamato in ogni contratto di acquisto, vendita, locazione ecc. e deve intendersi accettato da ogni acquirente e conduttore senza eccezioni, riserve e modifiche.-

ART. 2° = SPESE PER L'USO -

Tutti i condomini del complesso Astino "P2" e "P3" Parco villefiori devono contribuire alle spese per l'illuminazione e la pulizia dei viali di accesso, delle strade interne e delle zone scoperte nonché a quelle necessitate dall'uso continuo delle parti anzidette (ad es. rifacimento del manto di asfalto) ciascuno nella misura indicata nell'art. 9 del regolamento del complesso suddetto.-

Le somme necessarie saranno direttamente riscosse



dall'amministratore del Condominio Astino "P2" e "P3"

Caro Millefiori che provvederà anche alla gestione di servizi ed alle necessarie riparazioni.-

La rinuncia ai servizi comuni non è consentita.-

ART. 3° = DIVIETI ED OBBLIGHI -

È vietato :

a) occupare anche temporaneamente con costruzioni provvisorie e con cose mobili di qualsivoglia specie i viali di accesso, le strade interne e le zone scoperte.-

Il proprietario (e suoi aventi causa) potrà tuttavia consentire l'occupazione temporanea delle zone esterne (esclusi in ogni caso i viali di accesso) quando si debbano eseguire lavori al condominio o a singoli appartamenti; in tal caso l'occupazione sarà limitata allo spazio ed al tempo strettamente indispensabili.-

b) posteggiare o anche semplicemente far sostare automobili, motocicli, biciclette e veicoli di qualsiasi genere in tutti gli spazi scoperti e le strade interne circostanti il complesso, salvo quanto disposto dai successivi articoli 4 e 5.-

È fatto obbligo :

c) ad ogni condomino che ceda in locazione il suo appartamento o locale assicurarsi, sotto la sua re-

sponsabilità, che il locatario sia persona di buona condotta e costume e fare in modo che il medesimo si attenga a tutte le norme indicate nel presente regolamento.

d) di osservare le norme, indicate con segnali, che saranno predisposte dal proprietario o dai suoi aventi causa per una più efficiente circolazione nelle strade interne.-

ART. 4° = FERMATA TEMPORANEA -

In deroga a quanto stabilito alla lettera B dello art. 3 gli abitanti del condominio potranno far sostare la propria autovettura vicino al portone d'ingresso per il tempo strettamente necessario allo scarico del mezzo, se per quantità e qualità delle cose ciò fosse indispensabile.-

In ogni caso non dovrà essere intralciata, neanche momentaneamente, la circolazione nelle strade interne e nei viali di accesso.-

ART. 5° = PARCHEGGIO =

Il proprietario si riserva il diritto, per sé e suoi aventi causa, di permettere il parcheggio di autovetture a singoli condomini negli spazi che saranno delimitati da strisce e mauerati, a sua cura e spese, alle condizioni appresso indicate; la eventuale destinazione di parte delle zone esterne a parcheggio

seri fatta in modo da non recare intralcio alcuno alla circolazione ed all'accesso agli edifici.-

A insindacabile scelta del proprietario il parcheggio potrà avvenire :

a) a titolo oneroso, mediante stipula con singoli condomini di contratti di locazione del posto macchina, al prezzo che sarà concordato dalle parti.-

In tal caso le spese per l'eventuale rifacimento del manto di asfalto saranno a carico del proprietario, mentre le spese ordinarie e straordinarie di pulizia e illuminazione saranno divise fra tutti gli utenti secondo quanto stabilito all'art. 2 del presente regolamento.-

I posti macchina potranno essere locati esclusivamente a persone che abitano stabilmente nel condominio.-

L'esclusione di condomini, per mancanza di posti o per altra ragione, non potrà costituire per gli stessi motivo di lagnanza alcuna.-

b) a titolo gratuito : in tal caso i posti macchina saranno utilizzati da tutti gli abitanti del condominio, compatibilmente con lo spazio disponibile, ed il proprietario delle zone esterne non dovrà sopportare spese di alcun genere.-

Qualora il proprietario (o suoi aventi causa) de-

35
cida di permettere il parcheggio comunicherà con lettera raccomandata all'administratore del condominio le modalità scelte e ne darà conoscenza ai condomini mediante avviso da affiggere nella bacheca condominiale.-

Resta salvo per il proprietario il diritto di cambiare in ogni tempo la forma prescelta o di vietare del tutto il parcheggio, se dovessero sorgere problemi per l'applicazione del presente regolamento, dando comunicazione ai condomini ed all'administratore nei modi previsti dal comma precedente.-

ART. 6° - SANZIONI -

Fatta salva ogni opportuna azione giudiziaria, il proprietario (o suoi aventi causa) potrà far rimuovere, a spese del responsabile, gli automezzi o le altre mobili che dovessero occupare anche temporaneamente, in violazione di quanto disposto dal presente regolamento, le zone scoperte e le strade interne e di accesso circostanti il condominio.-

ART. 7° - RIPARAZIONI AD IMPIANTI CONDOMINIALI -

Il proprietario dovrà consentire che vengano effettuate tutte le riparazioni relative alle reti fognanti, idriche, ecc. di pertinenza del condominio "Complesso Astino "P2" e "P3" Parco Villeflori, che passano sotto le zone oggetto del presente regolamento.



