

Tribunale di MILANO

SEZIONE II CIVILE – CRISI D'IMPRESA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n. 2/2025

AIRHOME INVEST INTERNATIONAL srl

Con sede in COMUNE DI PERO (MI) - (CF: 01692340035)

Giudice delegato: Dott.ssa Laura DE SIMONE

Curatore: Dott.ssa Paola FERRARIS

In comune di SEREGNO (MI) - VIA PALESTRO n. 5

LOTTO UNICO



Perito : Arch. Paolo Delfino
Codice fiscale: DLFPLA65R11F205Y
Studio in: Corso Sempione n.51 - 20145 Milano
Telefono: 0245409282
Email: delfino@architettodelfino.it



➤ IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

LOTTO UNICO: Magazzino piano interrato

In Comune di **Seregno (MB)**, via Palestro n. 5, in complesso immobiliare di tipo condominiale, magazzino al piano interrato con accesso da vano scala comune.

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di SEREGNO (MI) come segue:

Intestazione:

Quota 1/1 di AIRHOME INVEST INTERNATIONAL S.R.L.

Con sede in MILANO - CF: 10546170969

Dati identificativi:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Numero	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
29	165	704	C/2	5	70m ²	Totale: 76 m ²	Euro 220,53

Dati derivanti da:

Variazione divisione-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 20658.1/2024) del 19/01/2024 Pratica n. MI0020658 in atti dal 23/01/2024 (ex 101). Precedentemente per diversa distribuzione degli spazi interni (n. 198205.1/2022) del 25/05/2022 Pratica n. MI0198205 in atti dal 26/05/2022; diversa distribuzione degli spazi interni (n. 29139.1/2019) del 29/03/2019 Pratica n. MI0108174 in atti dal 01/04/2019; variazione (n. 107801.1/1986) del 01/12/1986 Pratica n. MI0089199 in atti dal 14/03/2019; variazione per cls convenzione COM/UT (n. 107801.1/1986) del 01/12/1986 Pratica n. MI0713022 in atti dal 04/11/2004; fusione sottotetto cantina ampvsivar (n. 107801/1986) del 01/12/1986 in atti dal 31/08/1988

Coerenze:

Coerenze in un sol corpo ed in contorno da nord ed in senso orario: terrapieno su via S. da Seregno; altra unità immobiliare al mappale 168; altra unità immobiliare al mappale 165; terrapieno su via Palestro

Il tutto salvo errori e come meglio di fatto.

Note: come da verbale di assemblea del supercondominio di via Palestro 3/5, il cortile comune al mappale 165 non prevede assegnazione di posti auto per l'immobile oggetto di valutazione

Conformità catastale: SI

Quanto riscontrato in loco è conforme alla scheda catastale allegata in calce alla presente.



➤ DESCRIZIONE DEL BENE

In Comune di **Seregno (MB)**, via Palestro n. 5, in complesso immobiliare di tipo condominiale, magazzino al piano interrato con accesso da vano scala comune.

L'accesso avviene da vano scala comune e successiva scala di utilizzo esclusivo all'immobile che porta al piano interrato.

Il magazzino, di fatto è stata definita nelle pratiche edilizie come Lavanderia, illuminato/areata da bocche di lupo.

Le pareti sono intonacate ed il soffitto è a volta con mattoni a vista. I pavimenti sono rivestiti in piastrelle ceramiche e vi è la predisposizione di un servizio igienico ed un piccolo angolo cottura..

L'immobile dispone di predisposizione di impianto elettrico sottotraccia.

I rendering rintracciati nell'immobile nel corso del sopralluogo illustravano uno spazio pensato come una taverna ad uso residenziale.

➤ STATO OCCUPATIVO DEI BENI

1.1 Detenzione dei beni

L'immobile è da considerarsi libero per la procedura.

Si segnala che all'interno sono presenti materiali ed attrezzi edili non oggetto della presente valutazione economica.

➤ PROVENIENZA

2.1 Atti di provenienza.

AIRHOME INVEST INTERNATIONAL S.R.L.

sede in MILANO - CF: 10546170969

In forza di atto di acquisto con scrittura privata con sottoscrizione in autentica del 13/07/2022 a rogito del dott. Enrico Tommasi ai nn. rep. 49908/35325, registrato a Monza e Brianza in data 19/07/2002 n. 24151 serie 1T e trascritto a Milano 2 il 19/01/2022 ai nn. 107644/72660 e per acquisto dalla [REDACTED]

Se segnala che l'acquistato riguarda l'immobile identificato al foglio 29 mappale 165 sub. 101 sito in Palestro n. 5 ai piani S1-T-1 -2-3. Lo stesso, ha seguito di ristrutturazione e divisione, ha generato il subalterno 704 sito in Palestro n. 5 ai piani S1 con destinazione catastale magazzino.

Al ventennio l'immobile era di proprietà di



In forza di atto di divisione in data 4.7.1989 repertorio n. 29098/1778 del notaio Maria Teresa Schettino di Seregno, registrato a Desio il 13/07/1989 al n. 2945 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 25/07/1989 ai n.ri 60895/44531, con cui la signora [REDACTED] divenne proprietaria esclusiva della porzione immobiliare in contratto.



