



Città di Busca (CN)

Via Cavour n. 28 – 12022 BUSCA (CN)

Area Tecnica – Servizio Tecnico ed Urbanistico

Tel. 0171/948602 – Fax 0171/948632 Codice Fiscale: 80003910041

e-mail: ufficio.tecnico@comune.busca.cn.it

ALLEGATO

DELIB. CC. 25/2012

Prot.14743 - I

RELAZIONE DI STIMA PER VALUTAZIONE IMMOBILE

Unità immobiliare sita in Busca (Cn) Via S. Francesco D'Assisi n. 3 descritto al N.C.E.U. al Foglio n.55 mapp. 79 sub 5 Cat. A/2 cl. 2° vani 4,00 rendita catastale € 206,58 con relativa pertinenza sub. 27 cat. C/2 cl.1° cons. mq. 6, rendita catastale € 5,58

Proprietà Comune di Busca (Cuneo)



Busca, 20/09/2012



Città di Busca (CN)

Via Cavour n. 28 – 12022 BUSCA (CN)

Area Tecnica – Servizio Tecnico ed Urbanistico

Tel. 0171/948602 – Fax 0171/948632 Codice Fiscale: 80003910041

e-mail: ufficio.tecnico@comune.busca.cn.it

Relazione di stima dell'unità immobiliare nell'immobile sito in Busca (Cn)Via S. Francesco D'Assisi n. 3 descritta al N.C.E.U. al Foglio n.55 mapp. 79 sub 5 Cat. A/2 cl. 2° vani 4,00 rendita catastale € 206,58 con relativa pertinenza sub. 27 cat. C/2 cl.1° cons. mq. 6, rendita catastale € 5,58.

INDICE

- 1 – Premessa
- 2 – Descrizione dell'immobile " *Notizie di carattere generale* ".
- 3 - Caratteristiche dell'edificio e consistenza dell'appartamento
- 4 – Dati urbanistici
- 5 – Stato di possesso
- 6 - Verifica urbanistica ed edilizia
- 7 – Calcolo consistenza
- 8 – Analisi dell'andamento del mercato immobiliare
- 9 – Criteri e metodologia estimativa e conclusioni

allegati: Estratto catastale

Planimetrie catastali.

Visura catastale.

Documentazione fotografica

Regolamento condominiale con allegata tabella millesimale

1 – Premessa:

La presente relazione di stima viene eseguita su incarico del Sindaco del Comune di Busca in riferimento al piano delle ricognizioni e valorizzazioni del Patrimonio Immobiliare approvato con Deliberazione di Giunta Municipale n. 59 del 14 maggio 2012 p.16, con lo scopo di determinare per l'immobile in esame il più probabile valore di mercato.

L'incarico viene conferito al sottoscritto Geom.Pier Luigi GOSSO in qualità di Dipendente dell'Amministrazione Comunale, responsabile del Servizio Settore Edilizia,Urbanistica e Patrimonio.

La valutazione viene effettuata in riferimento all'attualità; L'immobile è stato oggetto di sopralluogo in data 18 settembre 2012.



Città di Busca (CN)

Via Cavour n. 28 – 12022 BUSCA (CN)

Area Tecnica – Servizio Tecnico ed Urbanistico

Tel. 0171/948602 – Fax 0171/948632 Codice Fiscale: 80003910041

e-mail: ufficio.tecnico@comune.busca.cn.it

2 – Descrizione immobile

Notizie di carattere generale:

L'alloggio è situato nel Comune di Busca, in Via S. Francesco d'Assisi civico 3. Risulta censito al NCEU al Fg. 55 mapp. 79 sub 5 e sub 27 e rispettivamente:

Fg. 55 mappale 79 sub. 5 Cat. A/2 cl. 2^a vani 4,00 rendita catastale € 206,58

Fg. 55 mappale 79 sub.27 Cat. C/2 Cl. 1^a cons. mq. 6, rendita catastale € 5,58

Sostanzialmente la proprietà è composta da un alloggio al piano secondo con relativa cantina al piano interrato e da un vano di ridotte dimensioni ad uso solaio nel piano sottotetto.

L'edificio si compone di : piano cantine (totalmente interrato) , piano box auto (posti auto) piano rialzato (a destinazione ufficio) piano primo, piano secondo e piano terzo a destinazione residenziale , oltre ad un piano sottotetto (solaio) con accesso difficoltoso dal vano scala, e terrazzo.

L'immobile è dotato di ascensore dal piano box auto al piano terzo.

L'impianto di riscaldamento risulta essere centralizzato, con alimentazione a gasolio, dotato di contatore per ogni singola unità immobiliare (contabilizzazione con il 40% fisso e 60% sul consumo da contatore).

L'immobile non è dotato di impianto centralizzato di produzione acqua calda. (Ogni alloggio ha il proprio boiler elettrico o gas gpl)

Posizione centrale, all'interno del nucleo storico, facilmente raggiungibile dalla via principale Via Umberto I° e vicino alla Piazza A.Diaz.

3 – Caratteristiche dell'edificio e consistenza dell'appartamento.

L'edificio denominato "Palazzo Rosso", costruito ex novo con struttura portante in c.a nei primi anni '80, a seguito di demolizione di un vecchio e fatiscente fabbricato risulta essere in buone condizioni generali di manutenzione e conservazione .

L'unità immobiliare presa in considerazione si compone di:

- ingresso,
- ampio soggiorno con angolo cottura,
- corridoio-disimpegno ,
- 2 camere
- vano servizi

Balcone sul lato Sud/Ovest chiuso con veranda.

Balconcino sul lato Nord.

L'alloggio, come da scheda catastale, dispone come pertinenza di una cantina al piano interrato e di un solaio di ridotte dimensioni al piano sottotetto.

