

**TRIBUNALE DI ASTI**

**Concordato Preventivo n° 1/2016**

**Procedura di Concordato Preventivo della “[REDACTED]  
[REDACTED] s.p.a.” con sede in Alba, [REDACTED]  
[REDACTED], codice fiscale [REDACTED]**

**Giudice Delegato** - dott. Monica MASTRANDREA

**Commissari Giudiziali** - avv. Paola CALOSSO  
- dott. Alberto ABBATE

**RELAZIONE DI STIMA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE**

perito estimatore  
dott. arch. geom. Guido FUGIGLANDO  
Via Duino n° 128 - 10127 TORINO  
telefono 011/316.06.98 – fax 011/314.30.28  
fugiglando@mclink.it

Torino, li 29/8/2016

## INDICE DELLA RELAZIONE

- PREMESSE .....	3
- LIMITI DELLA STIMA .....	3
- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI.....	3
- OGGETTO DELLA STIMA .....	4
- METODOLOGIA DI STIMA ADOTTATA.....	5
- CONSIDERAZIONI SUL MERCATO IMMOBILIARE .....	7
- VALORE ATTRIBUITO AGLI ENTI IMMOBILIARI IN ESAME .....	9
- RIEPILOGO DELLE VALUTAZIONI .....	11
- DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEGLI ENTI IMMOBILIARI IN ESAME .....	12
LOTTO NUMERO 1.....	13
LOTTO NUMERO 2.....	33
LOTTO NUMERO 3.....	53
LOTTO NUMERO 4.....	65
LOTTO NUMERO 5.....	79
LOTTO NUMERO 6.....	94
LOTTO NUMERO 7.....	109
LOTTO NUMERO 8.....	136
LOTTO NUMERO 9.....	151
LOTTO NUMERO 10.....	160
LOTTO NUMERO 11.....	175
LOTTO NUMERO 12.....	180

### **- PREMESSE**

Il sottoscritto dott. arch. geom. Guido FUGIGLANDO, con studio in Torino, Via Duino n° 128, tel. 011/316.06.98 – fax 011/314.30.28 - e mail fugiglando@mclink.it, iscritto al Collegio dei Geometri di Torino e Provincia al n° 5057, all'Ordine degli Architetti di Torino al n° 1884 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Torino, è stato incaricato dalla dott.ssa [REDACTED], nella sua qualità di legale rappresentante della società "[REDACTED] s.p.a." con sede in Alba, [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], di procedere alla stima del valore di mercato e del valore di realizzo nell'ambito di una procedura concorsuale dei beni immobili appartenenti alla predetta società.

Detta stima verrà utilizzata nell'ambito della proposta e del piano di concordato preventivo da presentarsi avanti al Tribunale di Asti.

Sulla base di tutti i dati e della documentazione fornita dalla Società committente e dei documenti ricercati, dei sopralluoghi effettuati, delle notizie ricavate, della propria personale conoscenza del mercato immobiliare, il sottoscritto è in grado di rassegnare la seguente relazione.

\*\*\*\*\*

### **- LIMITI DELLA STIMA**

Il sottoscritto ha agito in qualità di consulente indipendente e le conclusioni di valore alle quali è pervenuto non sono state in alcun modo condizionate dall'onorario che verrà richiesto.

La stima è stata eseguita sulla base della documentazione fornita dal legale rappresentante della Committente, il quale ha dichiarato sotto la sua personale responsabilità, che tutte le informazioni, i dati e le indicazioni fornite al sottoscritto perito a supporto della stima, sono veritieri, completi per quanto possibile, fedeli alla realtà ed alla documentazione aziendale, e che non sono stati taciuti od omessi elementi a conoscenza del rappresentante stesso, che possano incidere sulle valutazioni.

La presente stima costituisce un'indicazione sul più probabile valore di mercato attribuibile agli enti immobiliari di seguito descritti in un'ipotesi di libera trattazione di mercato e nell'ipotesi di vendita nell'ambito di una procedura concorsuale.

La presente stima può essere utilizzata esclusivamente per le finalità in essa indicate; la stessa potrà essere mostrata a terzi che desiderino esaminare le informazioni in essa contenute, purché nella sua interezza.

Inoltre può essere utilizzata dagli Organi della Procedura.

Il sottoscritto rimane sollevato da ogni responsabilità, incluso onorari legali, danni o spese che possono derivare dall'uso improprio della stima da parte del committente o di altri.

\*\*\*\*\*

### **- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI**

Il sottoscritto accedeva agli enti immobiliari infra specificati ed esperiva l'ispezione dei medesimi, procedendo ai controlli del caso, coadiuvato dal Legale Rappresentante della Società, che provvedeva altresì a mettere a

disposizione parte della documentazione legale/amministrativa richiesta dallo scrivente.

Successivamente, al fine di acquisire gli elementi occorrenti per la redazione della presente relazione di stima, svolgeva le seguenti operazioni:

- richiedeva all' Agenzia delle Entrate - Uffici Provinciali di Torino e di Cuneo - Territorio - Servizi Catastali:

- i certificati catastali storici del catasto fabbricati;
- i certificati catastali storici del catasto terreni;
- gli estratti di mappa del catasto terreni;
- la copia autentica delle planimetrie catastali;

- reperiva le copie dei titoli di provenienza;
- reperiva le copie dei regolamenti di condominio;
- reperiva le copie delle convenzioni edilizie;
- accertava la sussistenza di conformità delle planimetrie catastali depositate allo stato di fatto ai sensi dell' articolo 19, comma 14, del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito in legge 30 luglio 2010, n. 122;
- provvedeva ad esaminare la documentazione amministrativa messa a disposizione della Società;
- richiedeva i certificati di destinazione urbanistica relativi agli immobili in Alba, Treiso, Castiglione Falletto, Guarene, Rodello;
- determinava la superficie commerciale per tutti gli enti immobiliari oggetto della stima;
- svolgeva ricerche e consultava pubblicazioni specializzate al fine di determinare il valore di mercato;
- verificava l' esistenza delle attestazioni di certificazione/prestazione energetica ai sensi del Decreto Legislativo 19/8/2005, n.192 e successive modifiche;
- provvedeva ad effettuare presso le Conservatorie dei Registri Immobiliari di Torino 1 e di Alba le visure ipotecarie al fine di accertare la eventuale presenza di diritti di terzi e/o formalità pregiudizievoli gravanti sugli enti immobiliari in esame;
- provvedeva alla redazione del piano di vendita per ciascuno degli enti immobiliari stimati.

\*\*\*\*\*

#### **- OGGETTO DELLA STIMA**

Formano oggetto della stima i seguenti enti immobiliari:

- 1) complesso aziendale in Alba (CN), Strada Tagliata n. 1
- 2) n° 4 alloggi, n° 2 autorimesse e n° 2 posti auto in Corneliano d'Alba (CN), Via Valeirole n. 4
- 3) terreni in parte agricoli ed in parte edificabili in Treiso (CN) – Località Santo Stefanetto, Via Ferrere
- 4) fabbricato e terreni in Castiglione Falletto (CN), Via Alba Barolo n. 22 (già 7)
- 5) ufficio ed autorimessa in Torino, Via Saluzzo 29

- 6) complesso immobiliare in Guarene (CN), frazione Racca, Via Carmagnola (Strada Provinciale 10) n. 2/A e Corso Canale (Strada Regionale 29) n. 26
- 7) n° 3 alloggi e n° 5 autorimesse in Alba (CN), Via Masera, nel condominio Xenia, Viale Piero Masera n.ri 47 – 49 - 51
- 8) n° 2 autorimesse in Alba (CN), Condominio Ethos, Viale Piero Masera con accesso da anello veicolare
- 9) posto auto in Alba (CN), Condominio Residenza Urano, Viale Piero Masera n° 3
- 10) area edificabile in Alba (CN), Corso Europa e Viale Piero Masera, denominata “Lotto O”
- 11) terreni agricoli in Rodello (CN)
- 12) complesso industriale dismesso in Alba (CN), regione Persi, ed appezzamenti di terreno agricolo

\*\*\*\*\*

#### **- METODOLOGIA DI STIMA ADOTTATA**

Per ogni immobile o gruppo di immobili è stata predisposta una dettagliata scheda (riportata in calce alla presente relazione) redatta sulla base dei sopralluoghi effettuati e della documentazione messa a disposizione dalla Società o reperita dallo scrivente, nella quale sono stati indicati:

- oggetto della valutazione;
- localizzazione;
- dati catastali;
- la sussistenza della conformità delle planimetrie catastali allo stato di fatto o le difformità;
- provenienza;
- dati amministrativi;
- verifica dell'esistenza delle attestazioni di certificazione/prestazione energetica;
- stato di occupazione;
- vincoli;
- superficie commerciale;
- indicazione del valore di mercato;
- formalità pregiudizievoli
- presumibile prezzo di realizzo alla data attuale nell'ambito di una procedura concorsuale.

Per i terreni è stata analizzata la destinazione urbanistica.

Per la determinazione delle superfici lo scrivente, secondo gli usi e le consuetudini normalmente adottate sul mercato immobiliare locale ed accertate dalle locali Camere di Commercio, Industria ed Agricoltura, ha assunto quale parametro di riferimento la superficie commerciale delle unità immobiliari, comprensiva per intero delle murature interne ed esterne, e per metà delle murature confinanti con altra proprietà e con il vano scala comune, ove presente. Tale superficie è assimilabile alla GEA – Gross External Area – utilizzata nel mercato anglosassone dal Royal Institution of Chartered Surveyors e ormai recepita usualmente a livello europeo.

Per quanto riguarda gli alloggi, la superficie netta dei balconi è stata considerata per un quarto o per metà. In caso di terrazzi o di aree di pertinenza esterne si sono applicati dei coefficienti di ragguaglio della superficie valutati caso per caso.

Le superfici delle cantine abbinata agli alloggi non sono state conteggiate in quanto detti locali costituiscono pertinenze degli stessi e quindi non sono suscettibili di autonoma valutazione, ma concorrono nella valutazione complessiva dei medesimi, salvo che siano di dimensione ragguardevole. In quest'ultimo caso è stato applicato un coefficiente di ragguaglio.

Le superfici sono state rilevate graficamente dalle piante riportate nelle planimetrie catastali o nei progetti, e sono da considerarsi puramente indicative, anche se il relativo grado di attendibilità è da considerarsi buono. Pertanto nessuna eccezione potrà essere sollevata qualora in sede di misurazione si riscontrassero differenze di superficie in eccesso o in difetto, anche se superiori alle tolleranze di legge.

Nel determinare il giudizio di stima sono stati tenuti in considerazione sia gli elementi estrinseci sia gli elementi intrinseci al bene da stimare.

In particolare per le unità abitative si è tenuto conto di:

- localizzazione della zona;
- amenità dell'ambiente circostante;
- tasso di inquinamento (atmosferico, acustico, veicolare) della zona;
- accessibilità;
- fronte su via di più o meno intenso passaggio;
- livello qualitativo dell'intorno urbano ed edilizio;
- dotazione dei collegamenti, sia sotto l'aspetto della viabilità privata, sia sotto l'aspetto dei servizi di trasporto pubblico;
- urbanizzazioni e dotazioni infrastrutturali della zona;
- presenza di esercizi commerciali nelle vicinanze;
- presenza di spazi a parcheggio su strada;
- eventuale presenza di delinquenza e degrado della zona;
- dimensione;
- orientamento;
- esposizione;
- vista;
- luminosità;
- rumorosità;
- distribuzione planimetrica;
- caratteristiche dimensionali dei vani;
- presenza di balconi e terrazzi;
- livello di piano e presenza o meno di ascensore;
- grado di finitura;
- stato di manutenzione e conservazione;
- dotazioni impiantistiche;
- presenza eventuali di pregi architettonici ed artistici;
- caratteristiche estetiche;
- epoca di costruzione e vetustà;

- stato di occupazione.

Per gli immobili con destinazione produttiva si è invece tenuto conto dei seguenti aspetti:

- localizzazione della zona;
- accessibilità;
- visibilità;
- posizione;
- presenza di fronti su via di più o meno intenso passaggio;
- livello qualitativo dell'intorno urbano ed edilizio;
- dotazione dei collegamenti, sia sotto l'aspetto della viabilità privata, sia sotto l'aspetto dei servizi di trasporto pubblico;
- urbanizzazioni e dotazioni infrastrutturali della zona;
- presenza di esercizi commerciali nelle vicinanze;
- presenza di spazi a parcheggio su strada;
- dimensione;
- distribuzione planimetrica;
- taglio dimensionale;
- caratteristiche estetiche;
- epoca di costruzione e vetustà;
- stato locativo.