➤ VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, per gli immobili oggetto di valutazione (elenco sintetico + estrazione di note al ventennio) alla data del 09/06/2025 si evince che:

- **Atto preliminare di compravendita** a rogito del dott. Manfredi Schillleci in data 23/11/2023 ai nn. 259/226, trascritto a Milano 2 il 01/12/2023 ai nn. 163308/114331 a favore di [REDACTED]

Si precisa che con atto di compravendita autenticato nelle firme dal notaio Enrico Tommasi di Nova Milanese in data 13 luglio 2022 rep n. 49908/35325, registrato a Monza e Brianza il 19 luglio 2022 al n. 24151, serie 1T e trascritto presso l'ufficio provinciale di Milano - territorio servizio di pubblicità immobiliare di Milano 2 in data 19 luglio 2022 ai nn. 107644/72660, la società "AIRHOME INVEST INTERNATIONAL S.R.L." ha acquistato un appartamento nel comune di Seregno (mb), alla via Palestro n. 5 composto da due locali oltre servizi al piano primo, quattro locali oltre servizi al piano secondo, tre locali sottotetto e centrale termica al piano terzo (sottotetto), atrio al piano terra e due cantine al piano primo interrato, il tutto collegato tramite scala interna, censito nel catasto fabbricati del predetto comune al foglio 29 (ventinove), mappale 165 (centosessantacinque), sub. 101 (centouno), categoria A/2, classe 3, vani 11,5, superficie catastale totale mq. 310, totale escluse aree scoperte mq. 310, rendita catastale euro 1.455,12 via Palestro n. 5, piano s1-t-1-2-3; 2).

l'immobile sopradescritto ara oggetto di un intervento edilizio consistente nella ristrutturazione del fabbricato unifamiliare esistente ai fini della creazione di due nuovi appartamenti mediante frazionamento, il cui accesso avverrà dall'unico ingresso posto al piano terra, e al quale si giunge tramite via Palestro, e avente affaccio verso il cortile interno di proprietà comune.

Al secondo piano sarà realizzata una unità immobiliare composta da: una zona di ingresso che permetterà la distribuzione della zona notte con camera matrimoniale, bagno annesso, camera singola e bagno di servizio con zona lavanderia annessa e della zona giorno formata da soggiorno con cucina a vista.

Nel piano sottotetto l'intervento prevede il recupero di una porzione di sottotetto ai fini abitativi e la realizzazione di un terrazzo all'interno del perimetro del fabbricato con l'interruzione delle falde esistenti a fronte strada (falda con affaccio verso via s. Da Seregno e Parco XXV Aprile, e falda avente affaccio su via Palestro).

Per i lavori di frazionamento delle unità abitative è stata presentata al comune di Seregno SCIA n. C_i625-36104 del 13 febbraio 2023 e parere preventivo (edi/2023/00006/pre-prog pg. N.21010 del 11.04.2023) per la creazione del terrazzo ed il recupero del sottotetto con parere positivo.

All'epoca della stipula i lavori di ristrutturazione non erano ancora ultimati e non era stata effettuata l'identificazione catastale delle unità immobiliari risultanti dal suddetto intervento, né erano state depositate in catasto le relative planimetrie.

Tutto ciò premesso la società "AIRHOME INVEST INTERNATIONAL S.R.L.", ha promesso di vendere al signor [REDACTED] a piena proprietà della porzione immobiliare sita nel comune di Seregno alla via Palestro n. 5 nel fabbricato meglio descritto in premessa e precisamente:



- appartamento ad uso abitativo posto ai piani secondo e terzo, composto da tre locali e servizi al piano secondo e tre locali e terrazzo al piano terzo confinante in un sol corpo con: cortile comune, altra unità immobiliare, via Palestro, via stefano da Seregno ed altra unità immobiliare salvo altri e diversi, il tutto risulta correttamente intestato ed attualmente censito al catasto fabbricati del detto comune AL foglio 29, mappale 165, sub. 101, categoria a/2, classe 3, vani 11,5, superficie catastale totale mq. 310, totale escluse aree scoperte mq. 310, rendita catastale euro 1.455,12, via Palestro n. 5, piano S1-T- 1-2-3.

Si precisa che i dati catastali come sopra riportati si riferiscono al fabbricato nella consistenza all'epoca dell'atto e dunque precedente ai lavori di ristrutturazione.

Si precisa che con successivo atto di compravendita l'unità identificata, a cui è stato assegnato il sub. 702 è stata venduta

Iscrizioni

Ipoteca:

- ***Ipoteca giudiziale*** derivante da decreto ingiuntivo con atto giudiziario del Tribunale di Imperia (IM) in data 20/11/2024 al n. di rep. 1310/2024, trascritto a Milano 2 il 27/11/2024 ai nn. 158748/30146.
Capitale € 20.000,00 - Totale € 22.000,00
A favore [REDACTED]
[REDACTED] e contro AIRHOME INVEST INTERNATIONAL S.R.L. (c.f. 10546170969) con sede a Milano (MI)
Ipoteca gravante sull'immobile sito in Seregno identificati come segue:
- foglio 29 particella 165 sub. 704
- ***Liquidazione giudiziale***, derivante da sentenza di apertura di liquidazione giudiziale, con atto giudiziale del Tribunale di Milano in data 09/01/2025 al n. di rep. 2, trascritto a Milano 2 il 12/02/2025 ai nn. 17313/11887
A favor della MASSA DEI CREDITORI DI AIRHOME INVEST INTERNATIONAL S.R.L e contro AIRHOME INVEST INTERNATIONAL S.R.L. (c.f. 10546170969) con sede a Milano (MI)
Ipoteca gravante sull'immobile sito in Seregno identificati come segue:
- foglio 29 particella 165 sub. 704

➤ VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE.