Il condominio "Palazzo Rosso" è attualmente Amministrato dal Geom.Flavio Maria Fantino di Busca;

Il codice fiscale attribuito al condominio è: 96021090046;

Il Regolamento condominiale, rogito Notaio C.A.Parola in data 21 settembre 1984, rep. 21.788 e nr. 14005 racc. è stato registrato a Cuneo il 05.10.1984 al nr. 4982 Serie 1^a



Città di Busca (CN)

Via Cavour n. 28 – 12022 BUSCA (CN)

Area Tecnica – Servizio Tecnico ed Urbanistico

Tel. 0171/948602 – Fax 0171/948632 Codice Fiscale: 80003910041

e-mail: ufficio.tecnico@comune.busca.cn.it

4 – Dati urbanistici

L'immobile è inserito nell'area R/1 "Insediamenti a carattere storico – artistico – documentario" – Centro Storico con destinazione d'uso "Insediamenti residenziali" disciplinato dall'art. 18 delle Norme di Attuazione allegate al PRGC vigente.

5- Stato di possesso

L'immobile è pervenuto al Comune di Busca con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 28 marzo 2012 "Acquisizione legato di alloggio " con annesse pertinenze sito in Busca Via San Francesco d'Assisi civico 3, a seguito di legato disposto dal defunto Sig.Serra Riccardo con testamento olografo datato 19 luglio 2004,deceduto in Busca il 07 ottobre 2011; testamento pubblicato con verbale del 15 febbraio 2012 notaio Testa Dr. Michele di Busca, rep. 27.259 – racc. 1444 , registrato a Cuneo il 16 febbraio 2012 al nr. 1349, in favore alla Casa di Riposo SS.Annunziata di Busca che costituisce Istituzione Comunale ed in ragione di tale configurazione giuridica, l'acquisizione del lascito è di competenza del Comune.

6 – Verifica urbanistica ed Edilizia

Al fine di accertare la regolarità edilizia dell'immobile oggetto di perizia, lo scrivente ha svolto una ricerca presso gli uffici comunali accertando che l'immobile oggetto di sopralluogo è stato realizzato sulla base di concessione edilizia nr.13/331 rilasciata in data 16. aprile 1980 e successiva prima variante con concessione nr. 3/344 del 25 gennaio 1982 e seconda variante nr. 12/349 del 11 maggio 1982.

L'immobile è stato dichiarato abitabile in data 4 agosto 1983.

A seguito di ispezione effettuata presso i locali dell'unità immobiliare oggetto di perizia di stima, e dopo aver attentamente ispezionato ogni singolo vano, verificato la posizione delle tramezzature e delle aperture, si sono accertate lievi difformità tra quanto autorizzato e quanto realizzato relative alla distribuzione interna, ininfluenti ai fini edilizi ed urbanistici, ma correttamente riportate a catasto.

Si rende quindi necessario ed opportuno la regolarizzazione come previsto dall'art. 6 c.6 del DPR 380/01

7 – Calcolo della consistenza

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici sono state rilevate sia dagli elaborati grafici allegati al titolo abilitativo e dalle risultanze del sopralluogo compiuto in data odierna.

- Superficie utile netta interna dell'alloggio mq. 62,60
- Balcone / veranda mq. 4,10
- Cantina mq 6
- Solaio mq. 6



Città di Busca (CN)

Via Cavour n. 28 – 12022 BUSCA (CN)

Area Tecnica – Servizio Tecnico ed Urbanistico

Tel. 0171/948602 – Fax 0171/948632 Codice Fiscale: 80003910041

e-mail: ufficio.tecnico@comune.busca.cn.it

8 – Analisi dell'andamento del Mercato Immobiliare

Il Comune di Busca è una località del Cuneese, all'imbocco della Valle Maira, vicino al Capoluogo di Provincia ed alla Città di Saluzzo, a prevalente vocazione agricola ma in rilevante espansione produttiva a livello principalmente artigianale e medio - piccola industria, con andamento demografico in costante aumento.

La richiesta del mercato, anche se in un periodo di evidente cautela è rivolta in modo prioritario all'acquisto di appartamenti di medio-piccole dimensioni, possibilmente in zona centrale e comoda ai servizi primari quale risulta essere inserita la zona oggetto di esame. In tale zona la crisi non ha influito molto sull'andamento dei prezzi, anche se il numero di compravendite si è ridotto notevolmente.

9 – Criterio e metodologia estimativa e conclusioni.

In base alle considerazioni sovraesposte, tenute presenti la consistenza, la destinazione d'uso e ubicazione dell'immobile, valutate attentamente le condizioni e caratteristiche degli impianti tecnologici, dei serramenti e degli infissi, e fatta ogni altra utile considerazione di perizia, si esprime il valore di mercato dell'alloggio in esame in € **113.500,00** determinato sulla media di due soluzioni valutative:

1 soluzione : Valore di mercato sulla superficie utile netta dell'alloggio
mq. 62,60 x € 1.680.00/mq. = € **105.168,00**

2 soluzione: Valore nuovo edificio su superficie commerciale
mq. 74,16 (superficie lorda con muri,parti comuni,pertinenze)
mq. 74,16 x € 2.100,00 /mq. = € 155.736,00
deprezzamento per vetustà 22%
€ 155.736,00 – 22% = € **121.474,00**