Per le aree agricole, si è tenuto conto dei seguenti aspetti:

- localizzazione della zona;
- accessibilità;
- caratteristiche agronomiche.

Per le aree edificabili, si è tenuto inoltre tenuto conto dei seguenti aspetti:

- dotazione dei collegamenti, sia sotto l'aspetto della viabilità privata, sia sotto l'aspetto dei servizi di trasporto pubblico;
- urbanizzazioni e dotazioni infrastrutturali della zona;
- dimensione in termini di volumetria edificabile.

Particolare attenzione è stata prestata per gli aspetti che incidono sulla commerciabilità. In particolare si è tenuto conto che una parte delle unità immobiliari oggetto di stima, in particolare quelle site in Alba, Viale Masera, e quelle site in Corneliano d'Alba, costituiscono l'inventario a seguito della realizzazione dei cantieri da parte dell'Impresa.

\*\*\*\*\*

### **- CONSIDERAZIONI SUL MERCATO IMMOBILIARE**

Il particolare momento di crisi economica, che ormai dura da diversi anni e non accenna a terminare, ha avuto dei pesanti effetti sul mercato immobiliare in generale e di quelli a destinazione produttiva e commerciale in particolare.

Non vi sono previsioni certe di una ripresa a breve termine, e ciò è dovuto a una serie di fattori sfavorevoli congiunti:

- il numero delle compravendite è significativamente sceso negli ultimi anni e, attualmente, non vi sono ancora segni di una non sporadica inversione di tendenza;

- la crisi degli istituti bancari, data dall'aumento delle sofferenze e dei crediti deteriorati, che ha ristretto la concessione dei mutui, concessi ormai solo a soggetti selezionati, forniti di garanzie di reddito ed in grado di avere la disponibilità di pagare una percentuale del prezzo non irrilevante in contanti, con conseguente difficoltà per i potenziali acquirenti di procurarsi la provvista per l'acquisto;
- la modifica delle procedure interne degli Istituti Bancari di concessione dei mutui, che presuppone approfondite verifiche amministrative e tecnico/legali sull'immobile da dare in garanzia;
- l'aumento della disoccupazione, passata da circa 2.000.000 di soggetti nell'anno 2010 a oltre 3.000.000 nel 1° trimestre 2016, con un incremento di oltre il 50% in cinque anni (dati ISTAT);
- la generalizzata incertezza del posto di lavoro e diminuzione dei redditi, con conseguente diminuzione dei risparmi;
- l'aumento della pressione fiscale, già in parte avvenuto con l'entrata in vigore dell'I.M.U. (imposta municipale unica), della T.A.R.I. (tassa rifiuti) e della T.A.S.I. (Tassa sui Servizi Indivisibili);
- il concordato preventivo/fallimento di molte società immobiliari con conseguente liquidazione degli immobili in portafoglio a prezzi alcune volte decisamente vili;
- l'incapacità dei venditori di accettare la realtà, con ulteriore ingessamento del mercato dal momento che si viene a creare una caduta delle compravendite;
- l'aumento dei pignoramenti e conseguente aumento dell'offerta di immobili all'asta, non solo residenziali ma anche commerciali e produttivi, a causa del calo dei consumi.

Le previsioni sono quindi alquanto incerte.

A tal proposito si citano le opinioni di importanti operatori riportate dalla nota rivista *"Il Consulente Immobiliare"* nel Dicembre 2015, secondo cui:

- il numero di compravendite di alloggi condominiali, nei prossimi mesi, sarà stabile per il 35%, in ribasso per il 35% e incerto per il 30%;
- i tempi di vendita degli immobili abitativi esistenti saranno entro 230 giorni per il 10%, entro 290 giorni per il 20% ed incerto per il 70%.

Tutto dipenderà comunque dal quadro economico generale che, se riprendesse a crescere, contribuirebbe non poco a ridare fiato al mercato immobiliare, rimasto negli ultimi anni condizionato da una visione improntata alla massima prudenza.

Si notano comunque timidi accenni ad una ripresa economica, anche alla luce della politica monetaria impostata recentemente dal Presidente della Banca Centrale Europea (B.C.E.) Mario Draghi, anche se fattori del tutto imprevedibili quali la Brexit non fanno che creare ulteriore confusione e rendere difficoltosa se non impossibile qualunque previsione.

La attuale situazione del mercato immobiliare può inoltre provocare un effetto particolare: l'assenza di domanda, nel senso che sul mercato non vi è nessuno interessato all'acquisizione del bene posto in vendita.

Si badi che, in questa particolare situazione, una volta molto rara ma oggi riscontrabile con una certa frequenza, il fattore “*prezzo*” diventa secondario. L’interesse per l’immobile può non esserci, indipendentemente dal prezzo. E quindi, anche immobili proposti a prezzi stracciati possono restare invenduti. Ma nel momento in cui vi è un minimo interesse all’acquisto da parte del potenziale acquirente, che vede nell’acquisto dell’immobile una possibilità di utilizzazione diretta dello stesso o di potenzialità di collocamento sul mercato dell’affitto, non è più solo questione di prezzo (beninteso, il potenziale acquirente cercherà sempre di spuntare un buon prezzo), ma intervengono congiuntamente altri fattori per cui il prezzo diventa una delle varie componenti che possono spingere all’acquisto.

\*\*\*\*\*

### **- VALORE ATTRIBUITO AGLI ENTI IMMOBILIARI IN ESAME**

Per la determinazione dei valori lo scrivente ha prima di tutto fatto riferimento al “*valore di mercato*”.

Per valore di mercato si intende l’ammontare di moneta o mezzo equivalente che un compratore potrebbe ragionevolmente pagare e un venditore ragionevolmente accettare, se la proprietà fosse messa in vendita per un adeguato periodo di tempo e alla condizione che sia il compratore che il venditore abbiano pari conoscenza di ogni fatto pertinente il bene e pari volontà di vendere e acquistare.

Nel mercato anglosassone il più probabile prezzo realizzabile sul mercato in tempi relativamente contenuti è definito “*Market Value*”, mentre il più probabile prezzo realizzabile sul mercato in tempi più lunghi e ragionevoli è definito “*Open Market Value*”.

Nel caso di specie, viste le caratteristiche degli immobili oggetto della stima, e le finalità della stessa, nonché del particolare momento di crisi economica attuale, nella determinazione del valore di mercato si è ritenuto ipotizzabile riferirsi all’“*Open Market Value*” che, tenendo conto di tempi di commercializzazione meno stretti, pare più aderente alla realtà.

Nella determinazione del valore nell’ambito di una Procedura Concordataria, si è invece tenuto conto dei tempi ristretti e delle modalità di vendita che la Procedura comporta.

Ai fini della determinazione dei valori si è preliminarmente provveduto a reperire i dati pubblicati dall’Agenzia del Territorio (organo del Ministero per l’Economia e le Finanze), che gestisce l’Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

Il Decreto Legislativo 30 luglio 1999, n. 300, stabilisce (articolo 64, comma 3) che l’Osservatorio ha l’obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare mediante la gestione di una banca dati delle quotazioni immobiliari, che fornisce una rilevazione indipendente, sull’intero territorio nazionale, delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni. Nell’O.M.I. vengono riportati per ogni comune e per ogni zona i valori immobiliari recenti per le diverse destinazioni (residenziale, commerciale, terziario, produttivo).

In sintesi, l’Osservatorio del Mercato Immobiliare altro non è che una

rilevazione dei valori medi di mercato. L'attività di rilevazione ed elaborazione dei dati sul territorio nazionale ai fini della determinazione delle quotazioni immobiliari è svolta dagli Uffici Provinciali del Territorio, che sono una branca dell'Agenzia delle Entrate. Presso ciascun ufficio operano dei tecnici rilevatori del mercato immobiliare, che svolgono attività diretta secondo Piani Operativi di Rilevazione i cui obiettivi sono stabiliti all'inizio di ogni anno.

L'attività degli uffici provinciali si avvale anche della rete costituita dai rapporti di collaborazione siglati dall'Agenzia con alcune importanti associazioni ed ordini professionali (ad esempio FIAIP Federazione Agenti Immobiliari Professionali – FIMAA Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari – Nomisma – Tecnoborsa etc.) al fine di garantire, in modo stabile e trasparente, fonti informative necessarie a svolgere le indagini di mercato, nonché la partecipazione degli operatori tecnici e di mercato al Comitato consultivo misto.

Il metodo di stima adottato dallo scrivente è rappresentato dal procedimento sintetico, con il quale si giunge alla valutazione del bene raffrontandolo, con specifico riferimento ai prezzi di mercato, ad altri beni simili, in modo da soddisfare al principio della ordinarietà. Tale confronto avviene in base alla conoscenza tecnica del bene da stimare ed economica del mercato, costituenti i presupposti fondamentali per l'espressione di un giudizio di stima.

Occorre però fare alcune considerazioni sulla tecnica estimativa.

A differenza dell'Economia, che ha per oggetto la misura, la verifica e lo studio di fatti economici avvenuti (per esempio andamento della domanda e dell'offerta di un prodotto, prezzi di mercato di beni e di servizi, ecc.), l'Estimo ha per oggetto la valutazione e la previsione di fatti economici che avverranno. In particolare, in Economia si parla di PREZZO, ovvero di un fatto avvenuto che può essere rilevato sul mercato e che per definizione può essere considerato di tipo "storico", mentre in Estimo si parla di VALORE, ovvero di un elemento che non è ancora stato apprezzato dal mercato (solo in un momento successivo il valore, allorché il bene viene scambiato sul mercato, può divenire prezzo).

E' opportuno rilevare che l'espressione di un giudizio di valore non è una scienza esatta, per cui non è quasi mai possibile misurare un valore in modo esatto (anzi, difficilmente il valore stimato coincide con il prezzo di scambio).

Nella stima è sempre presente un certo grado di soggettività e di arbitrarietà da parte del perito, che può influenzare enormemente il giudizio di valore. Per queste motivazioni l'Estimo è soprattutto metodologia, una metodologia che dovrebbe far sì che l'estimatore adotti sistemi di valutazione a "razionalità soggettiva limitata".

Ovvero sistemi di valutazione razionali (che ogni perito deve adottare), soggettivi (perché alcune scelte necessariamente devono essere fatte autonomamente dal perito), ma limitati dal fatto che la stima deve essere ripercorribile (chiunque esaminando la relazione di stima deve essere in

grado di comprendere le modalità attraverso le quali il perito è giunto ad esprimere un giudizio di valore e ripercorrere a ritroso il processo attraverso il quale il perito ha formulato il giudizio di valore).

Si rende noto che diversi autori (tra i quali si citano Di Cocco, Famularo, Forte, Lo Bianco, Medici, Ribaudò, Zucconi, Brioli e ancora altri) nelle varie pubblicazioni in materia di estimazione di valore più probabile di enti immobiliari, avvalorano l'ipotesi che la capacità discriminatoria dell'estimatore – seppur esperto - non possa essere inferiore al 10%-15%.

Gli enti immobiliari in oggetto non saranno posti in vendita in una normale trattativa commerciale ma dovranno sottostare alle regole delle vendite giudiziarie, essendo caduti in una Procedura Concorsuale.

Il “*valore di realizzo*”, nel caso in esame, non può che essere, quindi, la previsione del prezzo che si può ritrarre oggi nel caso di vendita di tutto il patrimonio immobiliare sopra elencato, partendo dal presupposto che il massimo realizzo potrà essere effettuato solo vendendo le unità immobiliari o i terreni singolarmente, al massimo abbinando ad ogni alloggio una o due autorimesse.

Lo scrivente, in base a quanto sopra, precisa quindi che le stime che seguono rappresentano il valore di mercato nonché il più probabile prezzo di realizzo ritraibile alla data odierna in caso di vendite competitive effettuate dalla Procedura.

Si precisa preliminarmente che le valutazioni di cui infra, pur essendo state elaborate dallo scrivente mediante applicazione di un valore unitario alla consistenza, sono da intendersi “*a corpo e non a misura*”, nel senso che il risultato finale, indipendentemente dai processi estimativi, dai valori unitari adottati e dalle consistenze in termini di superficie, sono stati confrontati con i valori rilevabili sul mercato per immobili aventi consistenze e caratteristiche simili, e sono stati ritenuti congrui.

\*\*\*\*\*

#### **- RIEPILOGO DELLE VALUTAZIONI**

Nella tabella che segue vengono riepilogati i valori di mercato ed il più probabile prezzo di realizzo ritraibile alla data odierna in caso di vendite competitive effettuate dalla Procedura.