4.1 Conformità edilizia.

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere documentazione edilizia presso il comune di Seregno reperendo le seguenti pratiche edilizie autorizzative.

Tali pratiche si riferiscono all'intero intervento di ristrutturazione di un piccolo fabbricato cielo/terra, di cui, l'immobile caduto nella presente liquidazione giudiziale, ne fa parte.

1. SCIA in sanatoria: opere in difformità ai titoli edilizi allora rilasciati

Pratica EDI/2022/00421/SCIA SANATORIA prot. 28673/2022 del 24/05/2022



Intestatario pratica: [REDACTED]

Il progetto in sanatoria viene depositato per difformità dello stato complessivo dei luoghi rispetto ai precedenti titoli edilizi, che come indicato nella pratica, erano:

Pratica 494 del 14.06.1989

Condonò n. 1752 del 15.06.1989

L'immobile oggetto della presente liquidazione era e rimaneva una cantina.

Procedimento concluso positivamente (vedi lettera del Comune di Seregno)

2. **Pre progetto:** recupero sottotetto con creazione di nuovo terrazzo entro il perimetro della copertura (progetto preliminare)

Pratica EDI/2023/00006/PRE-PROG prot. 21010/2023 del 11/04/2023

Intestatario pratica: Airhome Invest International SRL – legale rappresentante [REDACTED]

In questo progetto, la cantina oggetto di Liquidazione Giudiziale, viene riportata solo in sezione, con l'indicazione che trattasi di lavanderia di pertinenza all'appartamento del piano 1° - sub. 101 a.

Esito della commissione del paesaggio: parere favorevole

3. **SCIA:** demolizione e nuova costruzione di tavolati interni con creazione di due nuove unità abitative da un'unica unità esistente. Rifacimento e adeguamento dell'impianto elettrico, dell'impianto idrosanitario e rifacimento delle finiture interne. installazione di nuovo vano ascensore.

Pratica EDI/2023/00092/SCIA prot. 8745/2023 del 13/02/2023

Intestatario pratica: Airhome Invest International SRL - legale rappresentante [REDACTED]

In questo progetto, la cantina oggetto di Liquidazione Giudiziale, viene riportata solo in sezione, con l'indicazione che trattasi di lavanderia di pertinenza all'appartamento del piano 1° - sub. 101 a.

4. **SCIA:** demolizione e nuova costruzione di tavolati interni a seguito di variante a scia e recupero parziale di sottotetto esistente e creazione di terrazzo in copertura annesso al recupero.



Pratica EDI/2023/00814/SCIA-ALTER prot. 124215/2023 del 18/12/2023

Intestatario pratica: Airhome Invest International SRL - legale rappresentante [REDACTED]
[REDACTED]

In questo progetto, la cantina oggetto di Liquidazione Giudiziale, viene riportata solo in sezione, con l'indicazione che trattasi di lavanderia di pertinenza all'appartamento del piano 1° - sub. 101 a.

5. Segnalazione certificata per Agibilità

Pratica EDI/2024/00006/AGI prot. 8228/2024 del 05/02/2024

Intestatario pratica: Airhome Invest International SRL

Copia della documentazione sopra indicata è allegata alla presente perizia estimativa e parte integrante della stessa.

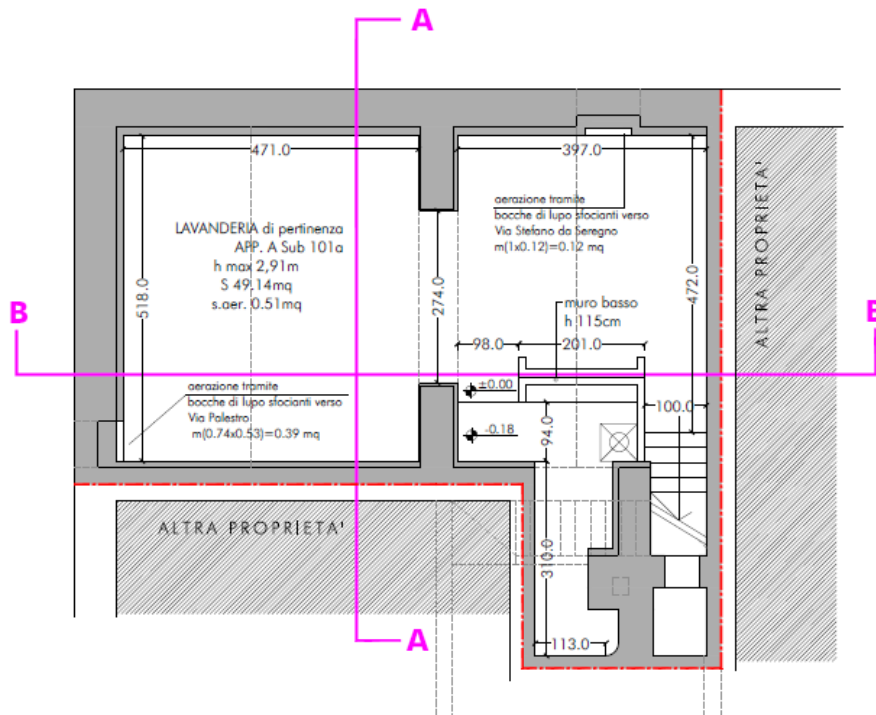
Conformità edilizia:

Quanto riscontrato in loco è conforme agli elaborati grafici allegati alla pratica PRAEDI-2023-00814-SCIA-ALTER prot. 124215/2023 del 18/12/2023, in variante alla pratica EDI/2023/00092/SCIA prot. 8745/2023 del 13/02/2023. Le tolleranze costruttive riscontrabili relative agli scostamenti considerati lievi rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari, non sono considerati abusi edilizi perché rientranti nei parametri percentuali esattamente individuati dal legislatore”.