Media tra le due soluzioni

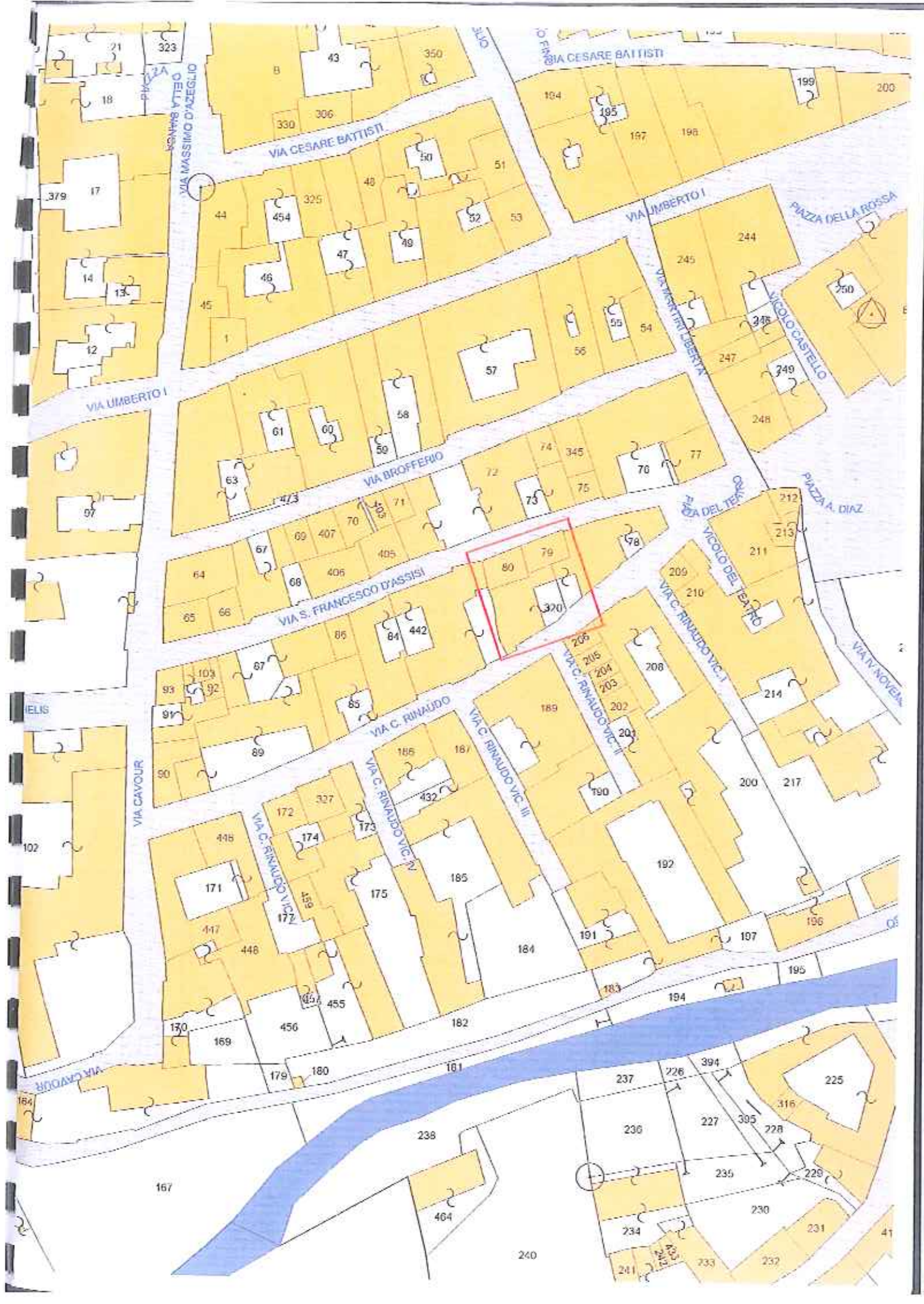
€ 105.168,00 + 121.474,00 = € 226.642,00: 2 = € **113.321,00**
totale arr. **113.500,00**

Con quanto sopra esposto si ritiene di avere compiutamente assolto la funzione peritale attribuita.

Fatto, letto e sottoscritto in data 20.09.2012



Il Responsabile del Servizio – Area Tecnica
Settore Edilizia, Urbanistica e Patrimonio
Geom. Pier Luigi Gesso



MODULARIO
F. sig. 400, 407



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

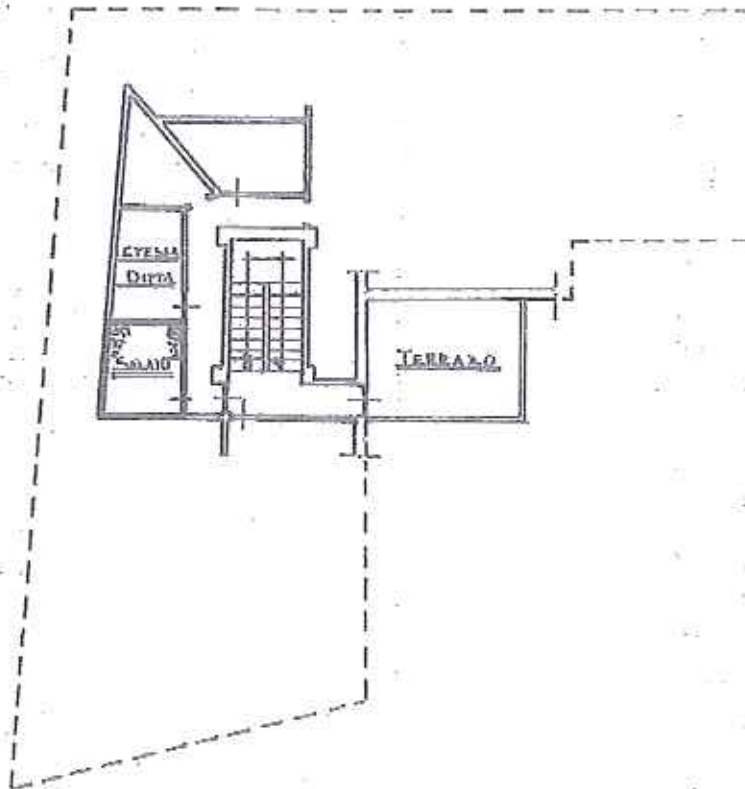
MOD. BN (CEU)

LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di BUSCA via SAN FRANCESCO civ. 3

PIANO SOTTOTETTO

VIA SAN FRANCESCO



10 metri

Ditta F.LLI MARIANO

VIA COSTANZO RIVAUDO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
Ultima planimetria in atti
Denuncia di variazione
Data presentazione: 29/03/1995 - Data: 18/09/2012 - n. T318719 - Richiedente: RNRLCU76P15D205W
Foglio: 55 - Particella: 2080 - Subalterno: A
n. 73 sub. A

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome o nome)
OLIVERO MICHELANGELO
della provincia di CUNEO n. 2080
data 20/03/1995 Firma Olivero Michelangelo



RISERVATO ALL'UFFICIO

MODULO
E. 49. 104 - 437



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (House Catasto Edilizio Urbano)

