



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

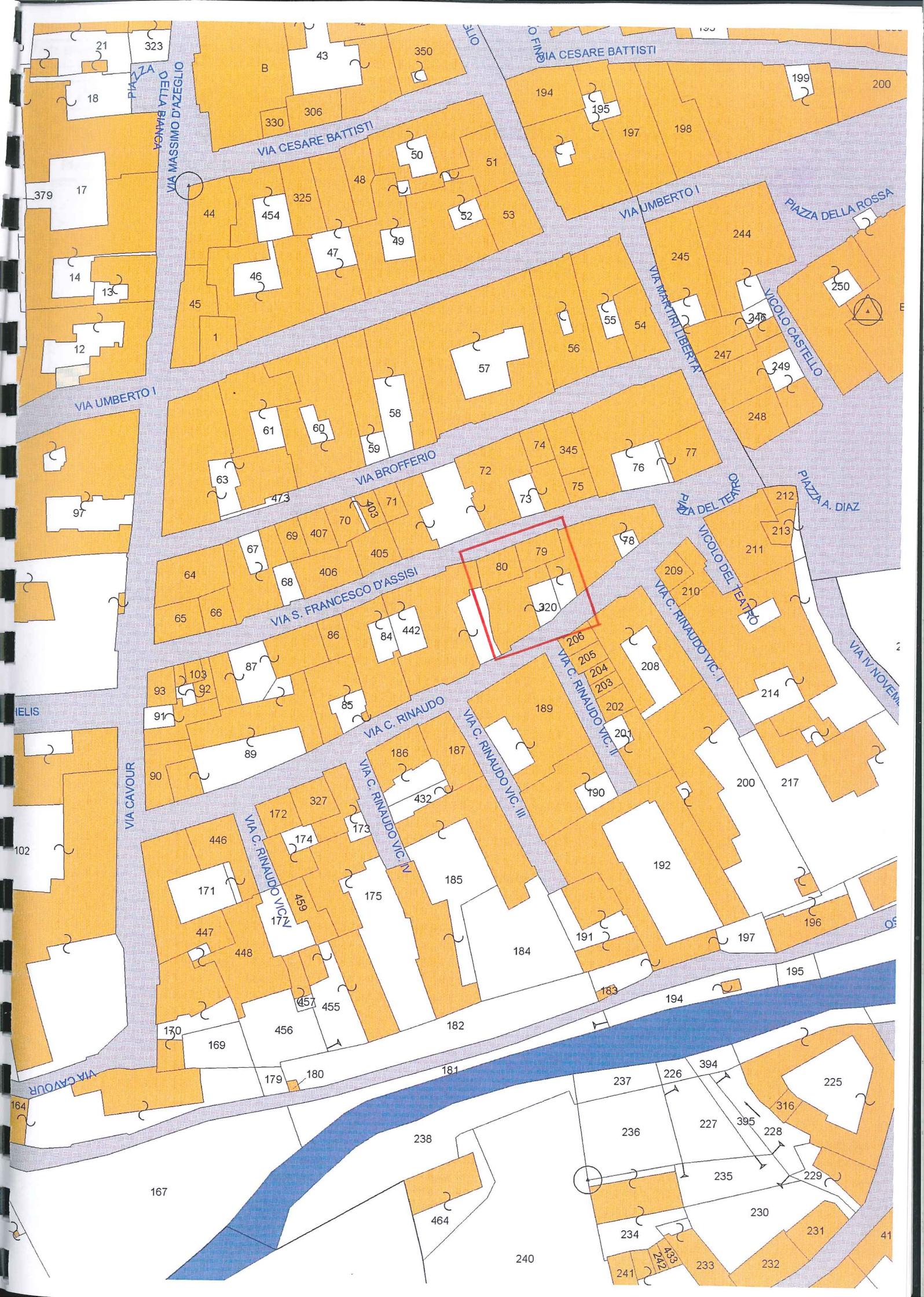
€ 105.168,00 + 121.474,00 = € 226.642,00 : 2 = € **113.321,00**
totale arr. **113.500,00**

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. rig. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

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

MOD. BN (CEU)