Di seguito si riporta stralcio della planimetria presente negli allegati a corredo della pratica edilizia autorizzativa.

Il vincolo di pertinenza si ritiene superato.





Pianta piano interrato

➤ CONSISTENZA

5.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie “lorda commerciale” indicativa dell’unità, è stata calcolata dall’interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue.

Si precisa che l’immobile viene venduto a corpo.

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente mercantile	Superficie omogeneizzata
Magazzino piano interrato - Lavanderia			
	76,00	100%	76,00
	mq lordi		mq commerciali

STIMA

6.1 Criterio di stima sintetico comparativo semplificato

Il sottoscritto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell’ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico–sanitarie, della dotazione d’impianti per come si è presentato il bene all’ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto. Si precisa che di fatto si tratta di una cantina di dimensioni sopra la media all’interno di un complesso condominiale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento che prevede la moltiplicazione della consistenza per i valori medi espressi dal mercato immobiliare per beni consimili (stima sintetica comparativa semplificata).

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

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l’immobile si trova per consistenza ed esistenza come descritto.

Eventuale presenza di parti o porzioni di materiali inquinanti nel suolo e nel soprasuolo, eventuali bonifiche o rimozione di materiale ritenuto inquinante, sono a carico del futuro aggiudicatario del bene.

Magazzini:

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: **MILANO**

Comune: **SEREGNO**

Fascia/zona: **Centrale/STOPPANI,%20CIRCONVALLAZIONE,%20FERROVIA,%20BEATO%20ANGELICO**

Codice zona: **B2**

Microzona:

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Spazio disponibile per annotazioni

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	500	700	L	3,2	4,5	L
Negozi	Normale	1200	2000	L	7,5	13	L
Negozi	Ottimo	2100	3000	L	13,1	19	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

6.2 VALUTAZIONE

Destinazione	Categoria catastale	Superficie omogeneizzata	Valore mq (Euro)	Valore complessivo (Euro)
Magazzino (cantina)	C/2	76,00	600,00	45.600,00 €
			TOTALE	45.600,00 €

Prezzo base d'asta, nello stato libero per la procedura:

Libero per la procedura: € 45.600,00

Milano – 07/07/2025

Il tecnico incaricato, arch. Paolo Delfino

ALLEGATI

Atto di acquisto

Visure e schede catastali

Documentazione ipo-catastale

Documentazione comunale

Rilievo fotografico

Regolamento di condominio

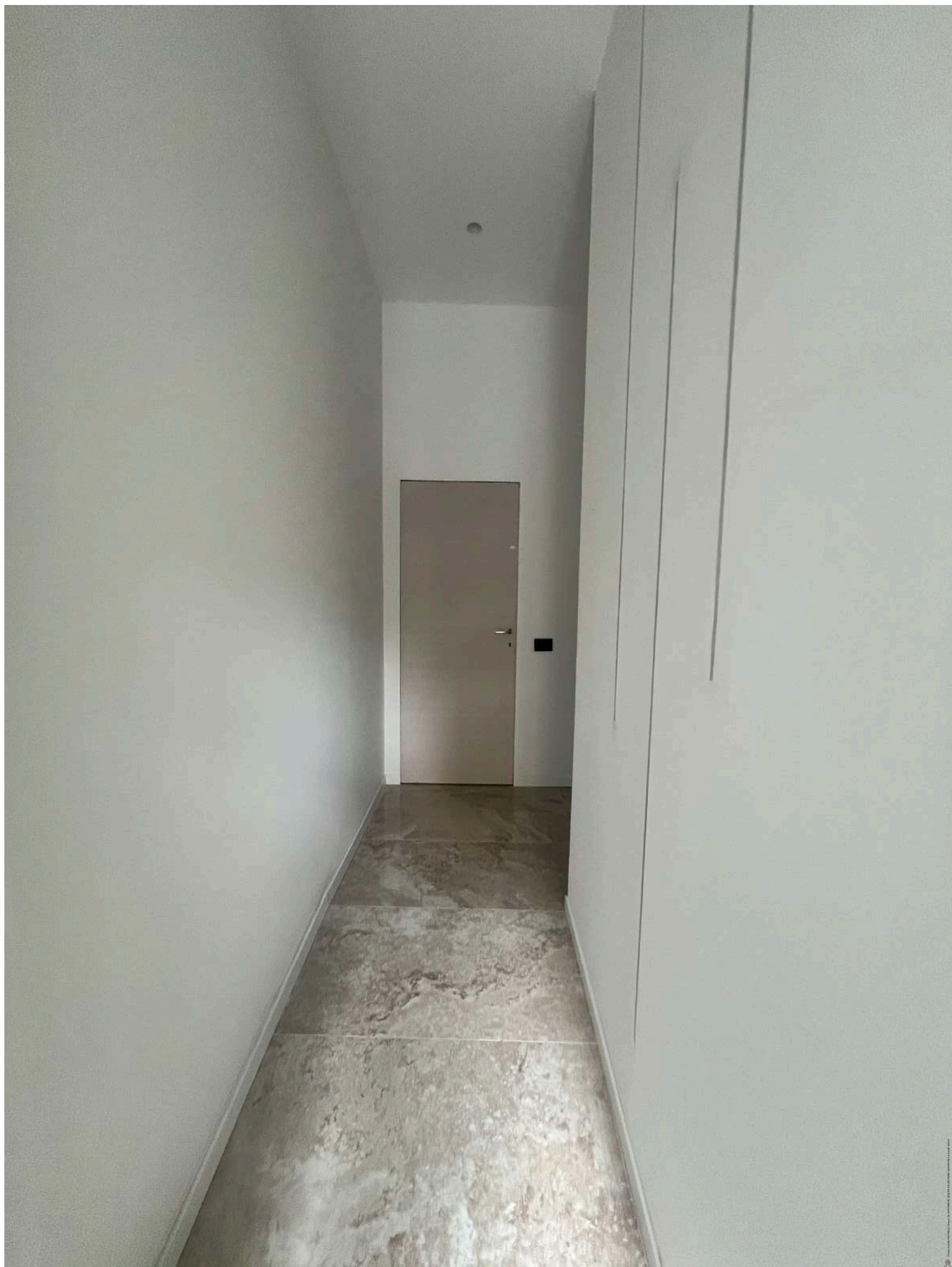


























N=5054800

E=1516000

Firmato Da: DELFINO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 32037b

1 Particella: 165

Comune: (MI) SEREGNO
Foglio: 29
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 m. Protocollo pratica T310440/2025
9-Giu-2025 16:29:11

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 09/06/2025

Dati della richiesta	Comune di SEREGNO (Codice:I625)
Catasto Fabbricati	Provincia di MILANO
	Foglio: 29 Particella: 165 Sub.: 704

INTESTATO

1	AIRHOME INVEST INTERNATIONAL S.R.L. sede in MILANO (MI)	10546170969*	(1) Proprieta' 1/1
---	---	--------------	--------------------

Unità immobiliare dal 23/01/2024

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		29	165	704			C/2	5	70 m²	Totale: 76 m²	Euro 220,53	VARIAZIONE del 19/01/2024 Pratica n. MI0020658 in atti dal 23/01/2024 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 20658.1/2024)
Indirizzo			VIA PALESTRO n. 5 Piano S1-T									
Notifica						Partita					Mod.58	
Annotazioni			-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)									

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune I625 - Foglio 29 - Particella 165

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 19/01/2024

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AIRHOME INVEST INTERNATIONAL S.R.L.sede in MILANO (MI)	10546170969*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		Atto del 13/07/2022 Pubblico ufficiale TOMMASI ENRICO Sede NOVA MILANESE (MI) Repertorio n. 49908 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 72660.1/2022 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 20/07/2022	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 09/06/2025

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 26/05/2022

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		29	165	101			A/2	3	11,5 vani	Totale: 310 m² Totale: escluse aree scoperte**: 310 m²	Euro 1.455,12	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 25/05/2022 Pratica n. MI0198205 in atti dal 26/05/2022 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 198205.1/2022)	
Indirizzo			VIA PALESTRO n. 5 Piano S1 - T-1 - 2-3										
Notifica						Partita					Mod.58		
Annotazioni			-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/04/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		29	165	101			A/2	3	11,5 vani	Totale: 316 m² Totale: escluse aree scoperte**: 316 m²	Euro 1.455,12	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 29/03/2019 Pratica n. MI0108174 in atti dal 01/04/2019 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 29139.1/2019)	
Indirizzo			VIA PALESTRO n. 5 Piano S1 - T-1 - 2-3										
Notifica						Partita					Mod.58	-	
Annotazioni			-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/03/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		29	165	101			A/2	3	11,5 vani	Totale: 362 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 362 m ²	Euro 1.455,12	Variazione del 01/12/1986 Pratica n. MI0089199 in atti dal 14/03/2019 (n. 107801.1/1986)

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 09/06/2025

Indirizzo		VIA PALESTRO n. 5 Piano S1 - T-1 - 2-3			
Notifica	Notifica in corso con protocollo n. MI0713483 del 04/11/2004			Partita	Mod.58
Annotazioni		di stadio: - abbinamento planimetria prot.107801 del 01.12.1986, rich. c.c. 19679590 -			

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/11/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		29	165	101			A/2	3	11,5 vani		Euro 1.455,12	VARIAZIONE del 01/12/1986 Pratica n. MI0713022 in atti dal 04/11/2004 CLS CONVENZIONE COM/UT (n. 107801.1/1986)	
Indirizzo			VIA PALESTRO n. 5 Piano S1 - T-1 - 2-3										
Notifica		Notifica in corso con protocollo n. MI0713483 del 04/11/2004					Partita				Mod.58		

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 13/07/2022

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AIRHOME INVEST INTERNATIONAL S.R.L.sede in MILANO (MI)	10546170969*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 19/01/2024
DATI DERIVANTI DA		Atto del 13/07/2022 Pubblico ufficiale TOMMASI ENRICO Sede NOVA MILANESE (MI) Repertorio n. 49908 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 72660.1/2022 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 20/07/2022	

Situazione degli intestati dal 04/07/1989

N.	DATI ANAGRAFICI		
1			
		SCRITTURA PRIVATA del 04/07/1989 Pubblico ufficiale SCHETTINO Sede SEREGNO (MI) Repertorio n. 29098 - IST 282/05 CONV COM/UT - DIVISIONE Voltura n. 561471.3/1989 - Pratica n. MI0440553 in atti dal 06/06/2005	