Lire
50

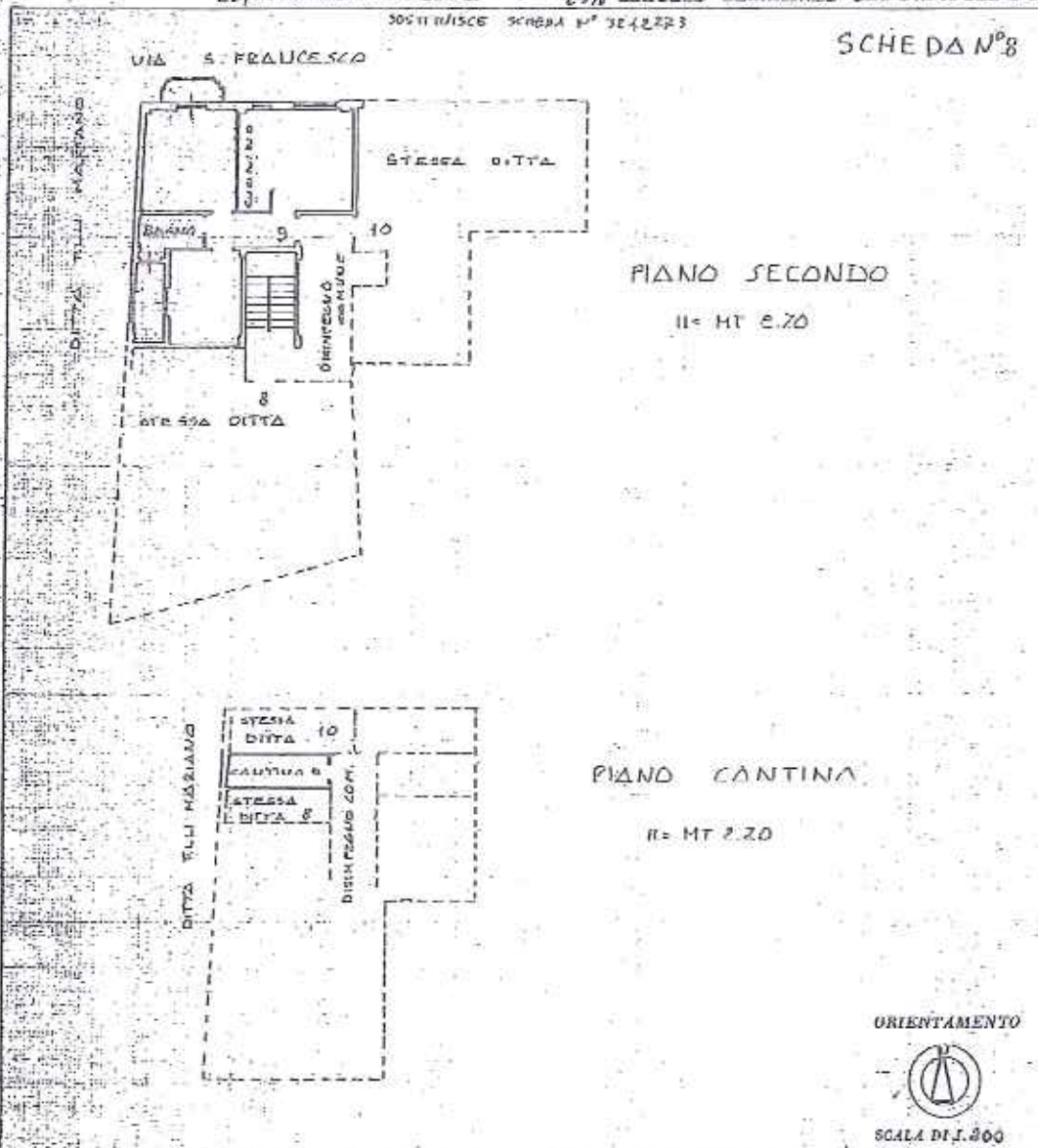
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. ACCERTAMENTO 22 APRILE 1964, N. 413)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BUSCA Via S. FRANCESCO
Ditta SAS IMM. VALLE MAIRA VIA MONUSSO 7/A PRONERO, DI: 25% BARBERO LUIGI — 25%
Allegata alla dichiarazione protocollata all'Ufficio Tecnico Erariale di CUNEO - CHIAPPELLO ADRIANA ZHEDENZEVIC D 272 M
25% BRIGNONE TERESA — 25% BARBERO BARTOLOMEO BRB BTL 36 E25 I 470 V

SOSTITUISCE SCHEMA N° 3242223

SCHEDA N° 8



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	
PROG. N°	7794

Compilata dall' ARCA
(Ditta, nome e ragione dell'ente)
RINERI ROBERTO
Inscritto all'Albo dei Periti ORG. ARCA
della Provincia di CUNEO DELLA PROVINCIA
DI CUNEO
DATA 4/1/84 276
Firma: Roberto Rineri
ARCA
ROBERTO RINERI

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/09/2012 - Comune di BUSCA (B285) - < Foglio: 55 - Particella: 79 - Subalterno: 5 >
VIA SAN FRANCESCO D' ASSISI n. 3 piano: S-2;

Ultima planimetria in atti

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 18/09/2012

Data: 18/09/2012 - Ora: 14.45.00

Fine

Visura n.: T284939 Pag.: 1

Dati della richiesta		Comune di BUSCA (Codice: B285)										
Catasto Fabbricati		Provincia di CUNEO										
Unità immobiliare		Foglio: 55 Particella: 79 Sub.: 27										
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbans	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
1		55	79	27			C72	1	6 m ²	Euro 5,58 L. 10.800	CLASSAMENTO del 29/03/1995 n. 1992 .1/1995 in atti del 20/10/1995	
Indirizzo VIA SAN FRANCESCO D' ASSISI n. 3 piano: 4;												
INTESTATO												
N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI				
1	SERRA Riccardo nato a TORINO il 22/04/1918					SRRRCR18D22L219G*		(1) Proprietà per 1/1				
DATI DERIVANTI DA												
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/11/1995 Volura n. 183110 .1/2000 in atti del 07/11/2000 (protocollo n. 196189) Reserario n. 1155 Rogante: TRIBUNALE DI CUNEO Sede: CUNEO Reg.razz.ont: UR Sede: CUNEO Volume: 4 n: 2077 del: 05/12/1995 VENDITA - DECRETO DI TRASF. IMMOBILI -												