36

I lavori dovranno essere eseguiti con la massima celerità e lo stato dei luoghi dovrà essere ripristinato a regola d'arte a cura e spese del condominio.-

ART. 6° = VERTENZE -

Insergendo vertenze per l'applicazione del presente regolamento, i condomini potranno delegare il loro consiglio per un bonario componimento con il proprietario o suoi aventi causa, senza pregiudizio del ricorso all'Autorità Giudiziaria.-

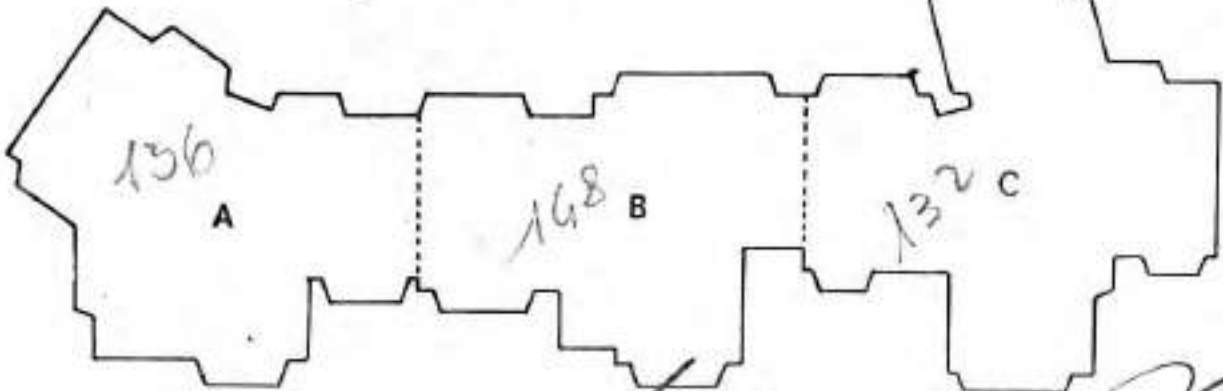
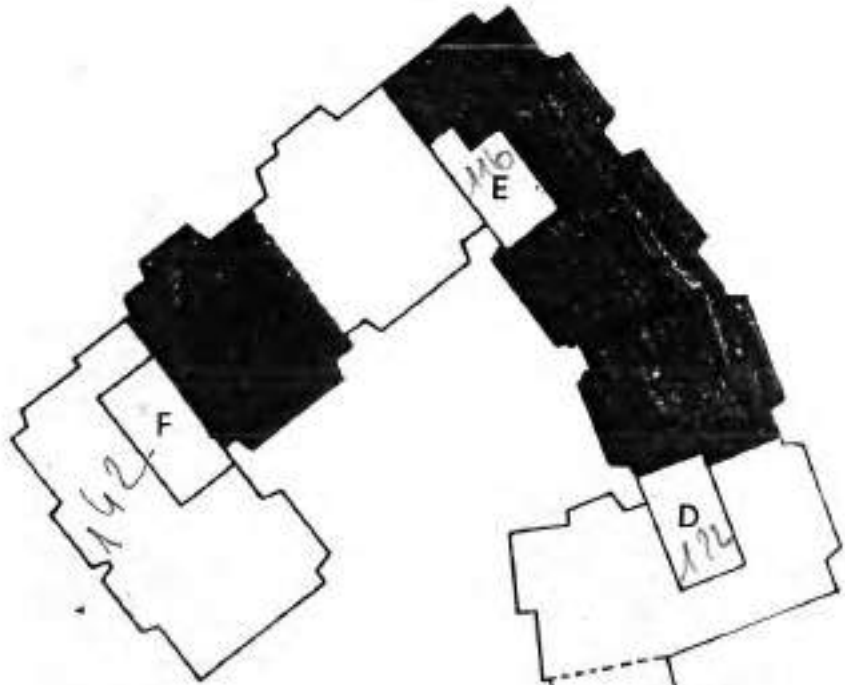
Gli accordi raggiunti dal consiglio dei condomini saranno vincolanti per tutti per quanto non è previsto dal presente regolamento.-