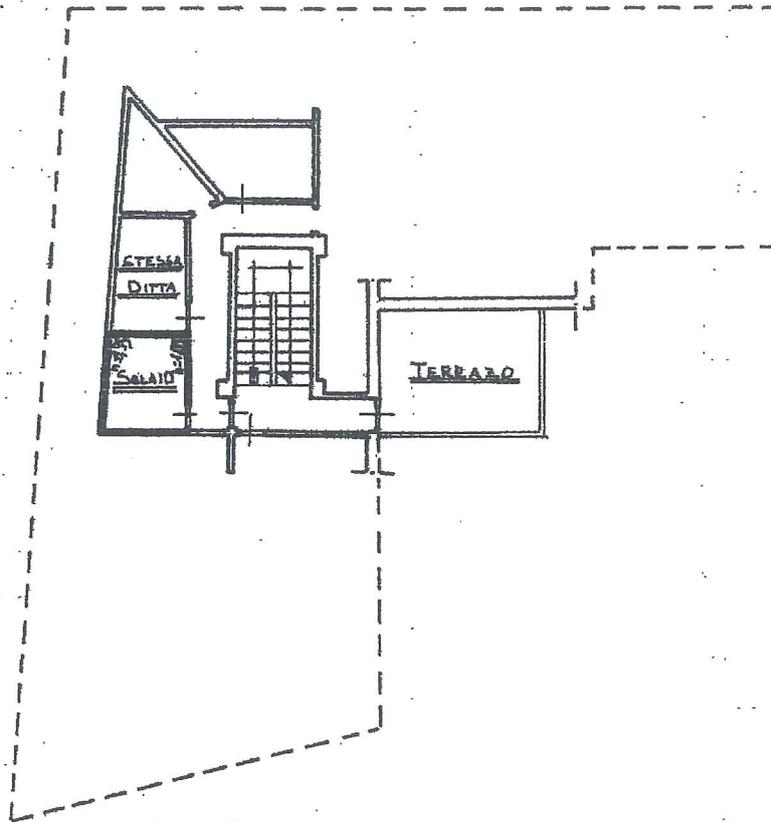
LIRE
500

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

PIANO SOTTOTETTO

VIA SAN FRANCESCO

DITTA F.lli MARIANO



10 metri

VIA COSTANZO RIVAUDO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/09/2012 - Comune di BUSCA (B285) - Foglio 55 - Particella 79 - Subparticella 27

Dichiarazione di N.C.
Ultima planimetria in atti
Denuncia di variazione
Data presentazione: 29/03/1995 - Data: 18/09/2012 - n. T318719 - Richiedente: RNRLCU76P15D205W
Totale schede planimetriche acquisite: 44 (210/297) - Formato stampa richiesto: A4 (210x297)
F. 55
n. 79 sub. A

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)
OLIVERO MICHELANGELO
della provincia di CUNEO n. 2080
data 20/03/1995 Firma [Signature]



RISERVATO ALL'UFFICIO

MODULARIO
F. no. 1000 - 487



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

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
50

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1930, N. 652)

