

LOTTO NUMERO 9

POSTO AUTO IN ALBA (CN)

Condominio Residenza Urano, Viale Piero Masera n° 3



- OGGETTO DELLA STIMA

Formano oggetto della stima i seguenti enti immobiliari:

- in Alba (CN), Viale Piero Masera n° 3

nell'edificio a destinazione residenziale denominato "Condominio Urano", costituente il "blocco H1" del PEC "C4.4" entrostante ad area della superficie catastale complessiva pari a mq 451 distinta al catasto terreni al foglio 36 mappale 682, elevato a sei piani fuori terra oltre a piano interrato, e più precisamente:

- con accesso da anello veicolare: al piano interrato n° 1 posto auto, distinto con il subalterno 27.

- PROVENIENZA

Gli enti immobiliari in oggetto pervennero alla società "BARBERIS ALDO - IMPRESA COSTRUZIONI S.r.l." per atto di scissione a rogito dott.ssa Paola FERRERO, notaio in Alba, in data 10/12/2004 repertorio 46052/6724, registrato ad Alba in data 21/12/2004 al numero 100508 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alba in data 3/1/2005 ai numeri 39/33.

- DATI CATASTALI

Detto posto auto risulta censito al Catasto dei Fabbricati come segue:

- Foglio 36 numero 682 subalterno 27, Viale Piero Masera n° 3, piano S1,

zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1, consistenza metri quadrati 13, superficie catastale metri quadrati 13, rendita catastale € 36,26.

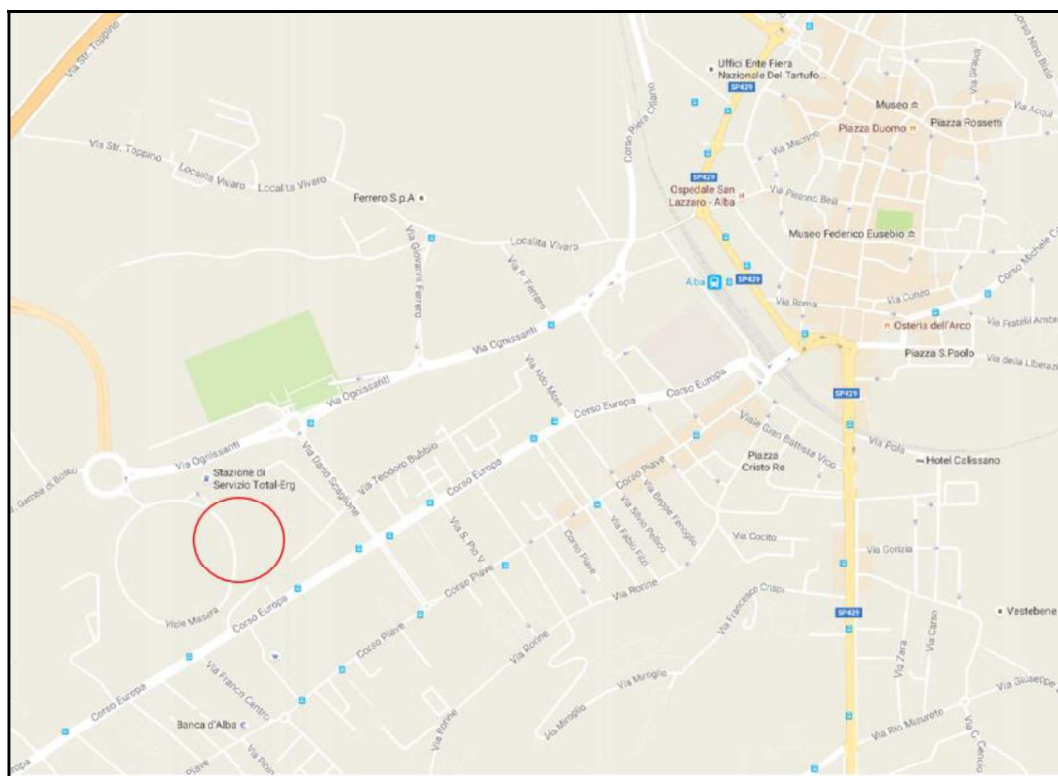
- CONFORMITÀ CATASTALE AI SENSI DELL'ARTICOLO 19, COMMA 14, DEL DECRETO LEGGE 31 MAGGIO 2010, N. 78, CONVERTITO IN LEGGE 30 LUGLIO 2010, N. 122