f.to [REDACTED] - notaio Iadvida Falange segue sigillo -

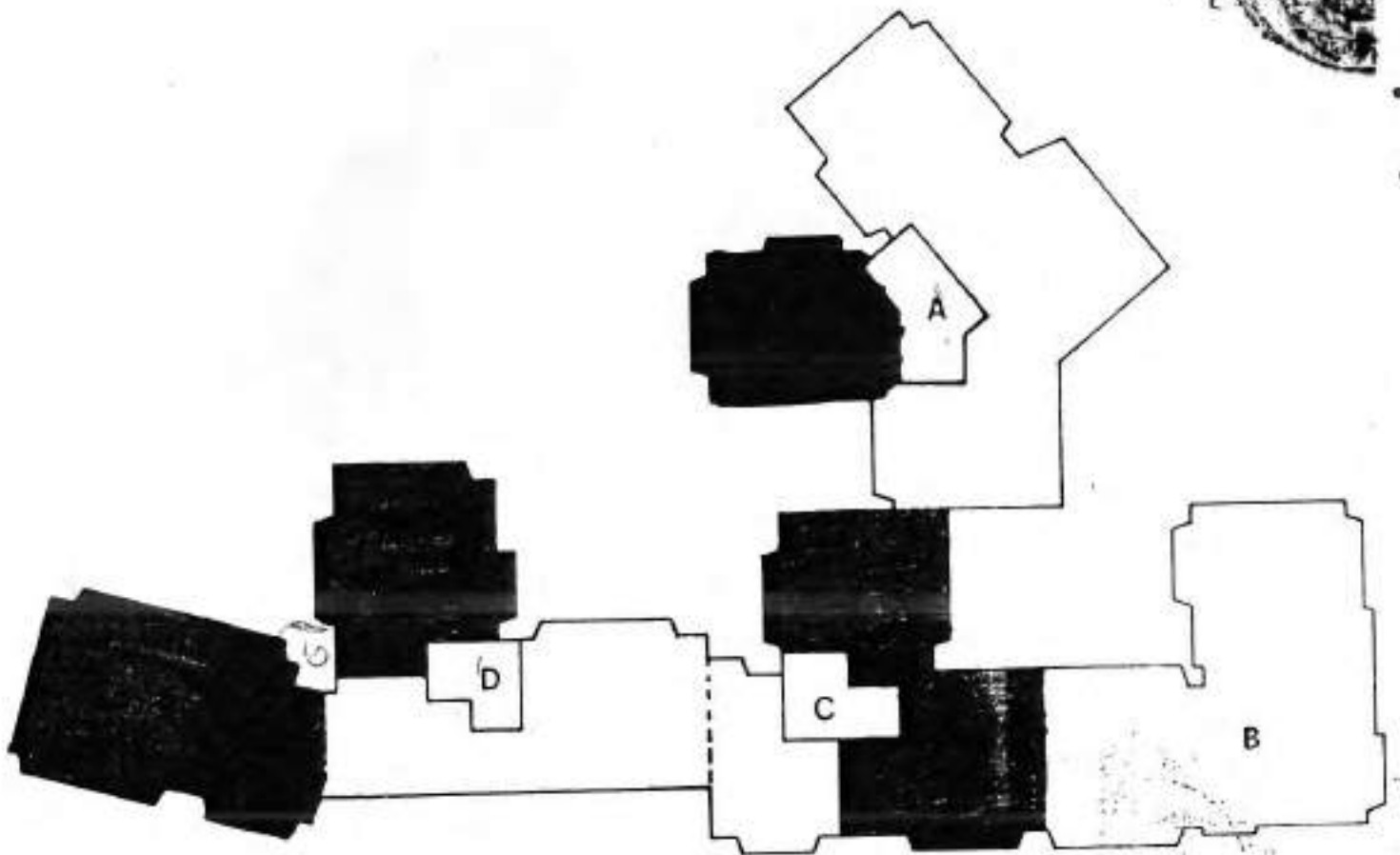


32 F2

11 211



F3 38



F3

RAPP 1500

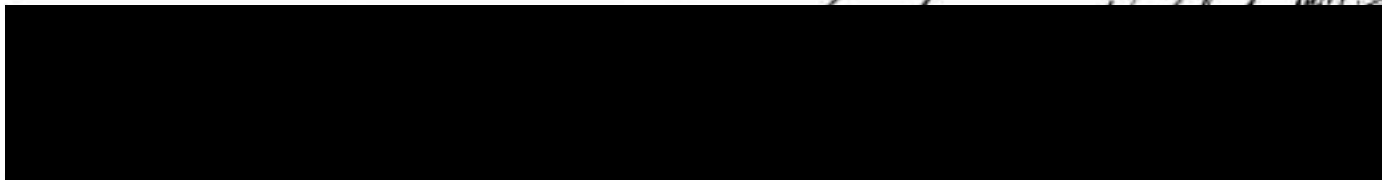


TABELLA A

dei valori virtuali e millesimali.
Questa è la tabella base che raggruppa i due isolati e va applicata anche per le parti comuni indivise quali il verde circostanti, portierato secondini, viali condominiali, luci esterne, fogne, amministrazione, ecc.

TABELLA B

dei valori virtuali e millesimali.
Applicate per le parti comuni indivise quali la proprietà del suolo sul quale sorge il fabbricato.

TABELLA C

dei valori virtuali e millesimali.
Va applicata per le ripartizioni spese riguardanti l'isolato F2 e l'isolato F3.

TABELLA D

dei valori virtuali e millesimali.
Va applicata per ripartizione spese della luce scala e androne, di ogni singola scala.