Rilasciata da: Servizio Tematico

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 18/09/2012

Data: 18/09/2012 - Ora: 14.41.54

Fine

Visura n.: T283284 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di BUSCA (Codice: B285)										
Catasto Fabbricati		Provincia di CUNEO										
Unità immobiliare		Foglio: 55 Particella: 79 Sub.: 5										
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
1		55	79	5			A/2	2	4 vani		Euro 206,58 L. 400.000	COSTITUZIONE del 05/07/1984 n. 779; 1/1984 in atti dal 15/11/1954 RISTRUTTURAZIONE DERIVANO DAI M. 80 SUB. 2 E M. 330 SUB 2 +5
Indirizzo - V/A SAN FRANCESCO D' ASSISI n. 3 piano: S-2;												
Notifica - Partita 1003491 Mod.58												
INTESTATO												
N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE						
1	SERRA Riccardo nato a TORINO il 22/04/1918					S3RRCR18D22L219G*						
DATI DERIVANTI DA												
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/04/1996 Volura n. 6980 -1/1996 in atti dal 29/05/1997 Repertorio n. : 2413 Rogante: TESTA MICHELE Sede: BUSCA DIVISIONE A STRALCIO												

Rilasciato da: Servizio Telematico

18.09.2012

Handwritten note on a small sign above the archway.