IMMOBILI BARBERIS ALDO IMPRESA DI COSTRUZIONI S.p.a		valore di mercato	valore di realizzo
1	- complesso aziendale in Alba (CN), Strada Tagliata n. 1	3.037.000,00	2.277.750,00
2	- n° 4 alloggi, n° 2 autorimesse e n° 2 posti auto in Corneliano d'Alba (CN), Via Valeirole n. 4	585.000,00	439.000,00
3	- terreni in parte agricoli ed in parte edificabili in Treiso (CN) – Località Santo Stefanetto, Via Ferrere	446.000,00	334.000,00
4	- fabbricato e terreni in Castiglione Falletto (CN), Via Alba Barolo n. 22 (già 7)	154.000,00	115.000,00
5	- ufficio ed autorimessa in Torino, Via Saluzzo 29	225.000,00	169.000,00
6	- complesso immobiliare in Guarene (CN), frazione Racca, Via Carmagnola (Strada Provinciale 10) n. 2/A e Corso Canale (Strada Regionale 29) n. 26	654.000,00	491.000,00
7	- n° 3 alloggi e n° 5 autorimesse in Alba (CN), Via Masera, nel condominio Xenia, Viale Piero Masera n.ri 47 – 49 - 51	850.000,00	638.000,00
8	- n° 2 autorimesse in Alba (CN), Condominio Ethos, Viale Piero Masera con accesso da anello veicolare	36.000,00	27.000,00
9	- posto auto in Alba (CN), Condominio Residenza Urano, Viale Piero Masera n° 3	0,00	0,00
10	- area edificabile in Alba (CN), Corso Europa e Viale Piero Masera, denominata "Lotto O"	710.000,00	532.000,00
11	- terreni agricoli in Rodello (CN)	6.000,00	4.500,00
12	- complesso industriale dismesso in Alba (CN), regione Persi, ed appezzamenti di terreno agricolo	0,00	0,00
<b>valore totale immobili</b>		<b>6.703.000,00</b>	<b>5.027.250,00</b>
1/a	<b>valore impianto fotovoltaico in Alba, strada Tagliata 1</b>	<b>100.000,00</b>	

\*\*\*\*\*

## - DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEGLI ENTI IMMOBILIARI IN ESAME

Si riportano di seguito le schede per ognuno degli enti immobiliari stimati.

\*\*\*\*\*

Torino, li 29/8/2016

Lo stimatore



## **LOTTO NUMERO 7**

**N° 3 ALLOGGI E n° 5 AUTORIMESSE IN ALBA (CN)**

**Condominio Xenia, Viale Piero Masera n.ri 47 – 49 - 51**



### **- OGGETTO DELLA STIMA**

Formano oggetto della stima i seguenti enti immobiliari:

#### **- in Alba (CN), Viale Piero Masera n.ri 47-49-51**

nell'edificio a destinazione residenziale, denominato "Condominio Xenia", distinto dai numeri civici 47-49-51-51/A del Viale Piero Masera, facente parte del complesso residenziale "Comparto Tetti Blu C1", entrostante ad area della superficie catastale complessiva pari a mq 1.304, distinta al catasto terreni al foglio 36 mappale 1408, elevato a sei piani fuori terra oltre a piano interrato, il tutto collegato a mezzo vani scala ed ascensore edificati quali corpi vetrati a se stanti ed aggettanti rispetto al filo di fabbricato, e più precisamente:

a) – con accesso dal civico n° 47: un alloggio distinto con il subalterno 90 distribuito su due livelli, collegati tra loro tramite scala interna, composto al piano quinto (6° f.t.) da ingresso su ampio terrazzo, soggiorno, cucina, disimpegno e bagno, ed al piano quarto (5° f.t.) da tre camere, due disimpegni, due bagni di cui uno collegato direttamente con la camera, con annessa cantina al piano interrato;

b) – con accesso dal civico n° 49: un alloggio distinto con il subalterno 91 distribuito su due livelli, collegati tra loro tramite scala interna, composto al piano quinto (6° f.t.) da ingresso su ampio terrazzo, soggiorno, cucina, disimpegno e bagno, ed al piano quarto (5° f.t.) da tre camere, due disimpegni, due bagni di cui uno collegato direttamente con la camera, con

annessa cantina al piano interrato;

c) – con accesso dal civico n° 51: un alloggio distinto con il subalterno 92 distribuito su due livelli, collegati tra loro tramite scala interna, composto al piano quinto (6° f.t.) da ingresso su ampio terrazzo, soggiorno, cucina, disimpegno e bagno, e al piano quarto (5° f.t.) da tre camere, due disimpegni, due bagni di cui uno collegato direttamente con la camera, con annessa cantina al piano interrato;

d) - con accesso dai civici n° 47 e 49: al piano interrato n° 5 autorimesse, distinte rispettivamente con i subalterni 20-21-22-23 e 52.

\*\*\*\*\*

### **- PROVENIENZA**

Il terreno su cui sorge l'immobile nel quale sono ricompresi gli enti immobiliari in oggetto pervenne alla società " [REDACTED] S.p.A." per acquisto dalla "[REDACTED] s.r.l." effettuato con atto a rogito dott.ssa Paola FERRERO, notaio in Alba, in data 19/9/2006 repertorio 47684/7322, registrato ad Alba in data 20/9/2006 al numero 2495 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alba in data 21/9/2006 ai numeri 8589/6025

\*\*\*\*\*

### **- CRONISTORIA**

- 1) a seguito di atto rogito notaio Paola Ferrero in data 19 settembre 2006, repertorio numero 47684/7322, registrato ad Alba il 20 settembre 2006 al numero 2495 serie 1T e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alba in data 21/9/2006 ai numeri 8589/6025, la società "[REDACTED] S.p.A." divenne proprietaria per acquisto dalla [REDACTED] s.r.l., in Comune di Alba, di un appezzamento di terreno ubicato, in base al vigente P.R.G.C., in Zona "C4.4".
- 2) Tale appezzamento era ricompreso in un Piano Esecutivo Convenzionato per la cui realizzazione era stata stipulata dai vari Proponenti apposita Convenzione con il Comune di Alba in data 23 dicembre 1997, con atto a rogito notaio Paola Ferrero repertorio 37.976/4412, registrato ad Alba in data 9 gennaio 1998 al numero 9 serie I ed ivi trascritto il 12 gennaio 1998 ai numeri 90/99, seguita da Convenzione in Variante in data 11 luglio 2000 stipulata con atto a rogito notaio Paola Ferrero repertorio 41.542/5352, registrato ad Alba in data 29 luglio 2000 al numero 416 serie I ed ivi trascritta in data 4 agosto 2000 ai numeri 4372/5832, da successiva Convenzione in Variante in data 25 giugno 2009 stipulata con atto a rogito notaio Paola Ferrero repertorio numero 50207/8366, regolarmente registrato e trascritto ad Alba in data 16 luglio 2009 ai numeri 4298/5853 e da successiva Convenzione in Variante in data 1° agosto 2012 stipulata con atto a rogito notaio Paola Ferrero repertorio numero 52471/9620, registrato ad Alba il 1° agosto 2012 al n.2629 serie 1T e trascritto ad Alba in data 2 agosto 2012 ai numeri 4332/5557. In data 25/7/2013, con istanza prot. 22431, è stata presentata da parte di tutti i proponenti richiesta di approvazione di ulteriore variante al P.E.C.

- 3) Tale appezzamento di terreno oggetto dell'acquisto di cui sopra risultava identificato in Catasto Terreni come segue:
- Foglio 35 numeri 567, 568, 569, 572, 580, 581;
  - Foglio 36 numeri 796, 800, 801, 809, 550, 790, 791, 792.
- 4) Sia la originaria Convenzione di PEC che le Convenzioni di variante prevedono, tra l'altro, che le aree a destinazione pubblica sotto le quali vengono a trovarsi - da progetto - i parcheggi privati e le opere complementari, siano cedute al Comune di Alba in diritto di superficie perpetuo, restando in capo ai Proponenti (o aventi causa) la proprietà del sottosuolo, il tutto come meglio infra specificato.
- 5) A seguito di Istanza presentata all'Agenzia del Territorio di Cuneo in data 8 ottobre 2008, protocollo numero 342274, i mappali numero 567, 568, 569, 572, 580, 581 del Foglio 35 sono stati spostati, mantenendo la medesima superficie, sull'adiacente Foglio 36, assumendo rispettivamente i seguenti numeri: 1389, 1385, 1388, 1386, 1384, 1387.
- 6) A seguito di Istanza presentata all'Agenzia del Territorio di Cuneo in data 12 novembre 2008, protocollo numero 394388, tutte le suddette particelle sono state unificate per comporre in tutto numero 3 (tre) mappali, e precisamente:
- le particelle numero 550, 790, 791, 796, 801, 809, 1387 e 1388 sono state unificate nell'unico mappale numero 550 del Foglio 36, di are 15.37;
  - le particelle numero 792, 800, 1384 e 1385 sono state unificate nell'unico mappale numero 792 del Foglio 36, di are 1.35;
  - le particelle numero 1386 e 1389 sono state unificate nell'unico mappale numero 1386 del Foglio 36, di are 2.79;
- 7) A seguito di Tipo Mappale numero 25380 approvato dall'Agenzia del Territorio di Cuneo in data 29 gennaio 2009, protocollo numero CN0025380:
- il mappale numero 550 è stato frazionato nelle particelle numero 1408 (are 13.04), 1409 (are 2.33) e 1410 (di are 0.00, rappresentante la proiezione interrata del mappale 1409, immediatamente soppresso ed unito al mappale numero 1408);
  - il mappale numero 792 è stato frazionato nelle particelle numero 1411 (are 1.35) e 1412 (di are 0.00, rappresentante la proiezione interrata del mappale 1411, immediatamente soppresso ed unito al mappale numero 1408);
  - il mappale numero 1386 è stato frazionato nelle particelle numero 1413 (are 2.51), 1414 (are 0.28) e 1415 (di are 0.00, rappresentante la proiezione interrata del mappale 1413, immediatamente soppresso ed unito al mappale numero 1408);
- 8) Sull'appezzamento di terreno di cui sopra, costituente il lotto individuato negli elaborati del PEC con la sigla "B2", la società " [REDACTED] S.p.A." ha realizzato un fabbricato a destinazione residenziale denominato "Residenza Xenia" che insiste sull'area distinta con la particella numero 1408 della superficie catastale

di metri quadrati 1.304, elevantesi a sei piani fuori terra (T-1-2-3-4 e 5) oltre al piano interrato e, al piano interrato, si estende anche nel sottosuolo dei mappali censiti al Foglio 36 numeri:

- già 1410 - 1412 - 1415 sottosuolo identificato convenzionalmente in Catasto - senza superficie, particelle tutte soppresse ed unite al mappale 1408, come sopra specificato;
  - 1409 costituente "l'area tra le cortine";
  - 1411 costituente la "corsia di emergenza";
  - 1413 costituente parte dell'"area viabilità";
- particelle queste (le numero 1409, 1411, 1413) la cui proprietà spetterà ai condomini, mentre il diritto di superficie - e quindi la proprietà superficiaria di quanto edificato al di sopra del suolo - rimane riservata alla società " [REDACTED] S.p.A." per essere in futuro ceduta al Comune di Alba, in adempimento degli obblighi assunti con le Convenzioni di cui sopra;

9) Sui restanti appezzamenti costituenti il Comparto C1 sono stati realizzati anche i seguenti edifici:

- "Residenza Leto" (già Blocco B1), in Viale Piero Masera ai civici numeri 41, 43 e 45, insistente sul mappale 1421 del foglio 36, che comprende anche le porzioni interrate dei mappali 1422 e 1424;
- "Residenza Iris" (già Blocco C1), in Viale Piero Masera ai civici numeri 44, 46, 48 e 50, insistente sul mappale 1426 del foglio 36, che comprende anche le porzioni interrate dei mappali 1427 e 1429;
- "Residenza Ethos" (già Blocco C2), in Viale Piero Masera ai civici numeri 52, 54, 56 e 58, insistente sul mappale 1416 del foglio 36, che comprende anche le porzioni interrate dei mappali 1417 e 1419;

10) Il fabbricato "Residenza Xenia" sopra identificato, è stato oggetto di Denuncia di Accatastamento numero 25380/2009 presentata all'Agenzia del Territorio di Cuneo in data 11 febbraio 2009, protocollo numero CN0042095, ed è attualmente censito al Foglio 36 mappale 1408 subalterni sottoindicati, e comprende:

- n. 41 (quarantuno) unità immobiliari destinate ad abitazione, articolate sui piani terreno, primo, secondo, terzo, quarto e quinto individuate catastalmente con i subalterni dal numero 53 al numero 93 compresi;
  - n. 41 (quarantuno) cantine annesse alle sopra citate unità abitative al piano interrato;
  - n. 37 (trentasette) autorimesse - individuate catastalmente con i subalterni dal 16 al 52 compresi al piano interrato;
- mentre i subalterni dal numero 1 (uno) al numero 15 (quindici) compresi costituiscono Beni Comuni Non Censibili.