La planimetria catastale depositata, 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, risulta conforme 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

Il posto auto in oggetto si trova alle seguenti coerenze: corsia di manovra subalterno 4, posto auto subalterno 28, posto auto subalterno 35, area comune.

- LOCALIZZAZIONE



Estratto dallo stradario

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.

Il complesso sorge 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.

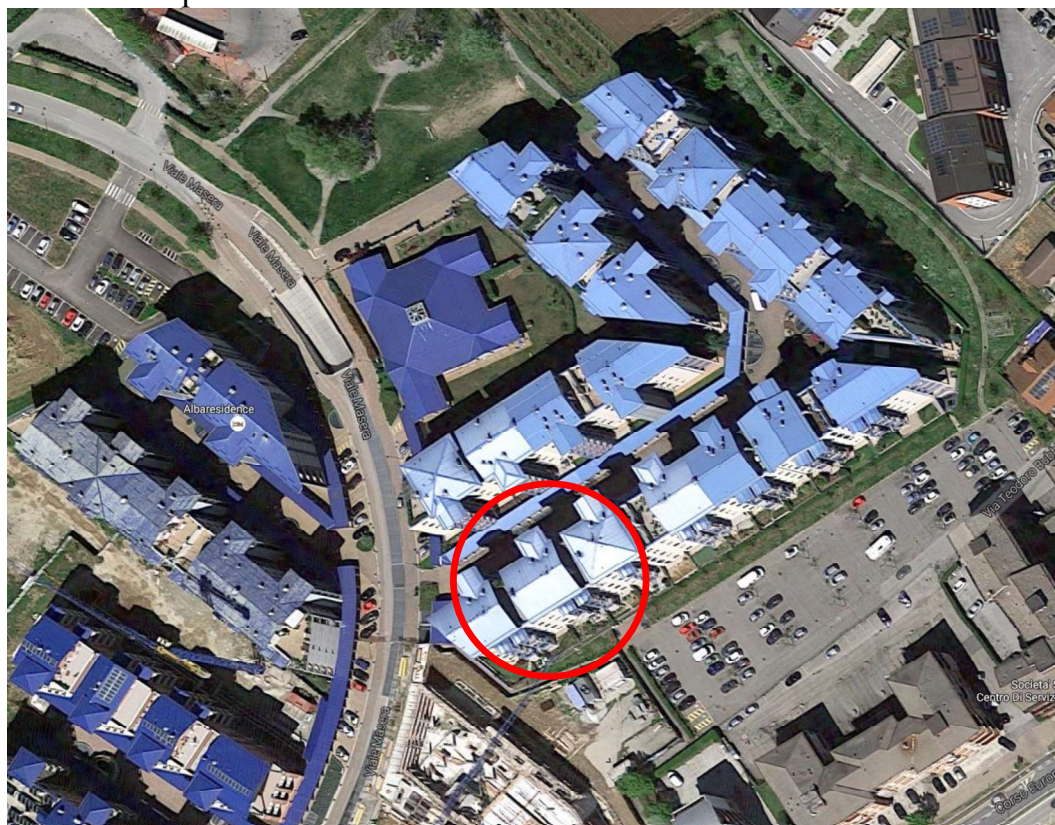
Inoltre dall'incrocio formato dalla Via Ognissanti con lo svincolo della Strada Provinciale 3/bis o tangenziale di Alba (CN), è possibile accedere all'autostrada A33 Asti – Cuneo.