TABELLA E

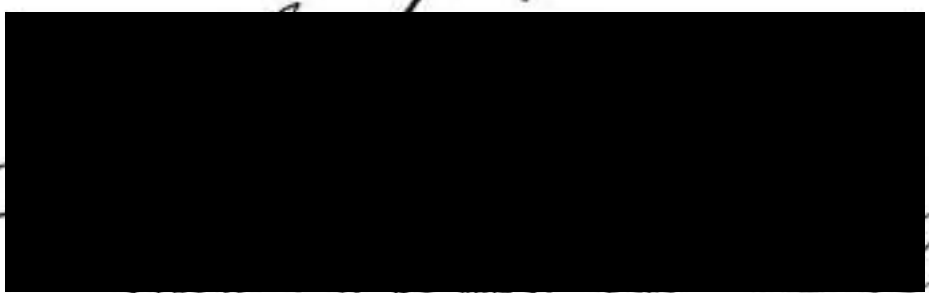
per la ripartizione spese di manutenzione e ricostruzione delle scale.

TABELLA F

per la ripartizione spese di manutenzione dell'ascensore.

TABELLA G

per la ripartizione delle spese di esercizio dell'impianto di riscaldamento.



60

abbr		scala		t a b e l l e								
F3		A		piano	int	A	B	C	D	E	F	G
		p.terra	D/1	2.81	22.16	5.98						
		"	D/2	2.92	22.98	6.20						15.12
		"	D/3	0.65	5.11	1.38						
		"	D/4	6.53	51.46	13.88						
		p.primo	1	3.78	29.83	8.05	33.50	20.29	9.09			10.34
		"	2	4.43	34.95	9.43	39.25	23.78	10.65			7.70
		"	3	6.54	51.56	13.91	57.90	35.06	15.70			12.12
		"	4	4.49	35.37	9.54	39.72	24.04	10.77			8.91
		p.secon.	5	4.27	33.63	9.07	37.77	27.24	20.49			10.34
		"	6	4.61	36.37	9.81	40.84	29.47	22.15			10.34
		"	7	4.24	33.45	9.02	37.56	27.19	20.37			8.59
		"	8	5.12	40.36	10.89	45.32	32.72	24.58			11.55
		p.terzo	9	4.09	32.26	8.70	36.23	30.66	29.48			10.34
		"	10	4.43	34.89	9.41	39.18	33.17	31.88			9.45
		"	11	4.07	32.08	8.66	36.03	30.52	29.32			8.59
		"	12	4.90	38.62	10.42	43.37	36.73	35.29			11.55
		p.quarto	13	3.92	30.89	8.33	34.69	34.07	37.64			10.34
		"	14	4.24	33.40	9.01	37.51	36.86	40.70			9.45
		"	15	3.90	30.72	8.29	34.50	33.91	37.43			8.59
		"	16	4.69	36.97	9.97	41.52	40.79	45.05			11.55
		p.quinto	17	3.74	29.47	7.95	33.09	35.89	44.88			10.34
		"	18	4.41	34.80	9.39	39.08	44.40	52.96			10.27
		"	19	3.38	26.68	7.20	29.96	34.05	40.63			8.59
		"	20	4.51	35.54	9.59	39.92	45.34	54.14			11.37
		p.sesto	21	3.57	28.14	7.59	31.60	40.82	51.43			10.34
		"	22	4.23	33.32	8.99	37.42	48.35	60.90			10.31
		"	23	3.23	25.44	6.86	28.56	36.89	46.48			8.59
		"	24	4.27	33.69	9.09	37.83	48.89	61.57			11.55
		p.sett.	25	4.92	38.78	10.46	43.55	83.91	82.69			10.34
		"	26	4.98	39.27	10.59	44.10	84.96	83.73			9.45
		p.ottavo	27/c	0.99	7.81	2.11						
				%	1000.00	%	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00		



Handwritten signature or notes at the bottom of the page.

F3

B 96

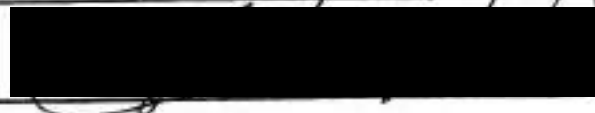
t a b e l l e

piano	int	A	B	C	D	E	F	G
p.terra	D/5 6/4B	11.10	58.23	23.60	—	—	—	—
"	D 7/8	2.23	11.68	4.73	—	—	—	—
p.primo	1	5.54	29.05	11.78	67.60	40.45	18.91	9.53
"	2	4.64	24.32	9.86	56.60	33.85	15.83	9.99
"	3	5.28	27.69	11.23	64.43	38.56	18.02	9.50
p.secon.	4	5.11	26.79	10.86	62.33	45.13	34.87	11.69
"	5	3.71	19.45	7.88	45.25	32.75	25.32	7.73
"	6	4.41	23.12	9.37	53.79	38.94	30.10	9.50
p.terzo	7	4.09	21.44	8.69	49.88	42.29	41.86	9.29
"	8	4.36	22.86	9.27	53.20	45.10	44.65	9.99
"	9	4.23	22.17	8.99	51.59	43.74	43.30	9.50
p.quarto	10	4.85	25.45	10.32	59.21	57.75	66.26	11.78
"	11	3.40	17.86	7.24	41.55	40.51	46.49	7.73
"	12	4.07	21.35	8.65	49.68	48.39	55.59	9.55
p.quinto	13	4.46	23.41	9.49	54.47	61.50	76.19	11.64
"	14	3.25	17.07	6.92	39.71	44.85	55.54	7.73
"	15	3.88	20.35	8.25	47.36	53.47	66.24	9.50
p.sesto	16	3.56	18.70	7.58	43.51	56.51	73.03	9.29
"	17	3.73	19.60	7.94	45.59	59.20	76.52	9.86
"	18	3.64	19.11	7.75	44.77	57.77	74.64	9.37
p.sett.	19	5.72	29.99	12.16	69.78	159.24	136.64	9.37
p.ottavo	F. 20/C	1.21	6.37	2.58	—	—	—	—
		%	%	%	1000.00	1000.00	1000.00	%
			506.00		-----	-----	-----	