\*\*\*\*\*

### **- DATI CATASTALI**

Gli enti immobiliari in oggetto sono censiti al Catasto dei Fabbricati come segue:

- Foglio 36 numero 1408 subalterno 20, Viale Piero Masera n° 47, piano S1, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2, consistenza metri quadrati 14, superficie catastale metri quadrati 16, rendita catastale € 45,55;
- Foglio 36 numero 1408 subalterno 21, Viale Piero Masera n° 49, piano S1, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2, consistenza metri quadrati 14, superficie catastale metri quadrati 16, rendita catastale € 45,55;
- Foglio 36 numero 1408 subalterno 22, Viale Piero Masera n° 49, piano S1, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2, consistenza metri quadrati 14, superficie catastale metri quadrati 16, rendita catastale € 45,55;
- Foglio 36 numero 1408 subalterno 23, Viale Piero Masera n° 49, piano S1, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2, consistenza metri quadrati 14, superficie catastale metri quadrati 16, rendita catastale € 45,55;
- Foglio 36 numero 1408 subalterno 52, Viale Piero Masera n° 47, piano S1, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2, consistenza metri quadrati 14, superficie catastale metri quadrati 16, rendita catastale € 45,55;
- Foglio 36 numero 1408 subalterno 90, Viale Piero Masera n° 47, piani S1-4°-5° interno 10, scala A, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 7, superficie catastale metri quadrati 165, rendita catastale € 506,13;
- Foglio 36 numero 1408 subalterno 91, Viale Piero Masera n° 49, piani S1-4°-5° interno 10, scala B, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 7, superficie catastale metri quadrati 165, rendita catastale € 506,13;
- Foglio 36 numero 1408 subalterno 92, Viale Piero Masera n° 51, piani S1-4°-5° interno 10, scala C, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 7, superficie catastale metri quadrati 163, rendita catastale € 506,13.

\*\*\*\*\*

**- CONFORMITÀ CATASTALE AI SENSI DELL'ARTICOLO 19, COMMA 14, DEL DECRETO LEGGE 31 MAGGIO 2010, N. 78, CONVERTITO IN LEGGE 30 LUGLIO 2010, N. 122**

Le planimetrie catastali depositate, ai sensi dell'articolo 19, comma 14, del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito in legge 30 luglio 2010, n. 122, della Circolare n. 2/2010 prot. 36607 in data 9/7/2010 e della Circolare n. 3/2010 prot. 42436 in data 10/8/2010 dell'Agenzia del Territorio, risultano conformi allo stato di fatto, in quanto non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale, ai sensi della vigente normativa.

\*\*\*\*\*

**- COERENZE**

Gli enti immobiliari in oggetto si trovano alle seguenti coerenze:

**- piano interrato**

- cantina subalterno 90: disimpegno subalterno 7, corridoio comune subalterno 3, corsia di manovra subalterno 2, altra unità immobiliare del foglio 36 mappale 1421

- cantina subalterno 91: corridoio comune subalterno 4, disimpegno subalterno 10, cantina subalterno 92, corsia di manovra subalterno 2
- cantina subalterno 92: disimpegno subalterno 10, corridoio comune subalterno 5, corsia di manovra subalterno 2, cantina subalterno 91
- autorimessa subalterno 20: intercapedine, autorimessa subalterno 21, corsia di manovra subalterno 2, autorimessa subalterno 19
- autorimessa subalterno 21: intercapedine, autorimessa subalterno 22, corsia di manovra subalterno 2, autorimessa subalterno 20
- autorimessa subalterno 22: intercapedine, autorimessa subalterno 23, corsia di manovra subalterno 2, autorimessa subalterno 21
- autorimessa subalterno 23: intercapedine, autorimessa subalterno 24, corsia di manovra subalterno 2, autorimessa subalterno 22
- autorimessa subalterno 52: corsia di manovra subalterno 2, corridoio comune subalterno 3, cantina subalterno 54, cantina subalterno 53, altra unità immobiliare del foglio 36 mappale 1421

#### Piano quarto

- alloggio subalterno 90: cortile comune, alloggio subalterno 91, cortile comune, vano scala subalterno 3, alloggio subalterno 85
- alloggio subalterno 91: cortile comune, alloggio subalterno 86, vano scala subalterno 4, cortile comune, alloggio subalterno 90
- alloggio subalterno 92: cortile comune, alloggio subalterno 87, vano scala subalterno 5, cortile comune, alloggio subalterno 86

#### Piano quinto

- alloggio subalterno 90: cortile comune, alloggio subalterno 91, cortile comune, vano scala subalterno 3, altra unità immobiliare del foglio 36 mappale 1421
- alloggio subalterno 91: cortile comune, alloggio subalterno 92, cortile comune, vano scala subalterno 4, alloggio subalterno 90
- alloggio subalterno 92: cortile comune, alloggio subalterno 93, vano scala subalterno 5, cortile comune, alloggio subalterno 91

\*\*\*\*\*

### **- LOCALIZZAZIONE**

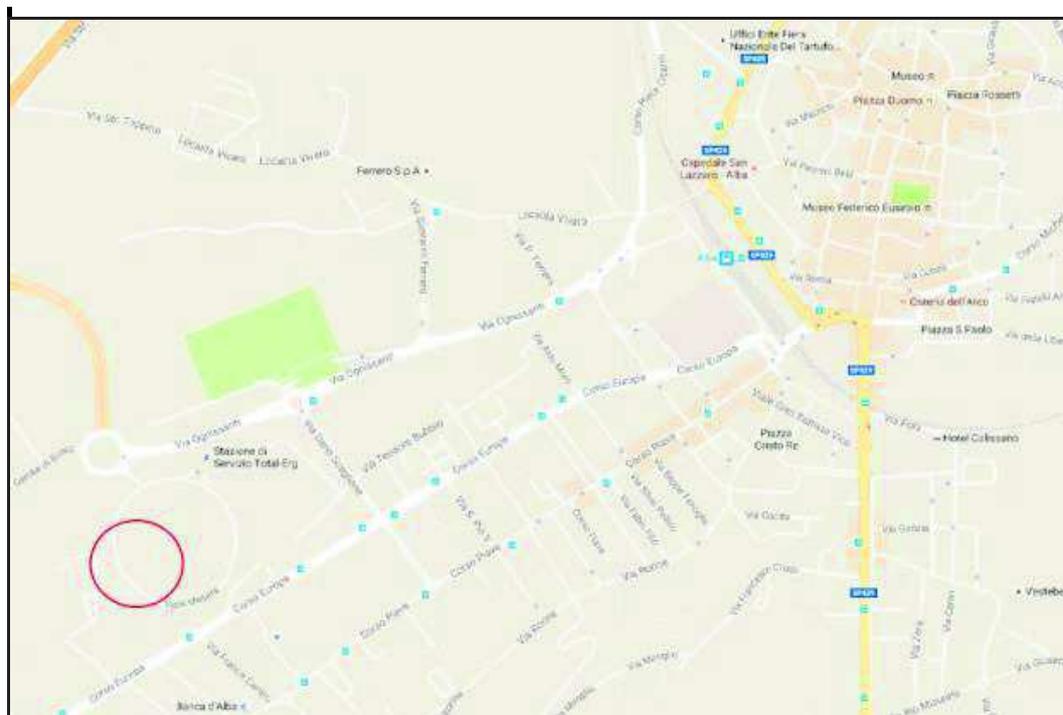
L'edificio in cui sono ubicati gli enti immobiliari in oggetto sorge nel comune di Alba (CN), a Sud-Ovest del centro abitato, in zona periferica, in una porzione di abitato edificata su un terreno pressoché pianeggiante e delimitata in direzione Sud-Est da Corso Europa, verso Nord-Est da Via Dario Scaglione e verso Nord-Ovest da Via Ognissanti.

Il Corso Europa rappresenta un asse viario ad elevato scorrimento che costituisce uno dei principali ingressi alla città di Alba per chi proviene da Sud, lungo il quale trovano collocazione servizi quali ad esempio scuole, fermate dell'autobus urbano e supermercati.

Inoltre dall'incrocio formato dalla Via Ognissanti con lo svincolo della Strada Provinciale 3/bis o tangenziale di Alba (CN), è possibile accedere all'autostrada A33 Asti – Cuneo.

Il complesso edilizio sorge in una zona del comune di Alba che è stata

interessata negli ultimi anni da un intenso e progressivo insediamento di intere aree edificate ed urbanizzate, costituite da grandi complessi condominiali, inseriti in aree attrezzate e dotate di una buona struttura viaria, che consente di raggiungere comodamente il centro della città.



Estratto dallo stradario

\*\*\*\*\*

### **- DESCRIZIONE DELLO STABILE DOVE SONO UBICATI GLI ENTI IMMOBILIARI OGGETTO DELLA STIMA**

L'edificio in cui sono compresi gli enti immobiliari in oggetto è denominato "Condominio Xenia", è distinto dai numeri civico 47-49-51 del viale Piero Masera, e fa parte del complesso residenziale "Comparto Tetti Blu C1".

Il complesso edilizio è parte di un Piano Esecutivo Convenzionato che comprende aree destinate a edilizia residenziale privata. Il comparto C1, in cui sono compresi gli enti immobiliari in oggetto, comprende quattro fabbricati denominati;

- "Residenza Leto" (già Blocco B1), in Viale Piero Masera ai civici numeri 41, 43 e 45, insistente sul mappale 1421 del foglio 36, che comprende anche le porzioni interrate dei mappali 1422 e 1424;
- "Residenza Xenia" (già Blocco B2), in Viale Piero Masera ai civici numeri 47, 49, 51 e 51/1, insistente sul mappale 1408 del foglio 36, che comprende anche le porzioni interrate dei mappali 1409-1411-1413;
- "Residenza Iris" (già Blocco C1), in Viale Piero Masera ai civici numeri 44, 46, 48 e 50, insistente sul mappale 1426 del foglio 36, che comprende anche le porzioni interrate dei mappali 1427 e 1429;

- “Residenza Ethos” (già Blocco C2), in Viale Piero Masera ai civici numeri 52, 54, 56 e 58, insistente sul mappale 1416 del foglio 36, che comprende anche le porzioni interrate dei mappali 1417 e 1419.

L’area in cui sorge il complesso edilizio ha forma circolare, ed è caratterizzata e servita da una viabilità circolare, formante un anello attorno ai fabbricati, sia al piano terreno che al piano interrato.

L’edificio in cui sono ubicati gli enti immobiliari in oggetto sorge nella porzione Sud-Ovest del complesso, su una area della superficie catastale complessiva di mq 1.304.



Vista aerea

Il fabbricato è elevato a sei piani fuori terra oltre a piano interrato.

L’edificio destinato a civile abitazione “Condominio Xenia” è servito da quattro vani scala con ascensore; i corpi scala sono aggettanti rispetto al filo di fabbricato.

Il complesso edilizio è caratterizzato da un portico che corre lungo la facciata principale del fabbricato, consentendo un comodo l’accesso alle varie scale ed è dotato di vialetti pavimentati, inseriti fra i condomini adiacenti, per l’esclusivo transito pedonale.

Le autorimesse di pertinenza delle unità immobiliari residenziali sono ubicate in un unico piano interrato, sottostante all’intero compendio, cui si accede e si fuoriesce da un’unica rampa di facile percorribilità, che consente di raggiungere comodamente le autorimesse posizionate sotto i vari blocchi dei fabbricati.

Le unità del piano terreno sono dotate di aree esclusive.

Le principali caratteristiche costruttive del fabbricato sono le seguenti.

