

IL BENE IMMOBILE NEL COMUNE DI CAPRIATA**D'ORBA (AL)****TIPOLOGIA**

Terreno con destinazione urbanistica residenziale.

UBICAZIONE

A nord/est rispetto al centro storico del Comune ed adiacente alla Strada
Conсорziale di San Nicolao.

(ALLEGATO N. 3: mappa con ubicazione approssimativa del terreno).

DESCRIZIONE SOMMARIA

L'area è parzialmente recintata ed al suo interno è presente un considerevole
scavo, a suo tempo realizzato per il posizionamento delle fondazioni.

(ALLEGATO N. 4: fotografie).

DATI CATASTALI VIGENTI

Catasto dei Terreni.

Foglio 14, Particella 1013, vigneto, classe 1, superficie ha 00 are 55 ca 85
(5.585 metri quadrati); Reddito Dominicale 66,34 Euro; Reddito Agrario
40,38 Euro.

Intestazione:

Bosio Costruzioni S.r.l. con sede a Genova, proprietà per 1/1.

(ALLEGATO N. 5: visura catastale ordinaria).

COERENZE

Da nord ed in senso orario: l'area confina con le particelle 120, 570, 891,
890, la Strada Consorziale di San Nicolao, le particelle 1037, 1012

(ALLEGATO N. 6: estratto della mappa catastale).

TITOLO D'ACQUISTO DELLA PROPRIETA'

La società "BOSIO COSTRUZIONI S.R.L." con sede in Genova (GE), titolare del codice fiscale 02091210068, aveva acquistato un appezzamento di terreno della superficie catastale di metri quadrati 6.290 dalla S.p.A.

L'atto di acquisto era stato stipulato il giorno 15/04/2010 in Novi Ligure, innanzi al Notaio Laura Magaglio (numero di repertorio 9596/5101).

La trascrizione dell'atto è avvenuta in Novi Ligure il giorno 21/04/2010: il Registro Particolare ha il numero 1240, mentre il Registro Generale ha il numero 1792.

L'appezzamento di terreno compravenduto era censito con i seguenti dati: Catasto Terreni del Comune di Capriata d'Orba, Foglio 14 Particella 121.

(ALLEGATO N. 7: copia dell'atto di compravendita del 15/04/2010).

CRONISTORIA DEI DATI CATASTALI

Come anticipato, al momento della compravendita il terreno aveva una superficie catastale di metri quadrati 6.290.

In seguito è stato frazionato con il Tipo Mappale del 16/12/2010 n. 380492.1/2010; dal frazionamento hanno avuto origine le particella 1012 e la Particella 1013.

(ALLEGATO N. 8: visura catastale storica della Particella 1013).

L'adiacente Particella 1012, di altra proprietà, è censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Capriata d'Orba; è inoltre suddivisa in tre unità immobiliari aventi i seguenti dati: Foglio 14, Particella 1012, Subalterni 1-2-3.

Tutti i subalterni sono intestati al [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

(ALLEGATO N. 9/a-b: visura ordinaria del catasto fabbricati; visura ordinaria del catasto terreni).

La suddetta proprietà era stata venduta ai [REDACTED]

[REDACTED] dalla "BOSIO COSTRUZIONI S.R.L." con atto del

Notaio Laura Magaglio di Novi Ligure in data 12/01/2011 (numero di repertorio 9995/5353). La trascrizione dell'atto è avvenuta in Novi Ligure il giorno 24/01/2011; il Registro Particolare ha il numero 207, mentre il Registro Generale ha il numero 300.

(ALLEGATO N. 10: ispezione ipotecaria – nota di trascrizione R.P. 207/2011).

SITUAZIONE URBANISTICA

Il Certificato di Destinazione Urbanistica attesta che la Particella 1013, ai sensi del P.R.G.C. e della successiva variante strutturale, è compresa nelle AREE RESIDENZIALI A PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO OBBLIGATORIO.