t a b e l l e

piano	int	A	B	C	D	E	F	G
Sem.to	D/9	6.49	34.05	13.80	—	—	—	—
"	D/10	2.59	13.57	5.50	—	—	—	13.00
p.rialz.	1	3.69	19.35	7.84	43.84	23.40	—	17.20
"	2	2.89	15.17	6.15	34.37	18.35	—	7.29
"	3	3.91	20.52	8.32	46.50	24.82	—	8.88
p.primo	4	4.02	21.10	8.55	47.81	31.89	16.13	9.24
"	5	4.66	24.46	9.92	55.43	37.01	18.70	10.70
"	6	4.63	24.28	9.84	55.02	36.70	18.56	9.91
p.secon.	7	4.03	21.15	8.57	47.93	38.93	33.68	9.28
"	8	4.56	23.95	9.71	54.27	44.10	36.61	10.66
"	9	4.54	23.80	9.65	53.92	43.83	36.37	9.91
p.terzo	10	3.99	20.94	8.49	47.45	46.06	48.01	9.28
"	11	4.38	22.97	9.31	52.06	50.50	52.68	10.66
"	12	4.35	22.82	9.25	51.72	50.18	52.33	9.91
p.quarto	13	3.24	15.22	6.89	34.48	43.80	46.52	7.30
"	14	4.93	25.87	10.49	58.63	66.68	79.10	12.63
"	15	4.17	21.85	8.86	49.52	56.32	66.31	9.91
p.quinto	16	3.47	18.22	7.38	41.28	55.71	69.62	9.28
"	17	4.01	21.02	8.52	47.63	64.32	80.33	10.66
"	18	3.98	20.88	8.46	47.32	63.86	79.80	9.91
p.sesto	19	2.64	13.87	5.62	31.43	48.89	63.61	7.30
"	20	4.56	23.95	9.71	54.27	64.45	109.83	12.63
"	21	3.79	19.91	8.07	45.12	70.20	91.31	9.91
p.sett.	197D	0.96	5.02	2.04	—	—	—	—
		%	1000.00	%	1000.00	1000.00	1000.00	%
			=====		=====	=====	=====	

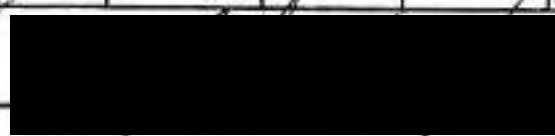


F3

D

t a b e l l e

piano	int	A	B	C	D	E	F	G
p.terra	D/11	2.70	17.71	5.74	—	—	—	—
"	D/12	4.54	29.78	9.65	—	—	—	—
p.rialz.	1	4.76	31.24	10.12	55.94	28.45	—	12.48
"	2	2.29	15.05	4.83	26.94	13.72	—	4.75
"	3	4.08	26.77	8.68	47.94	24.41	—	9.40
p.primo	4	5.10	33.44	10.84	59.87	39.23	20.37	11.72
"	5	3.67	24.08	7.81	43.13	28.26	14.67	7.47
"	6	4.72	30.99	10.04	55.49	36.34	18.88	9.40
p.secon.	7	4.99	32.77	10.62	58.68	47.43	39.92	11.72
"	8	4.50	29.51	9.57	52.85	42.74	35.96	9.33
"	9	3.75	24.63	7.98	44.10	35.64	30.00	7.52
p.terzo	10	4.57	29.99	9.72	53.70	53.06	54.80	10.80
"	11	3.45	22.64	7.34	40.54	40.07	41.37	7.47
"	12	4.43	29.09	9.43	52.10	51.48	53.17	9.39
p.quarto	13	4.59	30.09	9.75	53.89	62.76	73.33	11.72
"	14	3.30	21.67	7.03	38.81	45.16	52.81	7.47
"	15	4.25	27.85	9.03	49.88	58.12	67.87	9.39
p.quinto	16	4.38	28.75	9.22	51.49	70.43	87.58	11.72
"	17	3.16	20.71	6.71	37.09	50.71	63.09	7.47
"	18	4.06	26.62	8.63	47.66	65.23	81.06	9.39
p.sesto	19	4.18	27.42	8.89	49.10	78.12	100.21	11.72
"	20	3.01	19.75	6.40	35.36	56.23	72.17	7.47
"	21	3.87	25.38	8.23	45.44	72.31	92.74	9.39
p.sett.	13/21	2.18	14.32	4.64	—	—	—	—