- struttura portante verticale in calcestruzzo armato normale;
- struttura portante orizzontale con travi in calcestruzzo armato normale e solai a piastra in cls pieno cm 18;
- struttura corpi scala in ferro verniciato;
- struttura del tetto edificio a due falde inclinate con orditura in legno;
- struttura coperture corpi scala con travi e putrelle in ferro verniciato, con al di sopra tavolato in legno;
- manto di copertura del fabbricato in pannelli di lamiera coibentata;
- manto di copertura dei corpi scala in lamiera grecata verniciata;
- gronde e pluviali in ferro verniciato.
- tamponamento fabbricato in muratura a cassavuota con cortina esterna costituita con blocchi in calcestruzzo alleggerito vibrocompresso con faccia a vista splittata, di differenti colorazioni;
- tamponamento corpi scala parte in vetro antisfondamento, parte con pannelli in lamiera stirata verniciata;
- parapetti balconi in ferro verniciato con pannelli in lamiera stirata verniciata;
- davanzali esterni e soglie in pietra naturale.
- portoncini di ingresso agli alloggi in legno blindati;
- tramezzi interni in cartongesso a più strati;
- serramenti esterni in PVC verniciato, dotati di vetrocamera e provvisti di avvolgibili in PVC verniciato.

#### Dotazione di impianti

- impianto ascensore per ogni scala;
- impianto di riscaldamento a pavimento, centralizzato servito dal teleriscaldamento. Ogni unità immobiliare è dotata di autonomo contabilizzatore di consumo sia per il riscaldamento che per l'acqua calda sanitaria;
- impianto di ventilazione meccanica;
- predisposizione di impianto climatizzazione airzone;
- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto idrico-sanitario;
- impianto citofonico;
- campanello all'ingresso;
- allacciamento all'acquedotto municipale;
- allacciamento alla rete di fognatura comunale;
- allacciamento alla rete di teleriscaldamento della città;
- allacciamento alla distribuzione di gas metano della città per gas cottura.

#### Stato di manutenzione e conservazione

Lo stabile di cui fanno parte gli enti immobiliari in esame presenta caratteristiche tipologiche e qualitative di livello buono.

L'edificio è stato ultimato nel 2009.

Lo stato di manutenzione esterno dell'edificio nonché delle parti comuni è buono.

### Caratteristiche estetiche

L'edificio è inserito in un complesso edilizio con caratteristiche estetiche unitarie pur essendo realizzato da operatori differenti, che sono gradevoli.

\*\*\*\*\*

## **- DESCRIZIONE DEGLI ENTI IMMOBILIARI OGGETTO DELLA STIMA**

### **- Alloggi**

Si dà atto che solo l'unità immobiliare con accesso dal civico n° 51 distinta con il subalterno 92 è ultimata, le altre due (subalterni 90 e 91) sono prive delle finiture interne e degli apparecchi sanitari, mentre gli impianti sono ultimati.

L'altezza utile dei locali che compongono le unità immobiliari è di circa m 2,70.

Il locali in oggetto sono meglio rappresentati nelle allegate planimetrie catastali, le quale hanno però una valenza solamente indicativa. Pertanto nessuna eccezione potrà essere sollevata in caso di eventuali discordanze che si potessero riscontrare tra lo stato di fatto e detta planimetria.

Gli enti immobiliari oggetto della presente valutazione sono le seguenti.

### **- Descrizione dell'alloggio foglio 36 numero 1408 subalterno 90**

#### Ubicazione

L'alloggio ha accesso dal civico n° 47; è posto ai piani quarto e quinto (5° - 6° fuori terra), collegati tra loro da scala interna.

#### Orientamento

L'affaccio principale dell'alloggio è posto a Sud-Est, verso terrazzo, mentre gli ulteriori affacci sono posti a Nord-Est e Sud-Ovest.

#### Panoramicità

L'alloggio è da considerarsi panoramico in quanto posto ad un livello alto, inoltre è dotato di un ampio terrazzo.

#### Luminosità

L'alloggio è da considerarsi molto luminoso.

#### Rumorosità

In funzione della localizzazione, l'alloggio è da considerarsi silenzioso.

#### Composizione ed accessori – taglio dimensionale

L'unità immobiliare è sviluppata su due livelli, collegati tra loro tramite scala interna, composta al piano quinto (6° f.t.) da ingresso su ampio terrazzo, soggiorno, cucina, disimpegno e bagno, e al piano quarto (5° f.t.) da tre camere, due disimpegni, due bagni di cui uno collegato direttamente con la camera.

Esso comprende inoltre una cantina al piano interrato.

#### Distribuzione planimetrica e caratteristiche dimensionali dei vani

La disposizione planimetrica dei locali è semplice, funzionalmente corretta.

Tutti gli ambienti sono adeguatamente illuminati.

Le caratteristiche dimensionali dei vani, tenuto conto del livello dello stabile, rientrano nella norma.

L'alloggio al momento del sopralluogo è risultato privo delle finiture

interne quali pavimenti, pedate ed alzate scala interna, rivestimenti bagni e cucina, porte interne, apparecchi sanitari.

L'alloggio oggetto della stima si presenta quindi non ultimato nelle finiture.

#### descrizione della cantina

All'alloggio risulta abbinata una cantina, che non è stata visionata.

#### **- Descrizione dell'alloggio foglio 36 numero 1408 subalterno 91**

##### Ubicazione

L'alloggio ha accesso dal civico n° 49; è posto ai piani quarto e quinto (5° - 6° fuori terra), collegati tra loro da scala interna.

##### Orientamento

L'affaccio principale dell'alloggio è posto a Nord-Ovest, verso terrazzo, mentre gli ulteriori affacci sono posti a Nord-Est e Sud-Ovest.

##### Panoramicità

L'alloggio è da considerarsi panoramico in quanto posto ad un livello alto, inoltre è dotato di un ampio terrazzo.

##### Luminosità

L'alloggio è da considerarsi molto luminoso.

##### Rumorosità

In funzione della localizzazione, l'alloggio è da considerarsi silenzioso.

##### Composizione ed accessori – taglio dimensionale

L'unità immobiliare è sviluppata su due livelli, collegati tra loro tramite scala interna, composta al piano quinto (6° f.t.) da ingresso su ampio terrazzo, soggiorno, cucina, disimpegno e bagno, e al piano quarto (5° f.t.) da tre camere, due disimpiegni, due bagni di cui uno collegato direttamente con la camera.

Esso comprende inoltre una cantina al piano interrato.

##### Distribuzione planimetrica e caratteristiche dimensionali dei vani

La disposizione planimetrica dei locali è semplice, funzionalmente corretta. Tutti gli ambienti sono adeguatamente illuminati.

Le caratteristiche dimensionali dei vani, tenuto conto del livello dello stabile, rientrano nella norma.

L'alloggio al momento del sopralluogo è risultato privo delle finiture interne quali pavimenti, pedate ed alzate scala interna, rivestimenti bagni e cucina, porte interne, apparecchi sanitari.

L'alloggio oggetto della stima si presenta quindi non ultimato nelle finiture.

#### descrizione della cantina

All'alloggio risulta abbinata una cantina, che non è stata visionata.

#### **- Descrizione dell'alloggio foglio 36 numero 1408 subalterno 92**

##### Ubicazione

L'alloggio ha accesso dal civico n° 51; è posto ai piani quarto e quinto (5° - 6° fuori terra), collegati tra loro da scala interna.

##### Orientamento

L'affaccio principale dell'alloggio è posto a Nord-Ovest, verso terrazzo, mentre gli ulteriori affacci sono posti a Nord-Est e Sud-Ovest.

##### Panoramicità

L'alloggio è da considerarsi panoramico in quanto posto ad un livello alto,

inoltre è dotato di un ampio terrazzo.

#### Luminosità

L'alloggio è da considerarsi molto luminoso.

#### Rumorosità

In funzione della localizzazione, l'alloggio è da considerarsi silenzioso.

#### Composizione ed accessori – taglio dimensionale

L'unità immobiliare è sviluppata su due livelli, collegati tra loro tramite scala interna, composta al piano quinto (6° f.t.) da ingresso su ampio terrazzo, soggiorno, cucina, disimpegno e bagno, e al piano quarto (5° f.t.) da tre camere, due disimpegni, due bagni di cui uno collegato direttamente con la camera.

Esso comprende inoltre una cantina al piano interrato.

#### Distribuzione planimetrica e caratteristiche dimensionali dei vani

La disposizione planimetrica dei locali è semplice, funzionalmente corretta. Tutti gli ambienti sono adeguatamente illuminati.

Le caratteristiche dimensionali dei vani, tenuto conto del livello dello stabile, rientrano nella norma.

Le principali caratteristiche di finitura dell'unità immobiliare sono le seguenti:

- pavimenti delle camere con palchetto, tutti altri locali con piastrelle ceramiche;
- pareti dei bagni rivestite parte con piastrelle ceramiche parte con intonaco tinteggiato;
- pareti e soffitti di tutti i locali intonacati e tinteggiati;
- davanzali interni in marmo;
- portoncini di ingresso blindato in legno;
- porte interne in legno verniciato;
- bagni dotati di lavabo, vasca o doccia, bidet e w.c.

Il grado di finitura dell'unità immobiliare è da considerarsi buono.

#### descrizione della cantina

All'alloggio risulta abbinata una cantina, che non è stata visionata.

#### **- Descrizione autorimesse foglio 36 numero 1408 subalterni 20-21-22-23-52**

Trattasi di cinque autorimesse di uguale dimensione, ognuna delle quali adatta al parcheggio di una autovettura.

Sono dotate di porta basculante in ferro lamiera con nella parte superiore apertura protetta da griglia atta a garantire la ventilazione del locale, apribili manualmente.

Le autorimesse hanno pavimentazione in battuto di cemento.

Sono dotate di impianto di illuminazione.

Le pareti sono in calcestruzzo al grezzo.

\*\*\*\*\*

#### **- REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**

Il regolamento di condominio relativo allo stabile in cui sono ubicati gli enti immobiliari in oggetto è stato depositato con atto a rogito notaio Paola Ferrero in data 5 giugno 2009 repertorio 50170/8341, registrato ad Alba il

20 giugno 2009 al n.2321 serie 1T e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alba in data 22/6/2009 ai numeri 5210/3885.

Detto stabile (blocco "B2") fa parte del comparto denominato COMPARTO "TETTI BLU C1", unitamente ai fabbricati costituenti i blocchi "B1", "C1" e "C2", per la cui regolamentazione dei rapporti reciproci è stato depositato un regolamento con atto a rogito notaio Paola Ferrero in data 5 giugno 2009 repertorio 50169/8340, registrato ad Alba il 20 giugno 2009 al n.2320 serie 1T e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alba in data 22/6/2009 ai numeri 5209/3884.

\*\*\*\*\*

#### **- NOTE IN MERITO AGLI IMPIANTI ED AL RISPETTO DELLE RELATIVE NORME DI SETTORE E DI SICUREZZA**

Le dichiarazioni di conformità relative agli impianti esistenti negli enti immobiliari oggetto della stima di cui al Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 22/01/2008, n. 37 (ex Legge 5/3/1990, n. 46, e successivo regolamento di attuazione di cui al D.P.R. 6/12/1991, n. 447) sono a mani della società.

\*\*\*\*\*

#### **- ATTESTATI DI CERTIFICAZIONE / PRESTAZIONE ENERGETICA**

Ai sensi del Decreto Legislativo 19/8/2005, n.192, come modificato dal Decreto Legislativo 29/12/2006, n. 311, dal Decreto Legislativo 30/5/2008, n. 115, dal Decreto Legge 25/6/2008, n. 112 convertito in legge 6/8/2008, n. 133, dal D.P.R. 2/4/2009, n. 59, dal Decreto Ministero dello Sviluppo Economico 26 /6/2009, dal Decreto Legislativo 3/3/2011, n. 28, dal Decreto Ministero dello Sviluppo Economico 22/11/2012, dal Decreto Legge 4/6/2013, n. 63 convertito in Legge 3/8/2013, n. 90 e dal Decreto Legge 23/12/2013, n. 145 convertito in Legge 21/2/2014, n. 9, e come disposto dalla Legge Regione Piemonte 28/5/2007, n. 13 e successive modifiche ed integrazioni e dalla Deliberazione della Giunta Regionale del 4 febbraio 2014 n. 17-7073, si dà atto che gli alloggi in oggetto sono dotati dei seguenti attestati di certificazione energetica tutti ricevuti dal S.I.C.E.E. (Sistema Informativo Certificazione Energetica Edifici):

- relativamente al subalterno 90: numero 2013 201288 0059 ricevuto in data 17/5/2010, dal quale risulta che è classificato nella classe energetica "B";
- relativamente al subalterno 91: numero 2013 201288 0060 ricevuto in data 17/5/2010, dal quale risulta che è classificato nella classe energetica "C".
- relativamente al subalterno 92: numero 2013 201288 0061 ricevuto in data 17/5/2010, dal quale risulta che è classificato nella classe energetica "C".