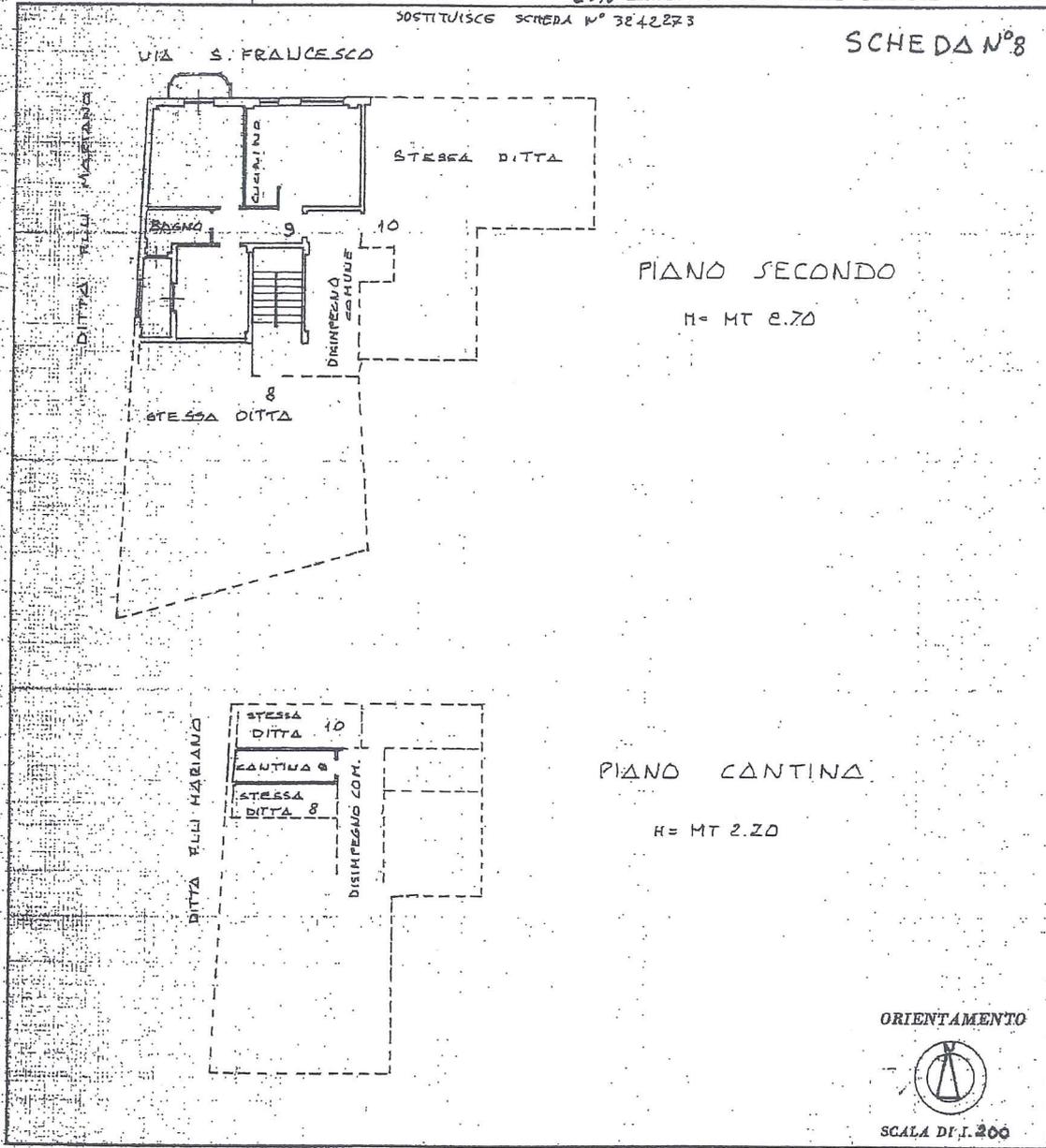
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BUSCA Via S. FRANCESCO

Ditta SAS IMM. VALLE MAIRA VIA MONUSO 7/A DRONERO, DI: 25% BARBERO LUIGI 25%

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CUNEO - CHIAPPELLO ADRIANA CHE DE RINZET G. D. 372 M
25% BRIGNONE TERESA — 25% BARBERO BARTOLOMEO BRB BTL 36 E23 I 470 V

SOSTITUISCE SCHEDA N° 3242273

SCHEDA N° 8



10 metri

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA _____

PROT. N° **7794**

Compilata dall' ARCH.
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

RINERI ROBERTO

Iscritto all'Albo degli ARCHITETTI ORDINE
della Provincia di CUNEO DELLA PROVINCIA
DI CUNEO

DATA 4/7/84 278

Firma: Roberto Rineri ARCHITETTO
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

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 Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1		55	79	27			C/2	1	6 m ²	Euro 5,58 L. 10.800	CLASSAMENTO del 29/03/1995 n. 1992 . 1/1995 in atti dal 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) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA				
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/11/1995 Voltura n. 183110 .1/2000 in atti dal 07/11/2000 (protocollo n. 196189) Repertorio n. : 1155 Rogante: TRIBUNALE DI CUNEO				
Sede: CUNEO Registrazione: UR Sede: CUNEO Volume: 4 n: 2077 del 05/12/1995 VENDITA - DECRETO DI TRASF. IMMOBILI -				