Nel certificato sono altresì precisati tutti gli indici, gli standards ed i vincoli per l'edificazione; in esso è pure ricordato che il terreno "... fa parte di una convenzione edilizia stipulata in data 15/04/2010 che comprende anche un mappale adiacente già edificato" (l'attuale Particella 1012).

(ALLEGATO N. 11: Certificato di Destinazione Urbanistica).

Tale convenzione è citata anche nell'atto di compravendita del 15/04/2010,

nel quale è così scritto: "...la vendita viene fatta ed accettatasotto l'osservanza dei patti, clausole e condizioni di cui alla convenzione edilizia stipulata in data odierna tra l'odierna venditrice ed il Comune di Capriata d'Orba con atto a mio rogito Numero 9595/5100 del Repertorio Notarile....precisandosi per quanto possa occorrere che tutti gli oneri e gli obblighi derivanti dalla predetta convenzione edilizia vengono trasferiti alla Società acquirente ai sensi dell'articolo 16 della convenzione".

(ALLEGATO N. 7: copia dell'atto di compravendita del 15/04/2010).

LA CONVENZIONE EDILIZIA

La convenzione è stata stipulata tra il Comune di Capriata d'Orba e la ~~.....~~ ai sensi degli articoli 43 e 45 della Legge Regionale 05/12/1977 n. 56 e s.m.i.

La sottoscrizione è avvenuta il giorno 15/04/2010 innanzi al Notaio Laura Magaglio di Novi Ligure (repertorio numero 9595/5100); la registrazione è stata effettuata in Novi Ligure il giorno 28/04/2010 al n. 650.

Qui di seguito sono elencate alcune delle disposizioni contenute nel documento:

1. "... il Progetto di Piano Esecutivo ed il relativo schema di convenzione sono stati approvati con delibera del Consiglio Comunale numero 21 in data 19 settembre 2008 ...;
2. ... Articolo 2....il piano esecutivo ha per oggetto l'utilizzazione dell'area...per una superficie territoriale "St." (articolo 22 del R.E. complessiva pari a metri quadrati 5.870...ricadenti in zona "Aree Residenziali a Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio - Cb",

contrassegnato con la sigla "C7";

3. ... *Articolo 3....Nell'area definita come superficie fondiaria [mq. 5.295], è prevista la realizzazione degli interventi ipotizzati nell'Elaborato numero 5 (tavola di indirizzo non vincolante) per una volumetria...massima di mc. 3.300...;*

4. ... *Articolo 5 ...La parte proponente o gli aventi causa, si obbliga, ...alla diretta esecuzione delle opere di urbanizzazione individuate negli elaborati di P.E.C.;*

5. ... *Articolo 16 - Qualora la parte proponente proceda ad alienazione dell'area lottizzata o parte di essa, dovrà trasmettere agli acquirenti gli obblighi e gli oneri di cui alla convenzione stipulata con il Comune....;*

6. *Articolo 18 ...Le previsioni delle urbanizzazioni...potranno subire, in accordo con l'Amministrazione Comunale, quelle modificazioni, che le esigenze di migliore funzionalità dovessero evidenziare, accertabili nel passaggio dalla progettazione preliminare a quella definitiva/esecutiva....*

(ALLEGATO N. 12: copia della Convenzione Edilizia).

IL PROGETTO DI PIANO ESECUTIVO

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Capriata d'Orba lo scrivente ha potuto esaminare il fascicolo edilizio relativo al Piano Esecutivo Edilizio presentato nel Maggio dell'anno 2008 dalla [REDACTED], in qualità di proponente, poiché proprietaria del terreno.

Dal fascicolo sono stati fotocopiati i documenti più significativi del

progetto:

(ALLEGATO N. 13/a-b-c: relazione tecnico illustrativa; Tav. 5: planivolumetrico d'indirizzo; norme tecniche d'attuazione).