Situazione degli intestati dal 01/12/1986

N.	DATI ANAGRAFICI		
1			

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 09/06/2025

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/12/1986

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		29	165									FUSIONE del 01/12/1986 in atti dal 31/08/1988 SOTTOTETTO CANTINA AMPVSIVAR (n. 107801/1986)	
Notifica							Partita		1003211		Mod.58		-
Annotazioni			di stadio: da verificare										

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 01/12/1986

N.	DATI ANAGRAFICI										
1											

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

Foglio 29 Particella 165 Subalterno 2; Foglio 29 Particella 165 Subalterno 3;

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano

Dichiarazione protocollo n. MI0020658 del 19/01/2024

Comune di Seregno

Via Palestro

civ. 5

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 29

Particella: 165

Subalterno: 704

Compilata da:

Turchetto Rolando

Iscritto all'albo:

Architetti

Prov. Monza E Brianza

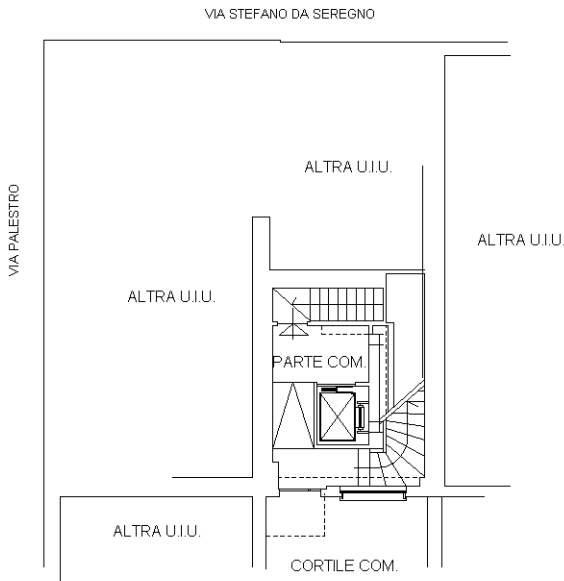
N. 2716

Planimetria

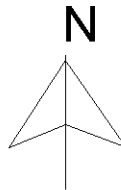
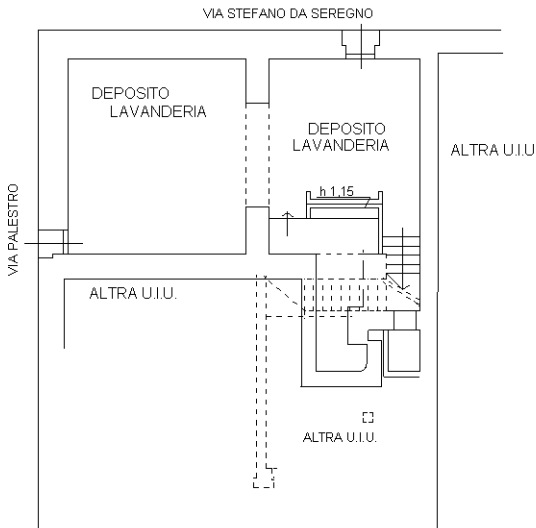
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRENO H=3,23



PIANO PRIMO INTERRATO H=2,91



Ultima planimetria in atti

Data: 09/06/2025 - n. T111577 - Richiedente: DLFPLA65R11F205Y

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

C

REGOLAMENTO CONDOMINIALE

Via Palestro 5 Seregno MB

ART.1 - DISPOSIZIONI GENERALI

Il presente regolamento è obbligatorio per tutti i comproprietari, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo di patti dello stabile.

Saranno osservate, per quanto non disciplinato dal presente regolamento le norme del c.c. in materia di comunione e di condominio degli edifici.

ART.2 - DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

L'immobile, con accesso pedonale e carrabile da via PALESTRO 5, è costituito da un edificio di 3 piani fuori terra, piano terra e piano seminterrato collegati da un cortile interno in condivisione con altri fabbricati. - S.C.I.A. prot. 2023/008745 del 13/02/2023 e S.C.I.A. alternativa al PDC prot. 2023/0124215 del 02.02.2021 in Variante alla S.C.I.A. prot. 2023/008745 (ai sensi dell'art. 23, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380) -

ART.3 - PROPRIETA' COMUNI

Costituiscono proprietà comuni a tutti i condomini:

- l'area su cui sorge l'edificio, *foglio 29, mappale 165, sub. 101* del Catasto Terreni del Comune di Seregno MB;
- le fondazioni e tutte le strutture portanti;
- porzione di cortile interno e accesso pedonale/carraio mappale 167;
- i muri d'ambito perimetrali e quelli dei vano scala;
- gli scarichi pluviali, i canali di gronda, le scossaline e le altre opere in lamiera di copertura;
- le condotte verticali e sub orizzontali di fognatura;
- le canne di esalazione, di ventilazione e quant'altro pertinente gli sfati e simili;
- le linee di alimentazione elettrica per l'illuminazione e la forza motrice con i relativi tubi contenitori e le annesse apparecchiature, l'anello di distribuzione dell'acqua e del gas, i tubi vuoti del telefono, il tutto fatti salvi i diritti delle società erogatrici, sino agli attacchi dei corrispondenti impianti di competenza delle singole proprietà immobiliari individuale;

ART.4 - QUOTE DEI PARTECIPANTI E CONTRIBUTO ALLE SPESE

Il valore delle singole quote di comproprietà dei singolo partecipanti al Condominio è espresso in millesimi nella tabella allegata al presente Regolamento (Millesimi di Proprietà) il diritto di ciascun Condomino sulle cose comuni è proporzionato al valore della rispettiva quota.