\*\*\*\*\*

#### **- SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI ENTI IMMOBILIARI OGGETTO DELLA STIMA**

Per la determinazione del proprio giudizio di stima, lo scrivente, secondo gli usi e le consuetudini normalmente adottate sul mercato immobiliare locale, ha assunto quale parametro di riferimento la superficie commerciale dell'unità immobiliare, comprensiva per intero delle murature interne ed

esterne, e per metà delle murature confinanti con altra proprietà e con il vano scala.

Le superfici delle cantine, essendo inferiori alla norma, non sono state conteggiate, mentre le superfici dei terrazzi, essendo di elevata superficie, sono state conteggiate al 10%.

La superficie commerciale indicativa delle unità immobiliari oggetto della stima sarà la seguente:

- alloggio subalterno 90

alloggio p. 4°	mq	74,00
alloggio p. 5°	mq	67,00
terrazzo (mq 96 x 0,10)	mq	9,60
totale	mq	<u>150,60</u>

arrotondata a mq 151

- alloggio subalterno 91

alloggio p. 4°	mq	75,00
alloggio p. 5°	mq	67,00
terrazzo (mq 93 x 0,10)	mq	9,30
totale	mq	<u>151,30</u>

arrotondata a mq 151

- alloggio subalterno 92

alloggio p. 4°	mq	71,00
alloggio p. 5°	mq	69,00
terrazzo (mq 53 x 0,10)	mq	5,30
totale	mq	<u>145,30</u>

arrotondata a mq 145

- autorimesse

autorimessa foglio 36 n. 1408 sub. 20 (superficie utile)	mq	14
autorimessa foglio 36 n. 1408 sub. 21 (superficie utile)	mq	14
autorimessa foglio 36 n. 1408 sub. 22 (superficie utile)	mq	14
autorimessa foglio 36 n. 1408 sub. 23 (superficie utile)	mq	14
autorimessa foglio 36 n. 1408 sub. 52 (superficie utile)	mq	14

Le superfici sopra riportate sono state rilevate graficamente dalle piante dei relativi piani e sono da considerarsi puramente indicative, anche se il grado di attendibilità è da considerarsi buono. Pertanto nessuna eccezione potrà essere sollevata qualora in sede di misurazione si riscontrassero differenze di superficie in eccesso o in difetto, anche se superiori alle tolleranze di legge.

\*\*\*\*\*

**- STATO DI OCCUPAZIONE**

Gli enti immobiliari in oggetto sono da considerarsi liberi, in quanto si trovano nella disponibilità della società, fatto salvo il box foglio 36 numero 1408 subalterno 52 che è occupato dai preliminaristi ANGELOWSKY Zharko e ANGELOWSKA Dafinka.

\*\*\*\*\*

**- PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA**

Il box foglio 36 numero 1408 subalterno 52 è stato oggetto di contratto

preliminare stipulato con i signori ANGELOWSKY Zharko e ANGELOWSKA Dafinka in data 21/12/2009. Il prezzo pattuito era di € 18.000,00, che è stato interamente pagato dai predetti.

\*\*\*\*\*

#### **- DATI AMMINISTRATIVI**

In relazione ai disposti del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e della legge 28 febbraio 1985 n.47, si rende noto che per la costruzione del fabbricato di cui fanno parte gli enti immobiliari in oggetto è stato rilasciato dai competenti organi del Comune di Alba Permesso di Costruire numero 816/2005 in data 25 ottobre 2006.

Successivamente sono state presentate ai competenti organi del Comune di Alba le seguenti Denuncia di Inizio Attività, corredate da Dichiarazione dell'Architetto Francesca Schellino, con studio in Cherasco, Via Vigne n.11/b, asseverativa della conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici vigenti, denunce non seguite da opposizioni o richieste da parte del Comune stesso, e precisamente:

- D.I.A. presentata in data 7 agosto 2007 numero 2007/0526 (protocollo n. 20560) per variante in corso d'opera;
- D.I.A. presentata in data 28 maggio 2009 numero 296/09 (protocollo n. 14422) per variante alla D.I.A. di cui sopra.

In data 24/11/2009 è stata rilasciata la licenza di agibilità relativa al lotto B2 del Comparto C1 con esclusione delle cantine e delle autorimesse interrato.

\*\*\*\*\*

#### **- CONDIZIONI CHE DETERMINANO LA STIMA**

Gli aspetti che intervengono nel determinare il giudizio di stima sono costituiti da elementi estrinseci ed intrinseci al bene da stimare.

I più significativi elementi estrinseci sono rappresentati da:

- localizzazione: periferica;
- salubrità della zona: normale;
- amenità dell'ambiente circostante: nuovo impianto;
- tasso di inquinamento (atmosferico, acustico, veicolare) della zona: medio;
- accessibilità: buona;
- livello qualitativo dell'intorno urbano ed edilizio: normale, di recente costruzione;
- dotazione dei collegamenti, sia sotto l'aspetto della viabilità privata, sia sotto l'aspetto dei servizi di trasporto pubblico: positiva;
- urbanizzazioni e dotazioni infrastrutturali della zona: complete;
- esercizi commerciali nelle vicinanze: scarsi, ma in futuro sono previsti insediamenti commerciali su Corso Europa;
- spazi a parcheggio su strada: presenti;
- delinquenza e degrado della zona: non rilevata.

I più significativi elementi intrinseci sono rappresentati da:

- dimensione del complesso edilizio: elevata;
- affaccio: gradevole;

- esposizione: buona;
- luminosità: ottima;
- rumorosità: scarsa;
- taglio dimensionale: elevato;
- distribuzione planimetrica: buona, ma su due livelli;
- caratteristiche dimensionali dei vani: nella norma;
- terrazzo: presente, ma molto ampio;
- livello di piano: alto;
- ascensore: presente;
- grado di finitura: buono, salvo per i subalterni \_ che sono da completare;
- stato di manutenzione e conservazione: buono;
- dotazioni impiantistiche: complete;
- caratteristiche estetiche: discrete;
- qualità dei materiali: buona
- epoca di costruzione: anni 2005 - 2009;
- stato locativo: libero.

\*\*\*\*\*

#### **- DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO**

Analizzando i dati relativi al 2<sup>^</sup> semestre 2015 dell'O.M.I. (ultimi dati pubblicati) relativi alla zona C3 – microzona catastale 2, si nota che i valori medi di mercato sono i seguenti:

- abitazioni civili in stato normale:  
da €/mq 1.450,00 a €/mq 2.150,00

- box  
da €/mq 1.400,00 a €/mq 2.000,00

A seguito delle considerazioni e delle assunzioni precedentemente svolte, formulate in base alla personale conoscenza tecnica del bene da stimare ed economica del mercato immobiliare, e tenuto conto di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche sopra citate, ivi compreso il fatto che gli alloggi sono ubicati agli ultimi piani, ma sono di elevata dimensione, lo scrivente ritiene attribuibile agli enti immobiliari oggetto di stima i seguenti valori unitari, considerando gli immobile liberi:

- alloggi sub. 90 - 91 da completare	€/mq	1.650,00
- alloggio sub. 92 finito	€/mq	1.800,00
- autorimesse	€/mq	1.300,00

Il valore complessivo sarà il seguente:

- alloggio sub. 90 mq 151 x €/mq 1.650,00	€	249.150,00
- alloggio sub. 91 mq 151 x €/mq 1.650,00	€	249.150,00
- alloggio sub. 92 mq 145 x €/mq 1.800,00	€	261.000,00
- autorimessa sub. 20 mq 14 x €/mq 1.300,00	€	18.200,00
- autorimessa sub. 21 mq 14 x €/mq 1.300,00	€	18.200,00
- autorimessa sub. 22 mq 14 x €/mq 1.300,00	€	18.200,00
- autorimessa sub. 23 mq 14 x €/mq 1.300,00	€	18.200,00
- autorimessa sub. 52 mq 14 x €/mq 1.300,00	€	18.200,00
- valore totale	€	<u>850.300,00</u>

arrotondabile a € 850.000,00.

Si precisa che la suddetta valutazione, pur essendo stata elaborata dallo scrivente mediante applicazione di un valore unitario alla consistenza, è da intendersi *"a corpo e non a misura"*, nel senso che il risultato finale, indipendentemente dai processi estimativi, dal valore unitario adottato e dalla consistenza in termini di superficie, è stato confrontato con i prezzi rilevabili sul mercato per immobili aventi consistenze e caratteristiche similari, ed è stato ritenuto congruo.

\*\*\*\*\*

### **- PIANO DI VENDITA**

Si ritiene opportuno porre in vendita gli enti immobiliari sopra descritti in otto diversi lotti, con l'avvertenza che ad ogni alloggio dovrà essere abbinata un'autorimessa.

### **- in Alba (CN), Viale Piero Masera**

nell'edificio a destinazione residenziale, denominato "Condominio Xenia", distinto dai numeri civici 47-49-51-51/A del Viale Pietro Masera, facente parte del complesso residenziale "Comparto Tetti Blu C1", nel blocco individuato negli elaborati del P.E.C. con la sigla "C2", entrostante ad area della superficie catastale complessiva pari a mq 1.304, distinta al catasto terreni al foglio 36 mappale 1408, elevato a sei piani fuori terra oltre a piano interrato, il tutto collegato a mezzo vani scala ed ascensore edificati quali corpi vetrati a se stanti ed aggettanti rispetto al filo di fabbricato, e più precisamente:

### **LOTTO NUMERO 1**

– con accesso dal civico n° 47:

- un alloggio distinto con il subalterno 90 distribuito su due livelli, collegati tra loro tramite scala interna, composto al piano quinto (6° f.t.) da ingresso su ampio terrazzo, soggiorno, cucina, disimpegno e bagno, ed al piano quarto (5° f.t.) da tre camere, due disimpegni, due bagni di cui uno collegato direttamente con la camera, alle coerenze: al piano quarto cortile comune, alloggio subalterno 91, cortile comune, vano scala subalterno 3, alloggio subalterno 85 ed al piano quinto cortile comune, alloggio subalterno 91, cortile comune, vano scala subalterno 3, altra unità immobiliare del foglio 36 mappale 1421;

- al piano interrato una cantina, alle coerenze: disimpegno subalterno 7, corridoio comune subalterno 3, corsia di manovra subalterno 2, altra unità immobiliare del foglio 36 mappale 1421.

Gli enti immobiliari in oggetto sono censiti al Catasto dei Fabbricati come segue:

- Foglio 36 numero 1408 subalterno 90, Viale Piero Masera n° 47, piani S1-4°-5° interno 10, scala A, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 7, superficie catastale metri quadrati 165, rendita catastale € 506,13.

Si dà atto che l'alloggio in oggetto è dotato di attestato di certificazione energetica numero 2013 201288 0059 ricevuto in data 17/5/2010 dal S.I.C.E.E. (Sistema Informativo Certificazione Energetica Edifici), dal quale risulta che è classificato nella classe energetica "B";

## **LOTTO NUMERO 2**

– con accesso dal civico n° 49:

- un alloggio distinto con il subalterno 91 distribuito su due livelli, collegati tra loro tramite scala interna, composto al piano quinto (6° f.t.) da ingresso su ampio terrazzo, soggiorno, cucina, disimpegno e bagno, ed al piano quarto (5° f.t.) da tre camere, due disimpegni, due bagni di cui uno collegato direttamente con la camera, alle coerenze: al piano quarto cortile comune, alloggio subalterno 86, vano scala subalterno 4, cortile comune, alloggio subalterno 90 ed al piano quinto cortile comune, alloggio subalterno 92, cortile comune, vano scala subalterno 4, alloggio subalterno 90;

- al piano interrato una cantina, alle coerenze: corridoio comune subalterno 4, disimpegno subalterno 10, cantina subalterno 92, corsia di manovra subalterno 2.

Gli enti immobiliari in oggetto sono censiti al Catasto dei Fabbricati come segue:

- Foglio 36 numero 1408 subalterno 91, Viale Piero Masera n° 49, piani S1-4°-5° interno 10, scala B, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 7, superficie catastale metri quadrati 165, rendita catastale € 506,13.

Si dà atto che l'alloggio in oggetto è dotato di attestato di certificazione energetica numero 2013 201288 0060 ricevuto in data 17/5/2010 dal S.I.C.E.E. (Sistema Informativo Certificazione Energetica Edifici), dal quale risulta che è classificato nella classe energetica "C".