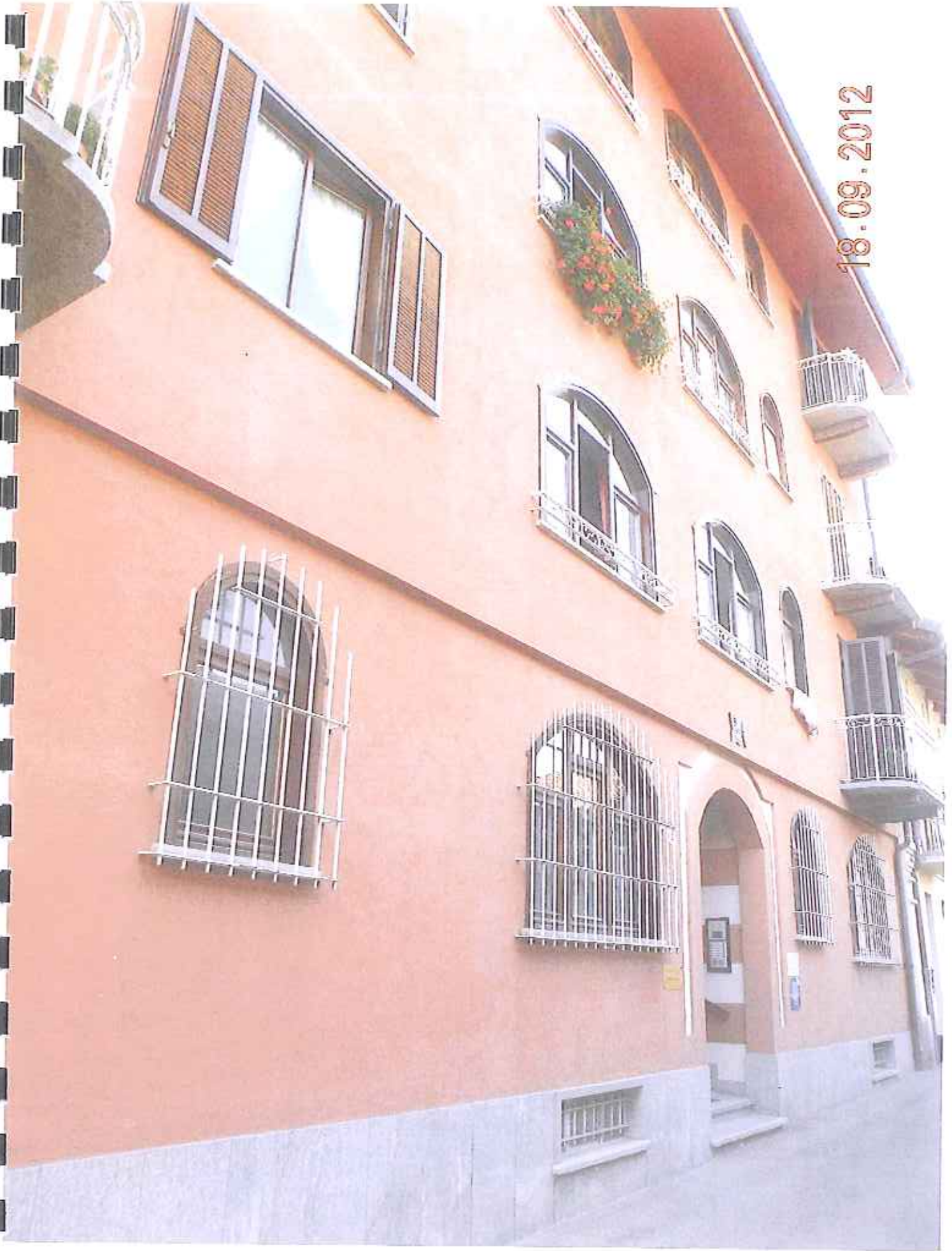
3

BUENOS AIRES, 18 DE SEPTIEMBRE
ODONTOLÓGICA

R&S
LABORATORIOS

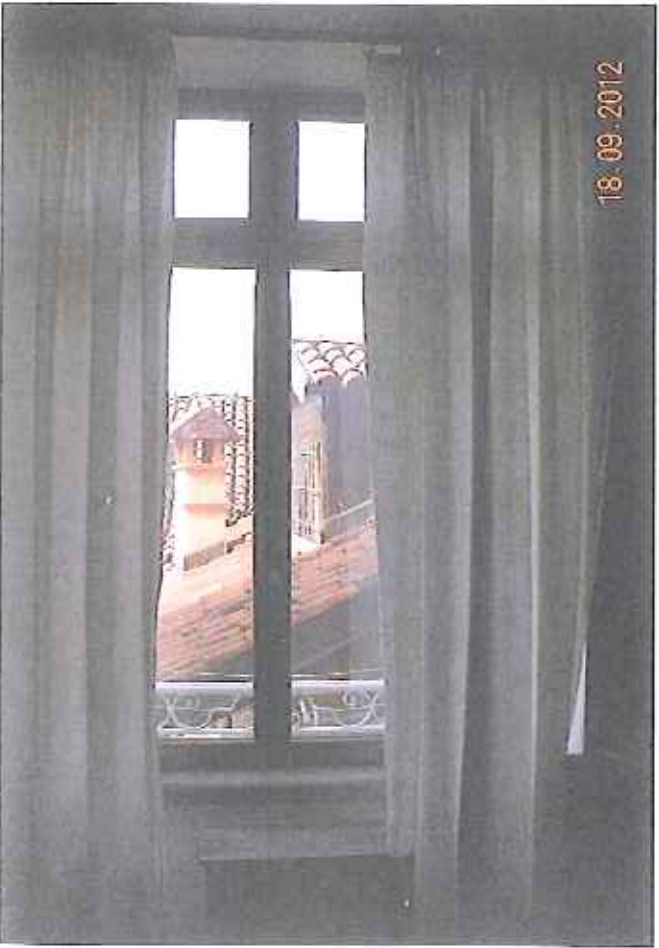
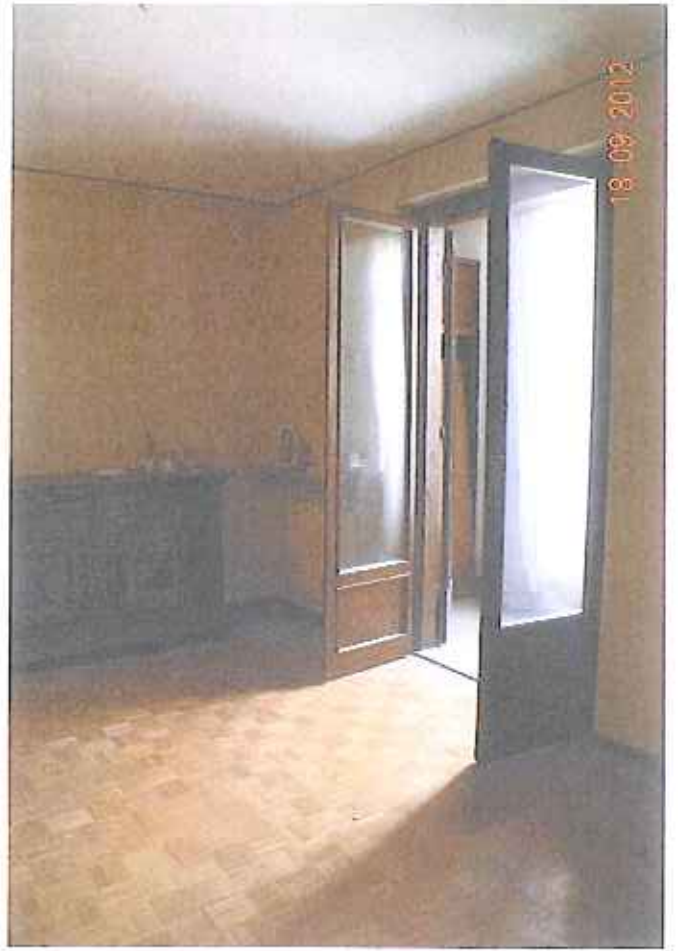


18.09.2012



A photograph of a hallway with a tiled floor and a window at the end, viewed through a doorway. The photo is dated 18.09.2012.

18.09.2012







N. 2788 DI REPERTORIO E N. 1005 DI RACCOLTA

DEPOSITO DI REGOLAMENTO DI CONDOMINIO del fabbricato di nuova costruzione in BUSCA via Rinaudo/S. Francesco d'Assisi n.c.3, denominato "PALAZZO ROSSO"

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno millenovecentottantaquattro il *ventuno* settembre in Busca in una camera a piano terra della casa in corso Fioravini XXIII - 5 -
21 settembre 1984

Davanti a me dottor Carlo Alberto PAROLA Notaio iscritto al Collegio Notarile dei distretti riuniti di Cuneo, Alba, Mondovì e Saluzzo alla residenza di Busca

Senza la presenza dei testi a cui i comparenti dichiaratisi idonei a sensi di legge, hanno d'accordo rinunciato con il mio consenso

Sono comparsi

BARBERO Luigi, nato a Busca il 4 luglio 1947, residente a Dronero via Minviso 7/A, impresario

il quale compare ed agisce in qualità di unico socio accomandatario della società in accomandita semplice "IMMOBILIARE Valle Maira di Barbero Luigi s.a.s."

con sede in Dronero via Monviso 7/A, capitale sociale lire 20.000.000, iscritta presso la Cancelleria del Tribunale di Cuneo ai numeri 1127/3701/-

UFFICIO DEL ...
5.10.84
al n. 1982 Serie 1°
centro di pubblica amministrazione
Esate lire 150.300
REGISTRATO II
CUNEO

4475

(Partita IVA 00647140045)

DALMASSO Bruno, nato a Busca il 20 agosto 1931 ed ivi residente via C.Rinaudo Vicolo III n.6, commerciante

il quale compare ed agisce in qualità di socio legale rappresentante della società semplice "Nadia Sandra" con sede in Busca via C.Rinaudo vicolo III n.6

costituita con atto del Notaio Ettore Parola in data 8 maggio 1980 numero 35941/20476 di repertorio (codice fiscale 00919330043)

Detti componenti della cui identità personale sono personalmente certo

— P r e m e s s o —

che la società "IMMOBILIARE Valle Maira di Barbero Luigi s.a.s." e la società semplice "Nadia Sandra" hanno costruito un fabbricato di civile abitazione non di lusso denominato "PALAZZO ROSSO" in BUSCA via C.Rinaudo/S.Francesco d'Assisi n.c.3

area area. in mappa al foglio 55 n. 79. 80. e 820

di tutte area 3.60

premessi che intendendo i componenti suddetti, nella loro citata qualità, procedere alla vendita frazionata delle varie unità immobiliari costituenti il

fabbricato-predetto, hanno fatto apprestare a sensi dell'art.1136 C.C., un regolamento di condominio con relativa planimetria e tabella millesimale contenente la determinazione delle quote millesimali di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio e relativi impianti, i diritti e doveri dei condomini, le norme per la ripartizione delle spese condominiali e quelle inerenti all'amministrazione del condominio, regolamento la cui osservanza dovrà essere imposta a tutti i futuri condomini del fabbricato.

Ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto i comparenti consegnano a me Notaio i menzionati regolamento, tabella millesimale e planimetria e mi fanno istanza di conservare detti documenti nei miei atti, aderendo a tale istanza io Notaio ritiro e ritengo il regolamento e la tabella millesimale e li allego al presente atto sotto la lettera "A" mentre la planimetria viene allegata sotto la lettera "B" con dispensa dalla lettura previa visione, approvazione e sottoscrizione dei comparenti e di me Notaio.

I comparenti suddetti consentono che di esso regolamento e relativi allegati e di quanto contenuto nel presente atto venga eseguita la trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cuneo,

450

con esonero per il Conservatore da ogni responsabi-
lità.

Carta	3000
Scrittura	2000
Doc. 200	16408
Cassa Not.	3585
Archivio	2000
Beneficio	500
Loc.	
Costa Reg.	1850
Ver.	
Trascr.	1850
Totale	

Richiesto
io Notaio ho ricevuto questo atto che leggo ai
comparenti i quali lo dichiarano conforme al loro
volere da me indagato ed a conferma lo sottoscrivono
con me Notaio.

Scritto in parte di mio pugno ed in parte da persona
di mia fiducia sotto la mia direzione con macchina a
nastro indelebile, occupa circa quattro facciate di
un foglio firmato in calce.

SCRITTO A CUNEO

16 OTT. 1984

6213 Cas. 7690

tel. reg. di formalità



Carlo Alberto Cavobello



ARTICOLO 1° - Costituisce oggetto del presente regolamento il fabbricato denominato: " PALAZZO ROSSO " - sito in BUSCA - Via C. Romagnolo/S.F.d'Assisi n° 3 - insistente su area in mappa al foglio 55 Mappali 79 - 80 - 320.

Detto fabbricato é composto da :

- 1) - PIANO INTERRATO : adibito a cantine, n° 1 vano ascensore, n° 1 vano scala.
- 2) - PIANO SEMINTERRATO : composto da posti macchina e garages locale caldaia, locale ENEL, vano scala.
- 3) - PIANO RIALZATO : composto da n° 4 appartamenti, con possibilità di adibirli ad uso ufficio e varie.
- 4) - PIANO PRIMO : composto da n° 3 appartamenti abitabili.
- 5) - PIANO SECONDO : " " n° 3 " "
- 6) - PIANO TERZO : " " n° 3 " "
- 7) - PIANO SOTTOTETTO : " " n° 2 terrazze, n° 2 locali lavanderia, n° 5 locali solai.



ARTICOLO 2° - Costituiscono proprietà comune:

l'arca sulla quale sorge il fabbricato, tutti i giardini ed i cortili, i muri perimetrali del fabbricato, il tetto e le facciate, le scale, gli ingressi scala, corridoi delle cantine e dei garages, la centrale termica, gli impianti idrico, elettrico e termico, TV, rete fognature e tubazioni di ogni genere, riguardanti le fognature, le camicie fumarie di aerazione, i muri interni che dividono appartamenti e locali dei singoli condomini, ecc..

ARTICOLO 3° - L'impianto di riscaldamento dovrà funzionare obbligatoriamente tra il 15 Ottobre ed il 15 Aprile dell'anno successivo. L'anticipo dell'inizio o la posticipazione del termine dovranno essere deliberate da una maggioranza non inferiore al 60% dei condomini, calcolato in base alla tabella " B " riguardante il riscaldamento.

La centrale termica dovrà funzionare sempre sulle 75/80 calorie. Essendo l'impianto costruito nel sistema a contatore e comandato dal termostato interno di ogni singolo appartamento, non ci sarebbe un buon funzionamento se la centrale termica funzionasse con una quantità di calorie inferiore a quanto sopra previsto. Le spese di ordinaria manutenzione dell'impianto di riscaldamento saranno ripartite in base alla tabella " B " del riscaldamento.

Le spese di funzionamento dell'impianto verranno ripartite fra i condomini come segue: il 40% della spesa totale dovrà essere suddivisa secondo i millesimi della tabella " B " riscaldamento da pagarsi anche se non avvengono scatti al contatore; il rimanente 60% in base all'effettivo consumo risultante dai singoli contatori individuali.

Carlo

[Handwritten mark]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Il termostato ambiente di ogni singolo appartamento non dovrà essere regolato al di sotto dei 10 gradi centigradi.

L'acqua calda centralizzata si dovrà conteggiare facendo riferimento al singolo contatore di ogni unità. Il prezzo è stabilito in L. 12.000.- al mc.; tale prezzo potrà variare in più o in meno a seconda dei prezzi del gasolio partendo da una base di L. 600 al Litro.

451

ARTICOLO 4° - Terrazzi piano sottotetto : le spese inerenti i terrazzi sia ordinarie che straordinarie di manutenzione, faranno capo per il 50% ai relativi proprietari ed il rimanente 50 % al condominio in base alle carature millesimali.

I proprietari dei terrazzi dovranno avere scrupolosa cura, soprattutto nella stagione invernale, impegnandosi a togliere la neve e pulire i tubi di scarico onde evitare danni ai piani sottostanti.



ARTICOLO 5° - Amministrazione :

L'amministrazione del condominio verrà affidata ad un amministratore, nominato annualmente da una assemblea condominiale, corrispondendo al medesimo una indennità annua stabilita consensualmente e preventivamente. L'amministratore rappresenterà il condominio in ogni suo atto, ed avrà accesso in qualsiasi momento al fabbricato condominiale, per visite inerenti al suo compito. L'esercizio finanziario decorrerà dal 01 Luglio al 30 Giugno dell'anno successivo, e nei sessanta giorni successivi l'amministratore darà comunicazione per iscritto ai singoli condomini delle risultanze contabili, richiedendo i versamenti anche anticipati, che riterrà necessari, per far fronte alle spese ordinarie prevedibili; tali versamenti richiesti a mezzo lettera, dovranno essere effettuati entro 15 Giorni dalla data stessa (pena il 15% di interesse per ritardato pagamento.). L'amministratore sarà affiancato da un membro eletto dalla assemblea che resterà in carica per un anno. Il suddetto membro prima di effettuare qualsiasi spesa straordinaria, tutte le volte che lo riterrà opportuno, dovrà consultare l'amministratore. Egli eserciterà il controllo amministrativo, tecnico e contabile e potrà anche sostituire l'amministratore in caso di sua assenza. L'organo ufficiale del condominio è l'assemblea di tutti i comproprietari, che verrà convocata ordinariamente una volta all'anno, a mezzo lettera con preavviso di almeno 10 Giorni. L'assemblea sarà regolata dalle vigenti disposizioni legislative in materia ed ogni condomino avrà diritto ad un numero di voti pari alle carature di comproprietà. Il condomino dovrà notificare all'amministratore il proprio domicilio, oppure quello di persona delegata a rappresentarlo. Nel caso di trasferimento totale o parziale della proprietà, il condomino è tenuto a comunicare all'amministratore le generalità del nuovo proprietario ed i dati del rogito notarile. Il nuovo proprietario sarà tenuto in solido con quello cedente, al pagamento delle quote di spesa in corso ed anche a quelle eventualmente arretrate.