A tale valore si proporziona pure il suo obbligo di concorso nelle spese necessarie per la conservazione ed il godimento delle cose comuni, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni validamente deliberate.



Il Condomino non può sottrarsi al contributo delle spese, neppure rinunciando al diritto sulle cose comuni ed ai servizi di interesse comune.

ART.5 - LAVORI ALLE COSE COMUNI

Nessun Condomino può eseguire lavori alle cose comuni nell'interesse dei Condomini, senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea.

Solo nel caso in cui i lavori da eseguire abbiano carattere di necessità urgente, un Condomino può prendere l'iniziativa della loro esecuzione senza preventiva autorizzazione dell'assemblea, dandone però la tempestiva comunicazione a quest'ultimo.

Al Condomino che avesse eseguito i lavori necessari spetta il rimborso integrale delle spese, escluso ogni particolare compenso per le prestazioni.

ART.6 - MIGLIORIE DELLE COSE COMUNI DI UTILIZZAZIONE SEPARATA

Delle migliorie alle cose comuni fatte dai singoli Condomini a proprie spese e suscettibili di utilizzazione separata, ne potranno usare anche gli altri Condomini.

In tal caso le spese per l'esecuzione delle opere di miglioria e per la loro manutenzione, saranno ripartite fra coloro che ne usano nelle proporzioni stabilite dal presente Regolamento per le spese relative alle cose medesime.

ART.7 - MANUTENZIONE, ISPEZIONE E LAVORI NEI LOCALI DI PROPRIETA' ESCLUSIVA

Ogni Condomino è obbligato ad eseguire nei locali di sua proprietà quelle riparazioni la cui omissione possa danneggiare gli altri Condomini, compromettere la stabilità e l'uniformità esteriore dell'edificio.

Egli a richiesta dell'Assemblea, previo congruo avviso, deve altresì consentire che nell'interno dei locali di sua proprietà si possa procedere, con i dovuti riguardi, ad ispezioni o lavori che si dovessero eseguire sulle parti comuni degli edifici e nell'interesse del Condominio o dei singoli Condomini, salvo al diritto del totale risarcimento dei danni. Comunque, il Condomino potrà rifiutarsi di far eseguire i lavori entro i locali di sua proprietà, ove le opere si possano eseguire al di fuori ancorché ciò comporti una maggiore spesa per il Condominio.

In ogni caso i Condomini, prima di intraprendere, nei locali di loro proprietà esclusiva l'esecuzione di opere o di lavori che possano contestare la stabilità o l'estetica degli edifici o di parte di esso, debbono darne notizia scritta almeno 24 ore prima dell'inizio dei lavori stessi.

ART.8 - CONTRIBUTO ALLA SPESE PER LE COSE DI PROPRIETA' COMUNE

Tutti i Condomini devono contribuire alle spese necessarie per conservare e mantenere in condizioni funzionali, igieniche e decorose le cose elencate nell'art. 3 del presente Regolamento, nonché alle spese di straordinaria manutenzione e quelle necessarie alle opere di innovazione riguardanti le dette cose e deliberate dall'assemblea a norma dell'articolo 1120 del c.c. .

Tutti i Condomini devono contribuire alle spese di cui al comma precedente in proporzione del valore delle rispettive quote di comproprietà, espresso in Millesimi di Proprietà nella tabella che si allega al presente Regolamento.



ART.10 - RIPARTIZIONE DELLE SPESE PER GLI ASCENSORI, SCALE ED ENERGIA ELETTRICA

Le spese per la manutenzione ordinata per l'esercizio delle scale e ascensore sono ripartite fra i Condomini che ne hanno effettivo uso secondo i millesimi scale e ascensori della tabella allegata.

-

Le spese straordinarie sono ripartite secondo i Millesimi di Proprietà della tabella allegata. Le spese per l'energia elettrica, l'illuminazione, scale, ascensore e delle parti comuni, alimentati da un unico contatore saranno divise secondo la tabella millesimale allegata nelle tabelle uso per cespiti e millesimi ascensore.

ART.11 - RIPARTIZIONE DELLE SPESE GIARDINO E DELLA CORTE COMUNE

Le spese di ordinaria manutenzione della della corte comune, il rifacimento del verde e la piantumazione, saranno ripartite secondo i millesimi di proprietà della tabella allegata. Tutte le spese imputabili alla manutenzione ordinaria e straordinari al passo carraio, cancelli con apertura elettrica saranno a carico degli stessi secondo i millesimi delle allegato.

ART.12 - DIRITTI ESCLUSIVI ED OBBLIGHI DEI CONDOMINI

- E' vietato ogni godimento che possa arrecare pericolo o danno allo stabile ed agli abitanti di essi e che per effetto dei rumori, esalazioni o simili eventi e per ragione di indole morale contrasti con il decoro e con il carattere civile proprio della casa.
- L'occupazione degli spazi comuni è tuttavia ammessa, previa autorizzazione dell'Assemblea, quando si debbano eseguire lavori nei locali dei singoli Condomini, nel caso però, essa deve essere ammessa limitatamente allo spazio ed al tempo strettamente indispensabile e non deve impedire del tutto l'uso delle cose stesse da parte degli altri Condomini.
- E' vietato il lavaggio, la manutenzione degli automezzi nel cortile antistanti all'ingresso del fabbricato.
- I Condomini Proprietari e Locatari del Primo Piano (sub. 703) hanno diritto a uno spazio esterno adibito a pergolato esterno in legno adiacente all'ingresso del fabbricato.
- I Condomini Proprietari e Locatari del secondo Piano (sub. 702) hanno diritto a uno spazio esterno adibito a posto auto e spazio esterno adibito a pergolato in legno adiacente alla struttura prima menzionata.
- Il tutto dovrà essere tenuto in maniera decorosa e ordinata nel rispetto del decoro del condominio.