44

F3

E

t a b e l l e

piano	int	A	B	C	D	E	F	G
Sem.to	0/13	4.33	28.43	9.22	---	---	---	---
p.rialz.	1	2.74	17.96	5.82	51.11	30.84	---	7.14
"	2	2.98	19.55	6.34	55.65	33.61	---	7.84
p.primo	3	3.46	22.67	7.35	64.54	44.66	21.37	7.14
"	4	5.24	34.38	11.15	97.87	67.76	32.40	11.17
p.secon.	5	3.39	22.22	7.20	63.25	52.00	41.88	7.14
"	6	5.14	33.70	10.92	95.91	78.87	63.50	11.17
p.terzo	7	3.25	21.31	6.91	60.67	58.15	60.25	7.14
"	8	4.93	32.32	10.48	91.99	89.63	91.36	11.17
p.quarto	9	3.11	20.41	6.61	58.09	65.39	76.92	7.14
"	10	4.72	30.95	10.03	88.08	99.22	116.63	11.17
p.quinto	11	2.97	19.50	6.32	55.50	72.14	91.83	7.14
"	12	4.51	29.57	9.58	84.17	109.34	139.32	11.17
p.sesto	13	2.83	18.59	6.03	52.92	78.86	105.11	7.14
"	14	4.30	28.19	9.14	80.25	119.53	159.40	11.17
		1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00
		=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====



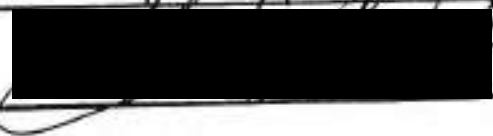
[Redacted area]

F2

A

t a b e l l e

piano	int	A	B	C	D	E	F	G
p.terra	D/1	1.67	10.30	3.16	—	—	—	—
"	D/2	2.64	16.23	4.98	—	—	—	—
"	D/3	0.48	2.95	0.91	—	—	—	—
p.primo	1	4.42	27.22	8.35	58.45	35.62	16.00	8.44
"	2	5.49	33.76	10.35	72.51	44.15	19.86	10.24
"	3	2.91	17.92	5.50	38.48	23.46	10.54	5.69
p.secon.	4	2.97	18.26	5.60	39.22	28.24	21.48	6.23
"	5	5.30	32.64	10.01	70.09	50.48	38.38	10.11
"	6	4.15	25.55	7.84	54.86	39.53	30.04	8.04
p.terzo	7	3.88	23.85	7.32	51.22	43.11	42.08	8.46
"	8	4.07	25.02	7.68	53.74	45.24	44.15	7.90
"	9	3.98	24.50	7.52	52.63	44.29	43.23	8.04
p.quarto	10	3.71	22.84	7.00	49.04	47.67	53.71	8.44
"	11	3.89	23.96	7.35	51.46	50.06	56.36	7.20
"	12	3.83	23.58	7.23	50.64	49.24	55.46	8.10
p.quinto	13	2.60	16.03	4.92	34.42	38.46	47.12	6.23
"	14	4.66	28.69	8.80	61.62	68.80	84.36	10.11
"	15	3.66	22.53	6.91	48.39	54.02	66.25	8.10
p.sesto	16	3.38	20.81	6.38	44.68	56.94	73.40	8.44
"	17	1.79	11.01	3.38	23.65	30.16	38.86	3.91
"	18	5.25	32.32	9.91	69.42	88.45	114.05	12.09
p.sett.	19	5.71	35.15	10.78	75.48	162.06	144.67	8.44
p.ottavo	20	1.11	6.81	2.09	—	—	—	—
		%	%	%	1000.00	1000.00	1000.00	%



t a b e l l e

piano	int	A	B	C	D	E	F	G
p.torra	D/4	1.53	10.05	3.08	—	—	—	—
"	D/5	0.46	2.85	0.88	—	—	—	—
"	D/6	4.21	25.89	7.94	—	—	—	—
p.rialz.	1	1.87	11.53	3.54	25.89	14.30	—	4.71
"	2	4.15	25.51	7.82	57.27	31.58	—	7.70
"	3	1.74	10.69	3.28	24.00	13.24	—	4.16
p.primo	4	3.89	23.92	7.33	53.70	35.94	17.78	6.84
"	5	3.54	21.77	6.68	48.88	32.75	16.18	7.63
"	6	4.32	26.57	8.15	59.66	39.95	19.75	7.70
p.secon.	7	3.81	23.44	7.19	52.63	42.70	34.85	6.84
"	8	3.47	21.33	6.54	47.90	38.84	31.71	7.63
"	9	4.23	26.04	7.99	58.47	47.45	38.71	7.70
p.terzo	10	3.65	22.48	6.89	50.48	48.86	50.13	6.34
"	11	3.32	20.46	6.28	45.94	44.53	45.62	7.63
"	12	4.06	24.97	7.67	56.08	54.38	55.69	7.70
p.quarto	13	3.50	21.52	6.60	48.33	55.09	64.00	6.84
"	14	3.18	19.59	6.01	43.99	50.16	58.25	7.63
"	15	3.89	23.91	7.33	53.69	61.19	71.09	7.70
p.quinto	16	3.34	20.57	6.31	46.18	61.21	76.44	6.34
"	17	3.04	18.72	5.74	42.04	55.77	69.58	7.63
"	18	3.71	22.85	7.01	51.31	68.10	84.93	7.70
p.sesto	19	3.22	19.84	6.01	44.56	67.47	88.51	6.84
"	20	2.90	17.85	5.47	40.03	61.40	79.61	7.63
"	21	3.54	21.79	6.68	48.92	75.00	97.17	7.70
p.sett.	T. 26/C	2.26	13.93	4.27	—	—	—	—
		%	1000.00	%	1000.00	1000.00	1000.00	%