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.

- DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO

L'edificio in cui sono compresi gli enti immobiliari in oggetto è ubicato al numero civico 3 del viale Piero Masera, costituente porzione del condominio denominato "Condominio Residenza Urano".

Le autorimesse ed i posti auto 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.



Vista aerea

- DESCRIZIONE DEGLI ENTI IMMOBILIARI

- Descrizione posto auto foglio 36 numero 682 subalterno 27

Trattasi di posto auto di difficile utilizzo, adatto al parcheggio di motocicli in quanto su di esso si apre una porta che dà accesso al locale stazione d'allarme splinker.

- 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 27/3/2003 repertorio 44.534/6.234, registrato ad Alba il 1/4/2003 al numero 407 serie 1 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alba in data 1/4/2003 ai numeri 1719/2403.

Detto stabile fa parte del comparto denominato COMPARTO "TETTI BLU C4", per la cui regolamentazione dei rapporti reciproci è stato depositato un regolamento con atto a rogito notaio Paola Ferrero in data 7/5/2009 repertorio 50119/8309, registrato ad Alba e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alba in data 14/05/2009 ai numeri 3790/2812.

- 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 utile.

La superficie commerciale indicativa dell'unità immobiliare oggetto della stima sarà la seguente:

Posto auto foglio 36 n. 682 sub. 27 (superficie utile) mq 13

La superficie sopra riportata è stata rilevata graficamente dalla pianta del relativo piano ed è da considerarsi puramente indicativa, 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.

- 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 sono stati rilasciati dai competenti organi del Comune di Alba:

- concessione edilizia n. 1997/0792 in data 19/3/1998;

- concessione edilizia in variante n. 2001/0111 in data 16/3/2001.

La licenza di agibilità è stata rilasciata in data 27/4/2007.

- DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Analizzando i dati relativi al 2[^] 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:

- box

da €/mq 1.400,00 a €/mq 2.000,00

Occorre però segnalare che la società ha più volte cercato, in questi anni, di vendere detto posto auto, senza esito positivo, stante le difficoltà di utilizzo sopra descritte.

Sulla basi di quanto sopra, lo scrivente prudenzialmente ritiene di non assegnare alcun valore al bene in oggetto,

- PIANO DI VENDITA

- in Alba (CN), Viale Piero Masera n° 3

nell'edificio a destinazione residenziale, denominato "Condominio Residenza Urano", nel blocco individuato negli elaborati del P.E.C. noto come "PEC C4.4" con la sigla "H1", entrostante ad area della superficie catastale complessiva pari a mq 451, distinta al catasto terreni al foglio 36 mappale 682, elevato a sei piani fuori terra oltre a piano interrato, e più precisamente:

- con accesso da anello veicolare: al piano interrato n° 1 posto auto, distinto con il subalterno 27, alle coerenze: corsia di manovra subalterno 4, posto auto subalterno 28, posto auto subalterno 35, area comune.

Si dà atto che trattasi di posto auto di difficile utilizzo, adatto al parcheggio di soli motocicli in quanto su di esso si apre una porta che dà accesso al locale stazione d'allarme splinker.

Detto posto auto risulta censito al Catasto dei Fabbricati come segue:

- Foglio 36 numero 682 subalterno 27, Viale Piero Masera n° 3, piano S1, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1, consistenza metri quadrati 13, superficie catastale metri quadrati 13, rendita catastale € 36,26.

La planimetria catastale depositata, 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, risulta conforme 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.

Gli enti immobiliari in oggetto pervennero alla società BARBERIS ALDO - IMPRESA COSTRUZIONI (in allora s.r.l.) per atto di scissione a rogito dott.ssa Paola FERRERO, notaio in Alba, in data 10/12/2004 repertorio

46052/6724, registrato ad Alba in data 21/12/2004 al numero 100508 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alba in data 3/1/2005 ai numeri 39/33.

