



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

# TRIBUNALE ORDINARIO - GENOVA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

NUOVO RITO FALLIMENTARE

## 98/2015

DEBITORE:

GIUDICE:

Dottor Rosario AMMENDOLIA

CURATORE:

Dottorssa Emanuela RIZZOTTI

### CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/07/2018

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

**Architetto SAVERIO GIARDINO**

CF: GRDSVR56E08E488P

con studio in CHIAVARI (GE) Corso Genova 24/5

telefono: 0185308592

fax: 0185321691

email: avegard@tin.it

PEC: archsaveriogiardino@pec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Architetto SAVERIO GIARDINO



**Premessa:**

Il sottoscritto Saverio Giardino , Architetto libero professionista, iscritto all'Albo degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Genova al numero 1209 , con studio tecnico sito a Chiavari Corso Genova 24/5, essendo stato nominato quale "professionista di specifica esperienza professionale a cui affidare la stima e la ricognizione dello stato delle proprietà", dall'Illustrissimo Giudice delegato , Dott. Rosario Ammendolia , nella seduta del 01/09/2015 , ha assunto l'incarico di redigere la stima e la ricognizione delle proprietà della Società' ██████████ in liquidazione con sede legale in ██████████, sede operativa in ██████████ indicate nell'elenco di seguito allegato, con eccezione dell'Immobile ubicato in Isola del Cantone.

**La presente stima immobiliare riguarda gli immobili siti nel Comune di Capriata d'Orba (AL) , Località Bordini suddivisi in n°3 Lotti;**

**Lotto 1**

**Catasto Fabbricati**

**Foglio 20 particella 693 sub.1 e 2 ;**

**Lotto2**

**Catasto fabbricati**

**Foglio 20 particella 694 sub. 1 e 2;**

**Catasto terreni**

**Foglio 20 particella 695;**

**Lotto 3**

**Catasto Terreni**

**Foglio 20 particelle 690-691-691;**



TRIBUNALE ORDINARIO - GENOVA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 98/2015

**LOTTO 1**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** appartamento a CAPRIATA D'ORBA Via Caduti di Nassirya 13, frazione Località Bordini, della superficie commerciale di **236,45** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile identificato al lotto 1 della perizia e' costituito da un appartamento disposto su quattro livelli (1 sottostrada- Terra- Primo- Secondo/sottotetto) ubicato in una costruzione bifamiliare di nuova realizzazione facente parte del lotto 1 del complesso Immobiliare realizzato per i primi due lotti, in località Bordini del Comune di Capriata D'Orba Città metropolitana di Alessandria in attuazione del PEC C6 Comparto 1 e successiva variante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2 sottotetto, interno 1, ha un'altezza interna di varia. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 693 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 561,65 Euro, indirizzo catastale: Strada per San Cristoforo n. S.n.c., piano: S1 -T-1-2, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  
Coerenze: a Nord particella 690, a Est particella 694, a Ovest con la particella 692 e a Sud con particella 691.  
Attualmente l'immobile risulta censito nella toponomastica del Comune di Capriata d'Orba come civico 13 Via Caduti di Nassirya.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2012.

**A.1** box singolo, composto da Superficie a parcheggio pertinenziale, sviluppa una superficie commerciale di **12,70** Mq, identificato con il numero Subalterno 2.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 693 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq, rendita 35,12 Euro, indirizzo catastale: Strada per San Cristoforo n. S.n.c., piano: S1-T-1-2 (vedi note), intestato a [REDACTED], derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  
Coerenze: a Nord con la corte di proprietà, a Est con la cantina di proprietà, a Ovest con la corte di proprietà e a Sud con la cantina di proprietà.

Si specifica l'immobile si trova unicamente al Piano Primo Sottostrada (S1) e non come descritto nella visura storica piano: S1-T-1-2.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>236,45 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>12,70 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ . 254.709,08</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ . 226.000,00</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.ittecnico incaricato: Architetto SAVERIO GIARDINO  
Pagina 2 di 74

Data della valutazione:

05/07/2018

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:***4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.**4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.**4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.**4.1.4. Altre limitazioni d'uso:*

Convenzione Edilizia, stipulata il 28/07/2011 a firma di Notaio Laura Magaglio ai nn. Repertorio n.10233, Raccolta n.5540 di repertorio, registrata il 09/08/2011 a Novi Ligure ai nn. 2006, trascritta il 10/08/2011 a Novi Ligure ai nn. Registro Particolare 2724 Registro Generale 3776, a favore di Comune di Capriata D'Orba, contro [REDACTED], derivante da Atto notarile pubblico.