[Handwritten signatures and a large black redaction box are present at the bottom of the page.]

N32

P2

C

t a b e l l e

piano	int	A	B	C	D	E	F	G
p.terra	D/7	1.16	6.17	2.19	—	—	—	—
"	D/8	1.02	5.40	1.92	—	—	—	—
"	D/9	2.26	12.01	4.27	—	—	—	—
p.rialz.	1	3.01	16.02	5.69	31.45	16.09	—	8.11
"	2	4.33	22.97	8.16	45.12	23.08	—	7.37
"	D/10	3.94	20.93	7.44	—	—	—	—
p.primo	3	3.35	17.81	6.33	34.99	21.76	10.24	7.17
"	4	3.76	19.96	7.09	39.21	24.37	11.47	8.06
"	5	3.71	19.69	7.00	38.69	24.06	11.32	8.11
"	6	3.71	19.72	7.01	38.74	24.09	11.34	7.37
p.secon.	7	3.29	17.46	6.21	34.29	25.38	20.07	7.17
"	8	3.84	20.40	7.25	40.07	29.63	23.45	8.06
"	9	3.68	19.56	6.95	38.42	28.40	22.48	8.11
"	10	3.64	19.33	6.87	37.97	28.06	22.22	7.37
p.terzo	11	3.15	16.74	5.95	32.89	28.65	28.87	7.17
"	12	3.68	19.57	6.95	38.43	33.46	33.74	8.06
"	13	3.53	18.76	6.67	36.85	32.13	32.35	8.11
"	14	3.49	18.54	6.59	36.42	31.73	31.97	7.37
p.quarto	15	3.02	16.03	5.70	31.49	31.97	36.86	7.17
"	16	3.53	18.73	6.66	36.80	37.36	43.07	8.06
"	17	3.38	17.96	6.38	35.29	35.79	41.31	8.11
"	18	3.34	17.75	6.31	34.87	35.40	40.81	7.37
p.quinto	19	2.88	15.32	5.44	30.09	35.24	44.02	7.17
"	20	3.37	17.90	6.36	35.16	41.21	51.44	8.06
"	21	3.23	17.16	6.10	33.72	39.53	49.33	8.11
"	22	3.19	16.96	6.03	33.32	39.06	48.75	7.37
p.sesto	23	2.75	14.61	5.19	28.69	38.84	50.37	7.17
"	24	3.07	16.31	5.80	32.03	43.41	56.23	8.06
"	25	3.08	16.36	5.82	32.15	43.56	56.44	8.11
"	26	3.05	16.17	5.75	31.77	43.04	55.78	7.37
p.sett;	27/28	7.77	41.28	—	—	164.66	166.07	15.23
p.ottavo	20/D	1.85	9.80	3.48	—	—	—	—



[Redacted area]

1000.00 1000.00 1000.00 %
 =====

t a b e l l e

piano	int	A	B	C	D	E	F	G
p.terra	D/1	3.32	17.62	6.26				
"	D/2	0.95	5.07	1.80				
p.rialz.	D/3	2.72	14.43	5.13				
"	1	2.29	12.15	4.32	30.41	15.59		4.83
"	2	3.01	16.01	5.69	40.07	20.54		7.74
p.primo	3	4.06	21.58	7.67	54.02	33.37	15.96	7.08
"	4	4.06	21.53	7.65	53.90	33.29	15.93	6.99
"	5	3.69	19.59	6.96	49.04	30.29	14.49	7.74
p.secon.	6	3.96	21.03	7.48	52.65	38.72	31.11	7.08
"	7	3.97	21.10	7.50	52.82	38.83	31.21	6.99
"	8	3.62	19.20	6.82	48.06	35.31	28.40	7.74
p.terzo	9	3.82	20.29	7.21	50.78	43.88	45.01	7.08
"	10	3.81	20.24	7.19	50.67	43.76	44.92	6.99
"	11	3.47	18.40	6.54	46.06	39.80	40.83	7.75
p.quarto	12	3.66	19.42	6.90	48.62	48.83	57.47	7.08
"	13	3.65	19.38	6.89	48.51	48.75	57.34	6.99
"	14	3.32	17.65	6.27	44.18	44.36	52.22	7.66
p.quinto	15	3.50	18.56	6.60	46.46	53.84	68.64	7.08
"	16	3.49	18.52	6.58	46.36	53.67	68.49	6.99
"	17	3.18	16.89	6.00	42.27	48.94	62.45	7.66
p.sesto	18	3.33	17.70	6.29	44.30	58.78	78.54	7.08
"	19	3.33	17.66	6.28	44.20	58.69	78.36	6.99
"	20	3.03	16.10	5.72	40.30	53.46	71.45	7.66
p.sett.	21	4.99	26.50	9.42	66.32	157.30	137.18	7.08
		%	1000.00	%	1000.00	1000.00	1000.00	%