ALTRE INFORMAZIONI URBANISTICHE

Con lettera del 18/04/2015 protocollo 1165 il Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Capriata d'Orba ha reso noto allo scrivente che *"all'interno del piano esecutivo "C7" è stata realizzata una costruzione residenziale per un volume complessivo pari a 566,30 mc. (trattasi dell'attuale Particella 1012 intestata ai Signori [REDACTED])"*

Inoltre, per quanto riguarda i crediti che il Comune potrebbe vantare, è stato precisato che: *"all'articolo 12 della convenzione il proponente ...ha preso impegno alla realizzazione delle opere di urbanizzazione 1° per un importo di €. 49.400,00, impegno da avvallare mediante deposito di polizza fidejussoria di pari importo da depositare presso gli uffici comunali (polizza non trovata agli atti); pertanto in ragione di quanto sopra è da ritenersi necessario, per la prosecuzione dell'edificazione del P.E.C., presentare la polizza fidejussoria dell'importo di €. 49.400,00 (riducibile secondo i dettami dell'articolo 14 c. 3 della convenzione medesima"*

In aggiunta è stato ricordato che: *"...dovevano essere ceduti a titolo gratuito 420 mq, individuati sul Fg. 14 mapp. 1013 (ex Fg. 14 mapp. 121). Detti 420 mq. sono così suddivisi (116 mq. a parcheggio e 304 mq per allargamento strada S. Nicolao). La cessione di dette aree deve ancora avvenire".*

(ALLEGATO N. 14: lettera del Comune in data 18/04/2015 prot. 1165).

TERRENO NEL COMUNE DI CAPRIATA D'ORBA

Dati catastali:

Foglio 14, Particella 1013.

Consistenza:

5.585,00 metri quadrati (superficie catastale).

Destinazione urbanistica:

residenziale a piano esecutivo convenzionato obbligatorio.

Prezzo:

$5.585,00 \text{ mq.} \times 18,00 \text{ €/mq.} = 100.530,00 \text{ €}.$

$100.530,00 \text{ €} - (100.530,00 \text{ €} \times 20\%^1) = 80.424,00 \text{ €} \rightarrow \mathbf{80.000,00 \text{ €}.^2}$

¹riduzione per comparabilità tra l'acquisto in sede fallimentare e l'acquisto nel libero mercato.

²prezzo approssimato per difetto.

foglio 14 - particella 1013 - vigneto cl. 1 - ettari 00, are 55, centiare 85 - R.D. Euro 66,34 - R.A. Euro 40,38.

Si richiama il tipo mappale in data 16 dicembre 2010 n. 380492.1/2010 (protocollo n. AL0380492), con il quale, tra l'altro, l'originaria particella 121 del foglio 14 di Catasto Terreni veniva soppressa originando, tra l'altro, la particella 1013.

**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI
PREGIUDIZIEVOLI:**

Si fa constare l'esistenza delle seguenti formalità eseguite a Novi Ligure:

relativamente all'immobile censito come foglio 14 particella 1013 (ex 121) di Catasto Terreni del Comune di Capriata d'Orba,

- trascrizione in data 29 aprile 2010, R.P. N. 1328, nascente da atto a rogito Notaio Laura Magaglio di Novi Ligure in data 15 aprile 2010, Repertorio n. 9.595, regolarmente registrato a Novi Ligure, portante convenzione a favore del Comune di Capriata d'Orba;

- iscrizione in data 18 giugno 2010, R.P. N. 538, nascente da mutuo a rogito Notaio Laura Magaglio di Novi Ligure in data 11 giugno 2010, Repertorio n. 9.691, regolarmente registrato a Novi Ligure, gravante l'originaria particella 121 del foglio 14 di Catasto Terreni; precisandosi che con atto a rogito stesso notaio Laura Magaglio di Novi Ligure in data 12 gennaio 2011, Repertorio n. 9.993, annotato a margine della suddetta ipoteca in data 31 gennaio 2011, R.P. N.70, si liberava dal vincolo ipotecario la sola particella 1012 del foglio 14 di Catasto Terreni;