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

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	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. 7791 .1/1984 in atti dal 15/11/1994 RISTRUTTURAZIONE DERIVANO DAI M.80 SUB -2 E M.320 SUB 2 -3
Indirizzo VIA SAN FRANCESCO D' ASSISI n. 3 piano: S-2;										
Notifica - Partita 1003491 Mod.58 -										

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SERRA Riccardo nato a TORINO il 22/04/1918	SRRRCR18D22L219G*	(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/04/1996 Voltura n. 6980 .1/1996 in atti dal 29/05/1997 Repertorio n. : 2413 Rogante: TESTA MICHELE Sede: BUSCA DIVISIONE A STRALCIO			

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

18.09.2012

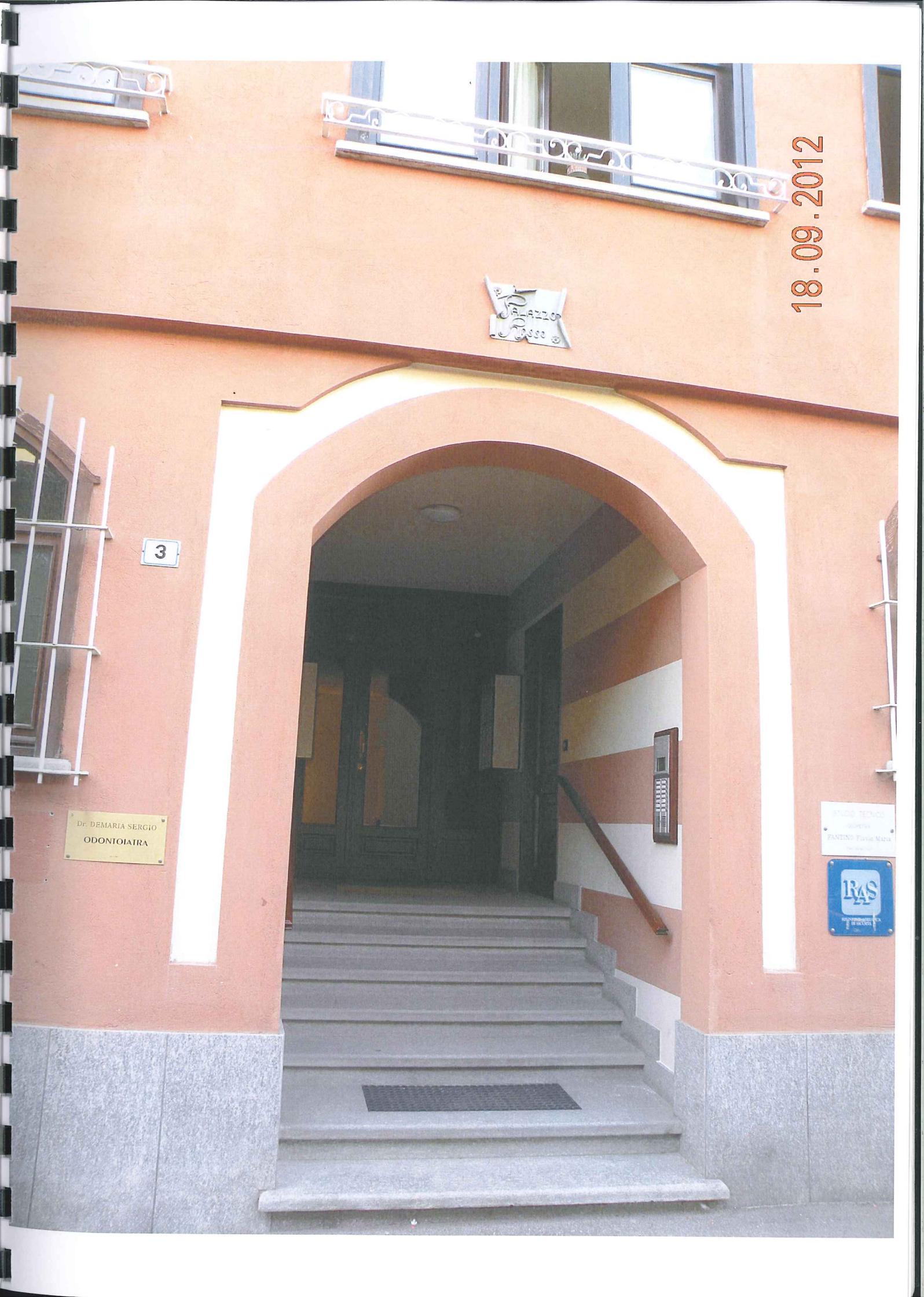
Palazzo
Casse

3

Dr. DEMARIA SERGIO
ODONTOIATRA

STUDIO TECNICO
SERRA
FANTINO Flavio Maria

IRAS
INTELLIGENTE
RISPARMIO



18.09.2012



18.09.2012

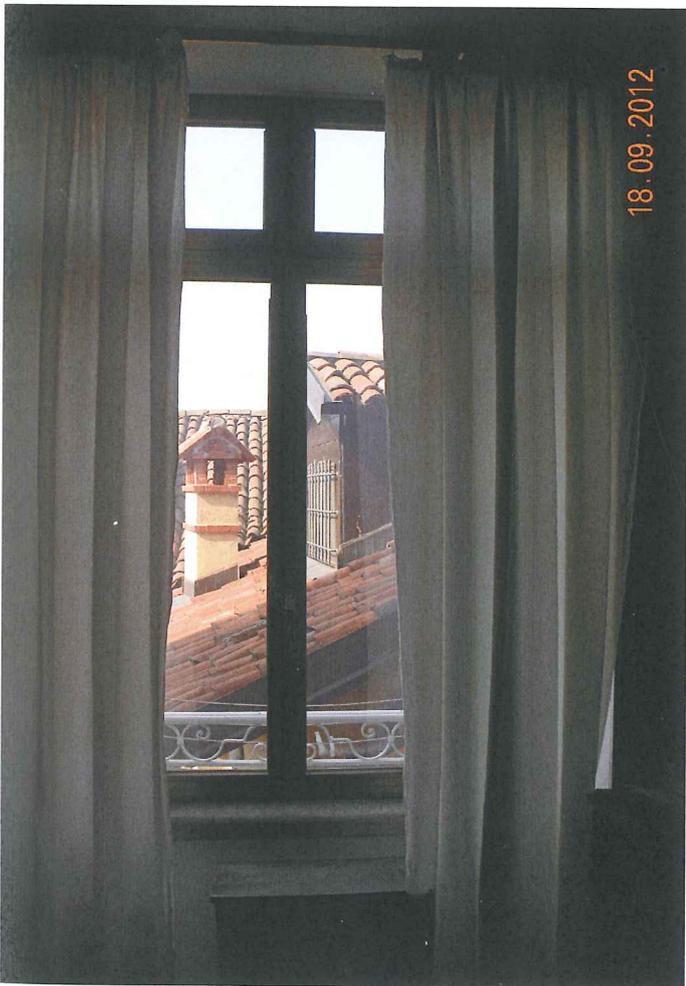




18.09.2012



18.09.2012



18.09.2012



18.09.2012





453

N. 2788 DI REPERTORIO E N. 11005 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 Giovanni 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 comparé 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

Serie 1°

al n. 1982

5-19-84

(centro diurno di Pinerolo)

Registrato il

Esatte lire



4475

(Partita IVA 00647140045)

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

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

su area in mappa al foglio 55 no. 79. 80. e 820

di totale area 3.60

premesso che intendendo i componenti suddetti, nella
loro citata qualità, procedere alla vendita frazio-
nata 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 responsabilità.

Carta	3000
Scrittura	2000
Onorario	16405
Cassa Not	3595
Archivio	2000
Reperitorio	500
Doc. Reg	18500
" Voti	-
" Trascr.	18500
"	
Totale I	

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.

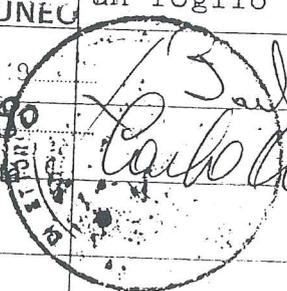
Scritto in parte di mio pugno ed in parte da persona
di mia fiducia sotto la mia direzione con macchina a
nastro indelebile, occupa circa quattro facciate di
un foglio firmato in calce.