## **LOTTO NUMERO 3**

– con accesso dal civico n° 51:

- un alloggio distinto con il subalterno 92 distribuito su due livelli, collegati tra loro tramite scala interna, composto al piano quinto (6° f.t.) da ingresso su ampio terrazzo, soggiorno, cucina, disimpegno e bagno, e al piano quarto (5° f.t.) da tre camere, due disimpegni, due bagni di cui uno collegato direttamente con la camera, alle coerenze: al piano quarto cortile comune, alloggio subalterno 87, vano scala subalterno 5, cortile comune, alloggio subalterno 86 ed al piano quinto cortile comune, alloggio subalterno 93, vano scala subalterno 5, cortile comune, alloggio subalterno 91;

- al piano interrato una cantina, alle coerenze: disimpegno subalterno 10, corridoio comune subalterno 5, corsia di manovra subalterno 2, cantina subalterno 91.

Gli enti immobiliari in oggetto sono censiti al Catasto dei Fabbricati come segue:

- Foglio 36 numero 1408 subalterno 92, Viale Piero Masera n° 51, piani S1-4°-5° interno 10, scala C, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 7, superficie catastale metri quadrati 163, rendita catastale € 506,13.

Si dà atto che l'alloggio in oggetto è dotato di attestato di certificazione energetica numero 2013 201288 0061 ricevuto in data 17/5/2010 dal

S.I.C.E.E. (Sistema Informativo Certificazione Energetica Edifici), dal quale risulta che è classificato nella classe energetica "C".

#### **LOTTO NUMERO 4**

- con accesso dall'anello veicolare e dalla scala civico numero n° 47:

- al piano interrato autorimessa distinta con il subalterno 20, alle coerenze: intercapedine, autorimessa subalterno 21, corsia di manovra subalterno 2, autorimessa subalterno 19.

Detta autorimessa è censita al Catasto dei Fabbricati come segue:

- Foglio 36 numero 1408 subalterno 20, Viale Piero Masera n° 47, piano S1, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2, consistenza metri quadrati 14, superficie catastale metri quadrati 16, rendita catastale € 45,55.

#### **LOTTO NUMERO 5**

- con accesso dall'anello veicolare e dalla scala civico numero n° 49:

- al piano interrato autorimessa distinta con il subalterno 21, alle coerenze: intercapedine, autorimessa subalterno 22, corsia di manovra subalterno 2, autorimessa subalterno 20.

Detta autorimessa è censita al Catasto dei Fabbricati come segue:

- Foglio 36 numero 1408 subalterno 21, Viale Piero Masera n° 49, piano S1, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2, consistenza metri quadrati 14, superficie catastale metri quadrati 16, rendita catastale € 45,55.

#### **LOTTO NUMERO 6**

- con accesso dall'anello veicolare e dalla scala civico numero n° 49:

- al piano interrato autorimessa distinta con il subalterno 22, alle coerenze: intercapedine, autorimessa subalterno 23, corsia di manovra subalterno 2, autorimessa subalterno 21.

Detta autorimessa è censita al Catasto dei Fabbricati come segue:

- Foglio 36 numero 1408 subalterno 22, Viale Piero Masera n° 49, piano S1, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2, consistenza metri quadrati 14, superficie catastale metri quadrati 16, rendita catastale € 45,55.

#### **LOTTO NUMERO 7**

- con accesso dall'anello veicolare e dalla scala civico numero n° 49:

- al piano interrato autorimessa distinta con il subalterno 23, alle coerenze: intercapedine, autorimessa subalterno 24, corsia di manovra subalterno 2, autorimessa subalterno 22.

Detta autorimessa è censita al Catasto dei Fabbricati come segue:

- Foglio 36 numero 1408 subalterno 23, Viale Piero Masera n° 49, piano S1, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2, consistenza metri quadrati 14, superficie catastale metri quadrati 16, rendita catastale € 45,55.

#### **LOTTO NUMERO 8**

- con accesso dall'anello veicolare e dalla scala civico numero n° 47:

- al piano interrato autorimessa distinta con il subalterno 52, alle coerenze: corsia di manovra subalterno 2, corridoio comune subalterno 3, cantina subalterno 54, cantina subalterno 53, altra unità immobiliare del foglio 36 mappale 1421.

Detta autorimessa è censita al Catasto dei Fabbricati come segue:

- Foglio 36 numero 1408 subalterno 52, Viale Piero Masera n° 47, piano

S1, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2, consistenza metri quadrati 14, superficie catastale metri quadrati 16, rendita catastale € 45,55.

\*\*\*

Le planimetrie catastali depositate, ai sensi dell'articolo 19, comma 14, del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito in legge 30 luglio 2010, n. 122, della Circolare n. 2/2010 prot. 36607 in data 9/7/2010 e della Circolare n. 3/2010 prot. 42436 in data 10/8/2010 dell'Agenzia del Territorio, risultano conformi allo stato di fatto, in quanto non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale, ai sensi della vigente normativa.

\*\*\*

Il terreno su cui sorge l'immobile nel quale sono ricompresi gli enti immobiliari in oggetto pervenne alla società "██████████ ██████████ S.p.A." per acquisto dalla "██████████ s.r.l." effettuato con atto a rogito dott.ssa Paola FERRERO, notaio in Alba, in data 19/9/2006 repertorio 47684/7322, registrato ad Alba in data 20/9/2006 al numero 2495 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alba in data 21/9/2006 ai numeri 8589/6025.

\*\*\*

Si rende noto che:

- 1) a seguito di atto rogito notaio Paola Ferrero in data 19 settembre 2006, repertorio numero 47684/7322, registrato ad Alba il 20 settembre 2006 al numero 2495 serie 1T e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alba in data 21/9/2006 ai numeri 8589/6025, la società "██████████ ██████████ S.p.A." divenne proprietaria per acquisto dalla ██████████ s.r.l., in Comune di Alba, di un appezzamento di terreno ubicato, in base al vigente P.R.G.C., in Zona "C4.4".
- 2) Tale appezzamento era compreso in un Piano Esecutivo Convenzionato per la cui realizzazione era stata stipulata dai vari Proponenti apposita Convenzione con il Comune di Alba in data 23 dicembre 1997, con atto a rogito notaio Paola Ferrero repertorio 37.976/4412, registrato ad Alba in data 9 gennaio 1998 al numero 9 serie I ed ivi trascritto il 12 gennaio 1998 ai numeri 90/99, seguita da Convenzione in Variante in data 11 luglio 2000 stipulata con atto a rogito notaio Paola Ferrero repertorio 41.542/5352, registrato ad Alba in data 29 luglio 2000 al numero 416 serie I ed ivi trascritta in data 4 agosto 2000 ai numeri 4372/5832, da successiva Convenzione in Variante in data 25 giugno 2009 stipulata con atto a rogito notaio Paola Ferrero repertorio numero 50207/8366, regolarmente registrato e trascritto ad Alba in data 16 luglio 2009 ai numeri 4298/5853 e da successiva Convenzione in Variante in data 1° agosto 2012 stipulata con atto a rogito notaio Paola Ferrero repertorio numero 52471/9620, registrato ad Alba il 1° agosto 2012 al n.2629 serie 1T e trascritto ad Alba in data 2 agosto 2012 ai numeri 4332/5557;

- 3) Tale appezzamento di terreno oggetto dell'acquisto di cui sopra risultava identificato in Catasto Terreni come segue:
  - Foglio 35 numeri 567, 568, 569, 572, 580, 581;
  - Foglio 36 numeri 796, 800, 801, 809, 550, 790, 791, 792.
- 4) Sia la originaria Convenzione di PEC che le Convenzioni di variante prevedono, tra l'altro, che le aree a destinazione pubblica sotto le quali vengono a trovarsi - da progetto - i parcheggi privati e le opere complementari, siano cedute al Comune di Alba in diritto di superficie perpetuo, restando in capo ai Proponenti (o aventi causa) la proprietà del sottosuolo, il tutto come meglio infra specificato.
- 5) A seguito di Istanza presentata all'Agenzia del Territorio di Cuneo in data 8 ottobre 2008, protocollo numero 342274, i mappali numero 567, 568, 569, 572, 580, 581 del Foglio 35 sono stati spostati, mantenendo la medesima superficie, sull'adiacente Foglio 36, assumendo rispettivamente i seguenti numeri: 1389, 1385, 1388, 1386, 1384, 1387.
- 6) A seguito di Istanza presentata all'Agenzia del Territorio di Cuneo in data 12 novembre 2008, protocollo numero 394388, tutte le suddette particelle sono state unificate per comporre in tutto numero 3 (tre) mappali, e precisamente:
  - le particelle numero 550, 790, 791, 796, 801, 809, 1387 e 1388 sono state unificate nell'unico mappale numero 550 del Foglio 36, di are 15.37;
  - le particelle numero 792, 800, 1384 e 1385 sono state unificate nell'unico mappale numero 792 del Foglio 36, di are 1.35;
  - le particelle numero 1386 e 1389 sono state unificate nell'unico mappale numero 1386 del Foglio 36, di are 2.79;
- 7) A seguito di Tipo Mappale numero 25380 approvato dall'Agenzia del Territorio di Cuneo in data 29 gennaio 2009, protocollo numero CN0025380:
  - il mappale numero 550 è stato frazionato nelle particelle numero 1408 (are 13.04), 1409 (are 2.33) e 1410 (di are 0.00, rappresentante la proiezione interrata del mappale 1409, immediatamente soppresso ed unito al mappale numero 1408);
  - il mappale numero 792 è stato frazionato nelle particelle numero 1411 (are 1.35) e 1412 (di are 0.00, rappresentante la proiezione interrata del mappale 1411, immediatamente soppresso ed unito al mappale numero 1408);
  - il mappale numero 1386 è stato frazionato nelle particelle numero 1413 (are 2.51), 1414 (are 0.28) e 1415 (di are 0.00, rappresentante la proiezione interrata del mappale 1413, immediatamente soppresso ed unito al mappale numero 1408);
- 8) Sull'appezzamento di terreno di cui sopra, costituente il lotto individuato negli elaborati del PEC con la sigla "B2", la società "██████████ S.p.A." ha realizzato un fabbricato a destinazione residenziale denominato "Residenza Xenia" che insiste sull'area distinta con la particella numero 1408 della superficie catastale

di metri quadrati 1.304, elevantesi a sei piani fuori terra (T-1-2-3-4-5) oltre al piano interrato e che, al piano interrato, si estende anche nel sottosuolo dei mappali censiti al Foglio 36 numeri:

- già 1410 - 1412 - 1415 sottosuolo identificato convenzionalmente in Catasto - senza superficie, particelle tutte soppresse ed unite al mappale 1408, come sopra specificato;
  - 1409 costituente "l'area tra le cortine";
  - 1411 costituente la "corsia di emergenza";
  - 1413 costituente parte dell'"area viabilità";
- particelle queste (le numero 1409, 1411, 1413) la cui proprietà spetterà ai condomini, mentre il diritto di superficie - e quindi la proprietà superficiaria di quanto edificato al di sopra del suolo - rimane riservata alla società " ██████████ ██████████ S.p.A." per essere in futuro ceduta al Comune di Alba, in adempimento degli obblighi assunti con le Convenzioni di cui sopra;

9) Sui restanti appezzamenti costituenti il Comparto C1 sono stati realizzati anche i seguenti edifici:

- "Residenza Leto" (già Blocco B1), in Viale Piero Masera ai civici numeri 41, 43 e 45, insistente sul mappale 1421 del foglio 36, che comprende anche le porzioni interrate dei mappali 1422 e 1424;
- "Residenza Iris" (già Blocco C1), in Viale Piero Masera ai civici numeri 44, 46, 48 e 50, insistente sul mappale 1426 del foglio 36, che comprende anche le porzioni interrate dei mappali 1427 e 1429;
- "Residenza Ethos" (già Blocco C2), in Viale Piero Masera ai civici numeri 52, 54, 56 e 58, insistente sul mappale 1416 del foglio 36, che comprende anche le porzioni interrate dei mappali 1417 e 1419;

10) Il fabbricato "Residenza Xenia" sopra identificato, è stato oggetto di Denuncia di Accatastamento numero 25380/2009 presentata all'Agenzia del Territorio di Cuneo in data 11 febbraio 2009, protocollo numero CN0042095, ed è attualmente censito al Foglio 36 mappale 1408 subalterni sottoindicati, e comprende:

- n. 41 (quarantuno) unità immobiliari destinate ad abitazione, articolate sui piani terreno, primo, secondo, terzo, quarto e quinto individuate catastalmente con i subalterni dal numero 53 al numero 93 compresi;
  - n. 41 (quarantuno) cantine annesse alle sopra citate unità abitative al piano interrato;
  - n. 37 (trentasette) autorimesse - individuate catastalmente con i subalterni dal 16 al 52 compresi al piano interrato;
- mentre i subalterni dal numero 1 (uno) al numero 15 (quindici) compresi costituiscono Beni Comuni Non Censibili.