Carlo

Roberto

Roberto

i
t

I condomini potranno locare gli appartamenti di loro proprietà, ma risponderanno personalmente verso il condominio dei rispettivi inquilini, delle rispettive osservanze del presente regolamento e di quelle del buon uso della casa. I condomini che si avvalgono della facoltà di affittare la loro proprietà dovranno di volta in volta comunicare all'amministratore le generalità dei nuovi occupanti e la durata del rapporto di locazione. Gli oneri e gli obblighi gravanti sugli alloggiati in locazione faranno capo ai proprietari degli appartamenti i quali dovranno provvedere e farsi rimborsare direttamente dai loro inquilini.

ARTICOLO 6° - Si considerano facenti parte di ogni proprietà immobiliare le porte di ingresso, gli infissi interni ed esterni, i balconi con le rispettive ringhiere, i davanzali e quanto altro serve unicamente per la singola unità immobiliare.

ARTICOLO 7° - E' tassativamente vietato sovraccaricare eccessivamente i locali, i balconi, i terrazzi, nonché eseguire costruzioni casotti od altro, anche provvisoriamente, cioè eseguire costruzioni ed opere che possono comunque compromettere la stabilità e l'estetica del fabbricato. E' consentita la collocazione di tende parasole, purché eseguita con cura e sempre tenendo conto dell'estetica del caseggiato.

ARTICOLO 8° - I comproprietari si impegnano a tenere tassativamente con la diligenza del buon padre di famiglia i locali acquistati ed a farne buon uso, non contrastante con la tranquillità, la decenza ed il buon nome del caseggiato.

ARTICOLO 9° - E' fatto divieto di parcheggio di automezzi negli androni carrai, dovendo gli stessi seguire quale spazio di manovra delle autorimesse.

ARTICOLO 10° - E' vietato prima delle ore 8 e dopo le ore 23 suonare, cantare o ballare, tenere in funzione ad alta tonalità apparecchi radio, televisori, giradischi ecc.. La battitura dei tappeti, materassi e varie dovrà essere eseguita dopo le ore 8 e prima delle ore 11 antimeridiane. Il portoncino di ingresso alla scala dovrà essere tenuto chiuso nelle ore notturne.

ARTICOLO 11° - Ogni comproprietario è tenuto a far eseguire nei locali di sua proprietà le riparazioni la cui omissione possa danneggiare gli altri condomini o compromettere la stabilità dell'edificio, l'uniformità estetica ed il decoro. Dovrà pertanto consentire eventuali visite nei locali propri e l'eventuale esecuzione dei lavori nelle parti comuni dell'edificio.

ARTICOLO 12° - L'intero edificio dovrà essere assicurato contro i danni dell'incendio, fulmine, fuga di gas, apparecchi a vapore, nonché sulla responsabilità civile. L'indennità liquidata in caso di sinistro dovrà essere impiegata per la ricostruzione dei lavori.



Delm R

P. ...

ARTICOLO 13° - E' consentita l'apposizione di targhe ed insegne all'esterno del fabbricato e nell'ingresso principale, purché non danneggino la linea estetica del fabbricato, e non ne siano lesi i diritti dei singoli condomini.

465

L'eventuale posa di vasi di fiori sui davanzali delle finestre potrà essere consentita a patto di evitare lo stillicidio e pericolosità di caduta. E' vietato allevare animali domestici ed in particolare polli e conigli. E' tollerata la presenza di cani e gatti, purché vengano osservate in merito le norme di pulizia urbana e non vengono arrecate molestie ai condomini. E' fatto divieto tenere nelle cantine e nei garage sostanze nocive od emananti cattivi odori.

ARTICOLO 14° - Le controversie dipendenti da questioni sorte in relazione alle specifiche disposizioni del presente regolamento condominiale, ed in genere da qualsiasi contestazione riguardante il condominio, saranno risolte in modo inappellabile da un unico arbitro, nominato di comune accordo tra le parti interessate, ed in difetto dal pretore di DRONERO.

ARTICOLO 15° - Per quanto non previsto dal seguente regolamento i condomini fanno riferimento alle norme del Codice Civile, ed alle Leggi sui Condomini.

Borghesi

Adami

Carlo Alberto Farache



TABELLA GENERALE MILLESTMALE

465

N° Appartamenti			TABELLA "A" Generali	TABELLA "B" Riscaldamento	TABELLA "C" Agensore
<u>PIANO RIALZATO</u>					
1	ROTONDE	77	81	30	
2	TABUCCO	63	70	24	
3	TULLIO	37	45	15	
4	FIORI	37	45	15	
<u>PIANO PRIMO</u>					
5	ROSCABO	97	100	96	
6	ROSCABO	71	74	69	
7	ROSCABO	77	80	75	
<u>PIANO SECONDO</u>					
8	ROSCABO	103	100	122	
9	ROSCABO	71	74	88	
10	ROSCABO	77	80	96	
<u>PIANO TERZO</u>					
11	CASINO	124	120	176	
12	FERRA	48	51	78	
13	PIANON	77	80	116	
<u>PIANO SEMINTERRATO</u>					
- Posti macchina dal n° 1 al n° 10 /			30	(mm. 3 caduno)	
- Garage (Int.11) n° 1			6		
<u>SOLAI</u> dal n° 1 al n° 5 /			5	(mm. 1 caduno)	

TOTALE 1000

1000

1000

Barbieri & Dalu