SCRITTO A CUNEO

16 OTT. 1984

6243 Cas. 7690

nel reg. di formalità



Carlo Alberto Panchetti



ARTICOLO 1° - Costituisce oggetto del presente regolamento il fabbricato denominato: " PALAZZO ROSSO " - sito in BUSCA - Via C. Rinaldi/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'area 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 canne 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

Palma

Palma

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.

45

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 ritardo 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
Don
Don

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 alloggi dati in locazione faranno capo ai proprietari degli appartamenti i quali dovranno provvedere e farsi rimborsare direttamente dai loro inquilini.

461

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.

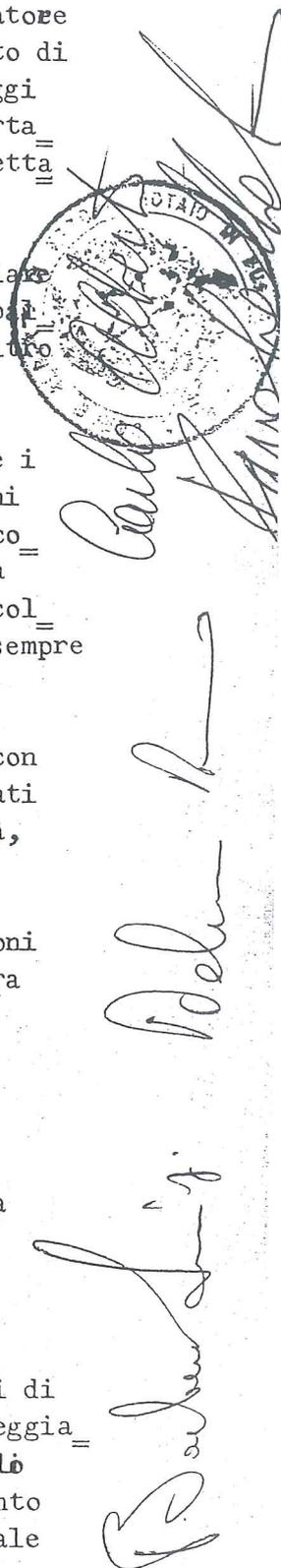
ARTICOLO 8° - I comproprietari si impegnano a tenere tassativamente con la diligenza del buon padre di famiglia i locali acquistati ed a farne buon uso, non contrastante con la tranquillità, la decenza ed il buon nome del caseggiato.

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.



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 stili- cidio 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 me- rito le norme di pulizia urbana e non vengono arrecate mole- stie ai condomini. E' fatto divieto tenere nelle cantine e nei garages sostanze nocive od emananti cattivi odori.

ARTICOLO 14° - Le controversie dipendenti da questioni sorte in relazio- ne alle specifiche disposizioni del presente regolamento condominiale, ed in genere da qualsiasi contestazione riguar- dante 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 condomi- ni fanno riferimento alle norme del Codice Civile, ed alle Leggi sui Condomini.

Borghesi

Adami

Carlo Alberto Faroldi



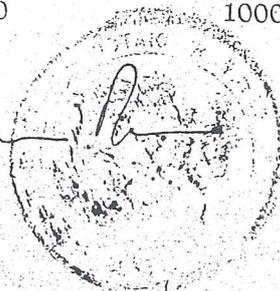
TABELLA GENERALE MILLESIMALE

465

N° Appartamenti		TABELLA "A" Generali	TABELLA "B" Riscaldamento	TABELLA "C" Ascensore
<u>PIANO RIALZATO</u>				
1	BOTTONI	77	81	30
2	FABRIO	63	70	24
3	TALONE	37	45	15
4	FIORF	37	45	15
<hr/>				
<u>PIANO PRIMO</u>				
5	TORRENI	97	100	96
6	BORGIOJANNI	71 <i>Same</i>	74	69
7	BESCHER	77 ?	80	75
<hr/>				
<u>PIANO SECONDO</u>				
8	BANBERO	103	100	122
9	SEBASTI	71 <i>Same</i>	74	88
10	ESNIA	77 <i>NO</i>	80	96
<hr/>				
<u>PIANO TERZO</u>				
11	CASANOVA	124	120	176
12	FERRA	48	51	78
13	PIROSSO	77 <i>Ben</i>	80	116
<hr/>				
<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 *Dal*



*60 con
40 centesimi*