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 sono stati rilasciati dai competenti organi del Comune di Alba:

- concessione edilizia n. 1997/0792 in data 19/3/1998;
- concessione edilizia in variante n. 2001/0111 in data 16/3/2001.

La licenza di agibilità è stata rilasciata in data 27/4/2007.

La vendita è fatta sotto l'osservanza:

- del 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;
- dell'articolo 17 delle citate convenzioni che stabilisce, 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;
- della convenzione ex articolo 35 della Legge 22/10/1971, n. 865, articolo 20 della legge 17/2/1992, n. 179 e articolo 3 della legge 28/1/1994, n. 35 a rogito notaio Paola Ferrero in data 19/3/1998 repertorio 38304/4497 registrato ad Alba in data 7/4/1998 al numero 270 Serie 1 e trascritto ad Alba il 17/4/1998 ai numeri 2407/2003,
- degli obblighi derivanti da atto d'obbligo unilaterale di rispetto di quota altimetrica del fabbricato e di vincolo a parcheggio di determinate porzioni al piano interrato, autenticato nelle firme dal notaio Paola Ferrero in data 6/3/1998 repertorio 38227 registrato ad Alba in data 24/3/1998 al numero 292 Serie 2 e trascritto ad Alba il 3/4/1998 ai numeri 1720/2076, parzialmente modificato con atto d'obbligo unilaterale autenticato nelle firme dal notaio Paola Ferrero in data 19/3/1998 repertorio 38297 registrato

ad Alba in data 24/3/1998 al numero 293 Serie 2 e trascritto ad Alba il 3/4/1998 ai numeri 1721/2077;

- 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 27/3/2003 repertorio 44.534/6.234, registrato ad Alba il 1/4/2003 al numero 407 serie 1 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alba in data 1/4/2003 ai numeri 1719/2403;

- dell'atto a rogito notaio Paola Ferrero in data 7/5/2009 repertorio 50119/8309, registrato ad Alba e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alba in data 14/05/2009 ai numeri 3790/2812, portante la regolamentazione dei rapporti del comparto denominato COMPARTO "TETTI BLU C4".

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 "BARBERIS ALDO - IMPRESA COSTRUZIONI 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 "BARBERIS ALDO - IMPRESA COSTRUZIONI 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 "BARBERIS ALDO - IMPRESA COSTRUZIONI 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 cedere/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.

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 e delle convenzioni edilizie, che vengono espressamente richiamati in ogni loro 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 liberi da formalità pregiudizievoli.

- ALLEGATI –FASCICOLO 9

- 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 F. 36 n. 682 subalterno 27

6) Elaborato planimetrico

7) Elenco dei subalterni

8) Visura catasto fabbricati F. 36 n. 682 subalterno 27

9) Visura catastale storica catasto terreni Foglio 36 numero 682

- atto di provenienza

10) Atto di scissione

- regolamenti di condominio

11) Nota di trascrizione di atto di deposito del Regolamento di Condominio

12) Estratto da nota di trascrizione di atto di deposito del Regolamento del Comparto "TETTI BLU C4"

- convenzioni

13) Convenzione in Variante in data 25 giugno 2009 stipulata con atto a rogito notaio Paola Ferrero repertorio numero 50207/8366

14) Estratto da nota di trascrizione di convenzione a rogito notaio Paola Ferrero in data 1/8/2012 repertorio 52471/9620

- ispezioni ipotecarie

15) Ispezione nominativa presso l'Agencia del Territorio - Ufficio Provinciale di Cuneo - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alba (già Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alba)

16) Ispezione per immobile F. 36 n. 682 subalterno 27

17) Estratto da annotamento di cancellazione 21/1/2011 numeri 515/67 riguardante i box F. 36 n. 1416 sub. 23 - 24