ART.13

E' vietato tenere in qualsiasi locale, animali di qualsiasi specie; sono tollerati cani, gatti, uccelli domestici, purché non arrechino danno o molestia ai Condomini dello stabile e da tenersi nelle parti private.

E' fatto obbligo ai detentori di cani di tenere i medesimi al guinzaglio quando escono dall'appartamento, di impedire che circolino o sostino per le scale e nei passaggi comuni e che sporchino; in modo particolare dovranno evitare che gli animali soddisfino i loro bisogni nelle sopraccitate parti comuni e nel giardino condominiale; restano comunque obbligati a provvedere alla immediata rimozione degli eventuali escrementi



I proprietari di cani devono evitare in modo assoluto che questi abbaino nelle ore della notte.

ART.14

E' fatto divieto assoluto di poter in qualsiasi punto delle facciate degli stabili, cose, materiali ed oggetti fissati stabilmente ai muri compreso le parabole tv e così pure tende da sole (se non approvate dall'Assemblea Condominiale per tipo e colore).

E' vietato stendere i panni ad asciugare, vestiti od altro sui balconi oltre il parapetto, gli stessi potranno essere stesi su appositi stendibiancheria solamente all'interno di terrazzi.

ART.15

La battitura dei panni, tappeti od altro, sarà consentita soltanto dalle finestre e balconi, dalle ore otto alle ore dieci, sempreché tali operazioni non arrechino disturbo o danno agli abitanti dello stabile.

ART.16

E' vietato dalle ore undici alle ore otto, suonare, ballare e tenere a volume elevato apparecchi stereo, radio o televisori.

ART.17

E' vietato gettare negli scarichi dei bagni, w.c. e lavandini materie ed oggetti ingombranti che possano provocare l'otturazione dei condotti di scarico.

E' vietato depositare in tutti i locali, comuni e non comuni, materiale combustibile.

ART.18

Tutti gli accessi, quello pedonale e quelli carrai, dovranno rimanere chiusi

ART.19

Chi assentandosi intenda lasciare disabitato il proprio appartamento deve chiudere i rubinetti generali del gas, dell'acqua e gli interruttori della luce, dovrà fornire il proprio indirizzo o quello di sua fiducia ad altro Condomino e lasciare eventualmente un mazzo di riserva.

ART.20

L'uso dell'ascensore è vietato in modo assoluto ai minori di 10 anni non accompagnati, ed è vietato altresì per il trasporto di cose di qualsiasi genere.

L'uso dell'ascensore è ammesso per il trasporto di valigie e di pacchi usando il buon senso per l'utilizzo delle cose comuni.

Oltre tali limitazioni, varranno tutte le norme di Legge in proposito

ART.21 - OBBLIGHI PARTICOLARI DEI CONDOMINI

Ciascun Condomino deve notificare all' Assemblea il proprio domicilio; in difetto di ciò si intenderà domiciliato, agli effetti del presente Regolamento, nei locali di sua proprietà.

In casi di trasferimento della proprietà il Condomino è tenuto:

- comunicare all' Assemblea le generalità complete del nuovo proprietario entro 30 giorni dall'atto esecutivo;
- far conoscere al nuovo proprietario il contenuto del presente Regolamento che dovrà essere richiamato all'atto del trasferimento;
- cedere al nuovo proprietario la quota di comproprietà dei fondi di riserva per spese straordinarie o di ammortamento impianti.
- Il locale condominiale al piano terra dovrà essere utilizzato esclusivamente per le attività condominiali, quindi dovrà essere chiuso e la relativa chiave dovrà essere custodita dai consiglieri e/o dall'Amministratore



Dovranno altresì essere comunicate le generalità complete dei locatoti delle varie unità immobiliari che saranno obbligati all'osservanza di tutte le prescrizioni che regolano l'uso dello stabile.

ART.23

Qualora nella proprietà, o frazione di essa, subentrino i titolari per successione, vendita frazionata o per altra causa legittima, gli interessati dovranno esibire all'assemblea copia autentica del relativo atto e provvedere, d'accordo con il medesimo, alla ripartizione delle quote, nonché all'eventuale modifica delle tabelle millesimali da effettuarsi esclusivamente a loro spese.

ART.24

Ogni Condomino deve usare delle cose proprie e di quelle comuni da buon padre di famiglia con l'osservanza di tutte le norme di igiene, di morale e di decoro e di mutua sicurezza, evitando comunque noie e danno agli altri e rispondere in proprio delle eventuali violazioni di tale obbligo da parte anche dei suoi familiari, dipendenti, ospiti ed inquilini.

ART.25

Le norme di applicazione della Legge n. 818 del 7/12/1985 richiamano la necessità di porre attenzione nell'immettere nei locali, anche se privati, dei materiali combustibili.

Il non rispetto delle norme comporterà per i trasgressori il perseguimento penale qualsiasi sia la causa dell'eventuale incendio.

ART. 26 Requisiti per l'approvazione del regolamento

La maggioranza richiesta per l'approvazione del regolamento è stabilita dall'articolo 1136, comma 2, del Codice Civile, il quale prevede almeno 500 millesimi.