116

49 1 v

F2		E						
		t a b e l l e						
piano	int	A	B	C	D	E	F	G
p.terra	0/4	5.27	29.43	9.95	—	—	—	—
"	1/A	3.85	21.52	7.27	45.24	54.73	—	9.49
p.rialz.	1	4.92	27.50	9.29	57.81	35.63	—	9.49
"	2	2.17	12.11	4.10	25.45	15.73	—	4.69
"	3	3.68	20.56	6.95	43.22	26.66	—	7.91
p.primo	4	5.13	28.65	9.68	60.22	42.48	22.09	9.49
"	5	3.84	21.44	7.24	45.07	31.77	19.83	6.74
"	6	4.35	24.32	8.22	51.12	36.07	18.75	7.91
p.secon.	7	5.03	28.07	9.49	59.01	48.58	43.28	9.49
"	8	3.76	21.01	7.10	44.17	36.34	32.40	6.74
"	9	4.27	23.83	8.05	50.09	41.20	36.74	7.91
p.terzo	10	4.82	26.93	9.10	56.60	54.04	62.28	9.49
"	11	3.61	20.15	6.81	42.36	40.44	46.61	6.74
"	12	4.09	22.86	7.72	48.05	45.85	52.87	7.91
p.quarto	13	4.62	25.78	8.71	54.20	59.50	79.52	9.49
"	14	3.45	19.30	6.52	40.56	44.54	59.50	6.74
"	15	3.92	21.88	7.40	46.00	50.54	67.49	7.91
p.quinto	16	4.41	24.64	8.32	51.79	64.96	94.97	9.49
"	17	3.30	18.44	6.23	38.76	48.65	71.08	6.74
"	18	3.74	20.91	7.07	43.96	55.20	80.62	7.91
p.sesto	19	4.63	25.88	8.75	54.41	94.39	119.74	6.74
"	20	3.57	19.94	6.74	41.91	72.70	92.23	7.91
		%	%	%	1000.00	1000.00	1000.00	%



142

t a b e l l e

piano	int	A	B	C	D	E	F	G
p.terra	D/5	2.27	12.69	4.29				
"	D/6	5.55	31.01	10.48				
p.primo	1	5.20	29.06	9.82	64.40	39.43	15.47	6.27
"	2	4.19	23.41	7.91	51.89	31.76	12.46	7.69
"	loc cant	2.45	13.70	4.63	30.37	18.59	7.29	
p.secon.	3	3.97	22.20	7.50	49.20	35.29	23.63	9.24
"	4	3.18	17.79	6.01	39.43	28.27	18.94	6.27
"	5	3.85	21.50	7.27	47.66	34.20	22.89	7.81
p.terzo	6	4.64	25.91	8.76	57.44	46.15	41.38	9.24
"	7	3.05	17.06	5.77	37.82	30.40	27.25	6.27
"	8	3.69	20.62	6.97	45.72	36.72	32.94	7.81
p.quarto	9	4.44	24.81	8.38	55.00	50.26	52.83	9.24
"	10	2.92	16.34	5.52	36.21	33.10	35.74	6.27
"	11	3.54	19.75	6.67	43.77	40.02	42.05	7.81
p.quinto	12	4.24	23.71	8.01	52.55	54.42	63.10	9.24
"	13	2.79	15.61	5.27	34.60	35.80	41.55	6.27
"	14	3.38	18.87	6.38	41.82	43.33	50.22	7.81
p.sesto	15	4.05	22.60	7.64	50.11	58.57	72.21	9.24
"	16	2.66	14.88	5.03	32.99	38.56	47.54	6.27
"	17	3.22	18.00	6.08	39.88	46.61	57.46	7.81
p.sett.	18	3.85	21.50	7.27	47.66	62.39	80.12	9.24
"	19	2.53	14.16	4.78	31.38	41.02	52.75	6.27
"	20	3.15	17.57	5.94	38.93	50.98	65.48	7.81
p.ottavo	21	5.75	32.10	10.85	71.15	144.13	136.70	9.46



% 1000.00 1000.00 1000.00 1000.00 1000.00 1000.00



[Handwritten signatures and notes at the bottom of the page]

La presente copia è conforme al suo originale, consta di
..... fogli debitamente firmati e si rilascia dalla
..... interessata lady da Balange, notaio in Lamazia Terme
ed iscritto nel ruolo dei Discreti Notarili di Catanzaro,
Crotono, Lamazia Terme e Vibo Valentia per

Lamazia Terme, li