\*\*\*

In relazione ai disposti del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e della legge 28 febbraio 1985 n.47, si rende noto che per la costruzione del fabbricato di cui fanno parte gli enti immobiliari in oggetto è stato rilasciato dai

competenti organi del Comune di Alba Permesso di Costruire numero 816/2005 in data 25 ottobre 2006.

Successivamente sono state presentate ai competenti organi del Comune di Alba le seguenti Denuncia di Inizio Attività, corredate da Dichiarazione dell'Architetto Francesca Schellino, con studio in Cherasco, Via Vigne n.11/b, asseverativa della conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici vigenti, denuncie non seguite da opposizioni o richieste da parte del Comune stesso, e precisamente:

- D.I.A. presentata in data 7 agosto 2007 numero 2007/0526 (protocollo n. 20560) per variante in corso d'opera;
- D.I.A. presentata in data 28 maggio 2009 numero 296/09 (protocollo n. 14422) per variante alla D.I.A. di cui sopra.

In data 24/11/2009 è stata rilasciata la licenza di agibilità relativa al lotto B2 del Comparto C1 con esclusione delle cantine e delle autorimesse interrato.

\*\*\*

Attesa la complessità della realizzazione del P.E.C. relativo all'area "C.4.4" e l'interdipendenza di tutti gli interventi edilizi ivi compresi, la parte acquirente si impegna a conferire alla " [REDACTED] S.p.A." ampio e irrevocabile mandato gratuito e con rappresentanza - con la specifica autorizzazione di cui all'articolo 1395 Codice Civile e autorizzandola a sostituire altri a sè nell'esecuzione del mandato, per l'espletamento di tutte le pratiche urbanistiche ed amministrative in genere che si rendessero necessarie per la completa attuazione del P.E.C. nel suo complesso (e così, in particolare, per richiedere ed ottenere ulteriori varianti del P.E.C., presentare documentazione tecnica a corredo, sottoscrivere atti e documenti a tal fine, stipulare convenzioni, sottoscrivere vincoli urbanistici anche relativi a parti condominiali e rettificare/integrare quelli già esistenti), il tutto comunque nel rispetto dei diritti inderogabili dei condomini.

Inoltre, stante l'estensione territoriale dell'area interessata al P.E.C. e la necessità di perseguire un ordinato svolgimento dei rapporti fra i vari proprietari, la " [REDACTED] S.p.A." dichiara - e la parte acquirente prende atto ed accetta - che occorre regolamentare e disciplinare in modo uniforme i vari edifici, aree, enti e servizi facenti parte del comprensorio del P.E.C. stesso.

A tal fine, attesa la particolare complessità della materia, la parte acquirente si impegna a conferire alla " [REDACTED] S.p.A." il più ampio ed irrevocabile mandato, gratuito e con rappresentanza, per addivenire, unitamente agli altri proprietari di immobili ricadenti nel P.E.C. "C4.4" (e quindi anche in concorso suo proprio, sia quale proprietaria di tali immobili che quale mandataria di altri soggetti), alla individuazione delle aree, degli impianti e dei servizi di comune utilità del comprensorio del P.E.C. nel suo complesso, e/o di singoli o più comparti e/o pluralità di condomini (quali a titolo esemplificativo, la gestione temporanea e/o definitiva delle aree da

cedersi/cedute in diritto di superficie al Comune di Alba, la regolamentazione della viabilità, la gestione e manutenzione della centrale di pompaggio per gli impianti antincendio, degli impianti antincendio, degli impianti di irrigazione e di quelli di illuminazione all'intervento del P.E.C., la regolamentazione e l'organizzazione dei servizi di raccolta, anche differenziata, dei rifiuti) e per regolamentare - anche mediante la costituzione e/o il riconoscimento di quelle servitù che ritenga necessarie od opportune (in particolare, per assicurare l'accesso ai posti auto ed alle autorimesse dei singoli fabbricati dal sistema viario interno all'area di PEC) - l'utilizzo e la gestione di tali aree, impianti e servizi, la manutenzione ordinaria e straordinaria dei medesimi nonché la misura della partecipazione alle conseguenti spese; con facoltà di individuare ed utilizzare gli strumenti giuridici ritenuti più idonei a tal fine e quindi con potere, in particolare, di addivenire in nome e per conto dei mandanti (ed in concorso suo proprio, come sopra specificato) alla costituzione - nel rispetto della normativa vigente e delle disposizioni contenute nelle Convenzioni di P.E.C. ed eventuali Varianti e sempre e comunque nel rispetto dei diritti inderogabili dei condomini di una struttura associativa, anche sotto forma consortile, avente gli scopi suddetti, alla quale parteciperanno obbligatoriamente tutti i proprietari di immobili compresi nel comprensorio del P.E.C. "C4.4".

In caso di trasferimento a qualsiasi titolo in tutto o in parte delle unità immobiliari qui compravendute, dovrà essere incluso nell'atto di trasferimento il vincolo di partecipazione a detta struttura associativa o consorzio.

La parte acquirente accetta quanto sopra e si obbliga ad imporre l'accettazione ai propri aventi causa a qualsiasi titolo.

\*\*\*

La vendita è fatta sotto l'osservanza:

- degli obblighi derivanti da atto d'obbligo unilaterale di rispetto di quota altimetrica del fabbricato e di vincolo a parcheggio di determinate porzioni dello stabile, autenticato nelle firme dal notaio Paola Ferrero in data 20/10/2006, repertorio 47730/7339, registrato ad Alba in data 20/10/2006 al numero 2776 Serie 1T e trascritto ad Alba il 21/10/2006 ai numeri 6781/9628;
- del regolamento di condominio relativo allo stabile in cui sono ubicati gli enti immobiliari in oggetto depositato con atto a rogito notaio Paola Ferrero in data 5 giugno 2009 repertorio 50170/8341, registrato ad Alba il 20 giugno 2009 al n.2321 serie 1T e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alba in data 22/6/2009 ai numeri 5210/3885;
- della regolamentazione dei rapporti reciproci tra gli stabili costituenti il comparto denominato COMPARTO "TETTI BLU C1" (fabbricati costituenti i blocchi "B1", "B2", "C1" e "C2"), il cui regolamento è stato depositato con atto a rogito notaio Paola Ferrero in data 5 giugno 2009 repertorio 50169/8340, registrato ad Alba il 20 giugno 2009 al n.2320 serie

1T e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alba in data 22/6/2009 ai numeri 5209/3884;

- delle convenzioni edilizie sopra citate;

- del fatto che, ai sensi dell'articolo 17 delle stesse, è stabilita, quale sanzione convenzionale per la inosservanza delle destinazioni di uso fissate nel piano di intervento e nelle singole concessioni edilizie, a carico dei proponenti o aventi causa, senza vincolo di solidarietà, l'importo di Euro 154,94 già Lire 300.000, per ogni metro quadro di superficie utile, come definita dal P.R.G., ed il ripristino delle destinazioni d'uso autorizzate.

Gli enti immobiliari sono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto, di diritto, urbanistico, edilizio, locativo ed amministrativo in cui si trovano, anche con riferimento agli impianti esistenti, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive (sia apparenti che non apparenti), come fino ad oggi praticate o costituite, accessioni, dipendenze, adiacenze e pertinenze, fissi ed infissi, annessi e connessi, il tutto come visto e piaciuto, sotto l'osservanza del citato titolo di provenienza, che viene espressamente richiamato in ogni sua parte.

\*\*\*\*\*

#### **- FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

In base alle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cuneo – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alba (già Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alba) si è appurato che gli enti immobiliari in oggetto sono gravati dalle formalità pregiudizievoli in seguito elencate.

- **Nota di iscrizione di ipoteca volontaria** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cuneo – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alba (già Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alba) in data 24/2/2007 ai numeri 2008/271

a favore

- [REDACTED] con sede in Cuneo, codice fiscale [REDACTED]

contro

- [REDACTED] S.P.A. con sede in Alba (CN), codice fiscale [REDACTED]

derivante da atto di mutuo a rogito dott.ssa Barbara PILEPICH, notaio in Boves (CN), in data 19/2/2007 repertorio 17510/994 registrato ad Alba il 21 febbraio 2007 al n.845 serie 1T e successivamente frazionato con atto a rogito dott.ssa Barbara PILEPICH, notaio in Boves (CN), in data 4/12/2009 repertorio 19550/2396 registrato a Cuneo il 23 dicembre 2009 al n.9328 ed annotato alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alba in data 15/1/2010 ai numeri 419/25.

L'iscrizione colpisce le unità immobiliari in Alba, Viale Pietro Masera, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 36 numero 1408 subalterni 20-21-22-23-52-90-91-92, nonché altre unità immobiliari facenti parte della quota 2 del frazionamento – FICS 239933

Tale formalità dovrà essere cancellata limitatamente agli immobili oggetto

del decreto di trasferimento

\*\*\*\*\*

**- DETERMINAZIONE DEL VALORE DI REALIZZO  
NELL'AMBITO DI UNA PROCEDURA CONCORSUALE**

Nell'ipotesi di realizzo nell'ambito di una procedura giudiziaria, si ritiene che il valore di mercato sopra determinato debba essere in via prudenziale abbattuto del 25%.

Il valore sarà il seguente:

€ 850.000,00 x 75% = € 637.500,00 arrotondabile a € 638.000,00

\*\*\*\*\*

**- ALLEGATI – FASCICOLO 7**

**- planimetrie di localizzazione**

- 1) Vista aerea da Google Maps
- 2) Estratto dallo stradario
- 3) Estratto di mappa catasto terreni

**- documentazione fotografica**

- 4) Documentazione fotografica

**- documentazione catastale**

- 5) Planimetria catasto fabbricati alloggio subalterno 90
- 6) Planimetria catasto fabbricati alloggio subalterno 91
- 7) Planimetria catasto fabbricati alloggio subalterno 92
- 8) Planimetria catasto fabbricati autorimessa subalterno 20
- 9) Planimetria catasto fabbricati autorimessa subalterno 21
- 10) Planimetria catasto fabbricati autorimessa subalterno 22
- 11) Planimetria catasto fabbricati autorimessa subalterno 23
- 12) Planimetria catasto fabbricati autorimessa subalterno 52
- 13) Elaborato planimetrico
- 14) Elenco dei subalterni
- 15) Visura catastale storica catasto fabbricati
- 16) Visura catastale storica catasto terreni

**- certificato di destinazione urbanistica**

- 17) Certificato di destinazione urbanistica

**- atto di provenienza**

- 18) Atto di provenienza

**Attestazione di certificazione prestazione energetica**

- 19) Attestazione di certificazione energetica subalterno 90
- 20) Attestazione di certificazione energetica subalterno 91
- 21) Attestazione di certificazione energetica subalterno 92

**- regolamenti di condominio**

- 22) Atto di deposito del Regolamento di Condominio
- 23) Regolamento del Comparto "TETTI BLU C1"

**- atti amministrativi**

- 24) Permesso di Costruire numero 816/2005 in data 25 ottobre 2006.
- 25) D.I.A. presentata in data 7 agosto 2007 numero 2007/0526
- 26) D.I.A. presentata in data 28 maggio 2009 numero 296/09
- 27) Licenza di agibilità relativa al lotto B2 del Comparto C1 in data

24/11/2009

- 28) Elaborati grafici allegati alla DIA presentata in data 28 maggio 2009 numero 296/09

**- ispezioni ipotecarie**

- 29) Ispezione nominativa presso l'Agencia del Territorio - Ufficio Provinciale di Cuneo - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alba (già Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alba)
- 30) Nota di iscrizione di ipoteca in data 24/2/2007 ai numeri 2008/271
- 31) Atto di mutuo a rogito dott.ssa Barbara PILEPICH, notaio in Boves (CN), in data 19/2/2007 repertorio 17510/994
- 32) Atto di frazionamento di mutuo a rogito dott.ssa Barbara PILEPICH, notaio in Boves (CN), in data 4/12/2009 repertorio 19550/2396

**- preliminare di compravendita**

- 33) Contratto preliminare stipulato con i signori ANGELOWSKY Zharko e ANGELOWSKA Dafinka in data 21/12/2009 riguardante il box foglio 36 numero 1408 subalterno 52.