Convenzione Edilizia in Variante a precedente Convenzione Edilizia del 2005 relativa alla Variante di PEC approvata dal Consiglio Comunale del Comune di Capriata D'Orba con deliberazione n. 5 del 18 febbraio 2011

Convenzione Edilizia, stipulata il 06/12/2005 a firma di Notaio Laura Magaglio ai nn. Repertorio n.7470, Raccolta n.3518 di repertorio, registrata il 19/12/2005 a Novi Ligure ai nn. 1044, trascritta il 20/12/2005 a Novi Ligure ai nn. registro generale n.6976, registro particolare n.4688, a favore di Comune di Capriata D'Orba, contro [REDACTED], derivante da Atto notarile pubblico.

Convenzione Edilizia relativa al PEC approvato dal Consiglio Comunale di Capriata D'Orba con propria Delibera n. 29 del 22.09.2005

**4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:***4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 11/12/2012 a firma di Notaio Rizzo Luigi Francesco ai nn. Repertorio 29275/16718 di repertorio, iscritta il 12/12/2012 a Novi Ligure ai nn. Registro Particolare 521 Registro Generale 4513, a favore di 1-Banca Carige - Cassa di Risparmio di Genova e Imperia S.p.a. per quota di 39,55/100 (vedi note aggiuntive), contro [REDACTED] derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 3.650.000,00.

Importo capitale: 6.387.500,00.

Durata ipoteca: scadenza 30 giugno 2033..

Altri soggetti coinvolti : 2-Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. per quota 12,2/100. 3-Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. per quota 9,98/100. 4- Banca Sella S.p.a. per quota 7,39/100. 5-Banca Regionale Europea per quota 14,92/100. 6-Intesa Sanpaolo S.p.a. per quota 4,66/100. 7-Unicredit S.p.a. per quota 11,3/100. Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 113 del 21/01/2013 (EROGAZIONE PARZIALE) 2. Annotazione n. 138 del 11/02/2013 (EROGAZIONE A SALDO)

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, stipulata il 09/07/2015 a firma di Tribunale di Genova ai nn. 99/2015 di



repertorio di repertorio, registrata il 30/07/2015 a Genova ai nn. 8884, trascritta il 13/04/2017 a Novi Ligure ai nn. Registro Generale n.1652, Registro particolare n.1211, a favore di ai creditori ed ai terzi che vantano diritti reali o personali su cose in possesso della fallita, contro [REDACTED], derivante da Sentenza di fallimento del Tribunale di Genova

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

Ulteriori avvertenze:

L'immobile ricade in zona sottoposta a vincolo idrogeologico;

Attualmente non esistono dotazioni condominiali in atto . Si prevede comunque che a seguito della realizzazione dell'intero compendio immobiliare previsto dallo strumento urbanistico attuativo sia da prevedersi la costituzione di un super condominio relativamente alle Unità abitative che verranno a formarsi ed alle loro parti comuni parzialmente previste all'interno della Convenzione edilizia in essere .

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA (dal 06/12/2005), con atto stipulato il 06/12/2005 a firma di Notaio Laura Magaglio ai nn. Repertorio n.7471, Raccolta n.3519 di repertorio, registrato il 16/12/2005 a Novi Ligure ai nn. 2168, trascritto il 20/12/2005 a Novi Ligure ai nn. Registro Particolare 4689 Registro Generale 6977, in forza di ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.

Fanno parte integrante dello stesso atto le seguenti Trascrizioni a Favore: TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/12/2005 - Registro Particolare 4690 Registro Generale 6978 Pubblico ufficiale MAGAGLIO LAURA Repertorio 7471/3519 del 06/12/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in CAPRIATA D'ORBA(AL); TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/12/2005 - Registro Particolare 4691 Registro Generale 6979 Pubblico ufficiale MAGAGLIO LAURA Repertorio 7471/3519 del 06/12/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in CAPRIATA D'ORBA(AL); TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/12/2005 - Registro Particolare 4692 Registro Generale 6980 Pubblico ufficiale MAGAGLIO LAURA Repertorio 7471/3519 del 06/12/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in CAPRIATA D'ORBA(AL); TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/12/2005 - Registro Particolare 4693 Registro Generale 6981 Pubblico ufficiale MAGAGLIO LAURA Repertorio 7471/3519 del 06/12/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in CAPRIATA D'ORBA(AL);

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di Atto notarile (dal 28/12/1982 fino al 06/12/2005), in forza di Atto notarile.

Il titolo è riferito solamente a ai Mappali 5 e 589 ora soppressi . Protocollo mappale n.2012/AL0286260 ,data di approvazione il 08.10.2012 , Protocollo frazionamento n.: 2012/AL0286259 data di approvazione il 08.10.2012.

Al Signor [REDACTED] per quota pari ad un mezzo dell'intera piena proprietà di quanto forma



oggetto della terza vendita in forza di titoli anteriori il 01.01.1963 e per la restante quota di un mezzo dell'intera piena proprietà per averlo acquistato, già in regime di comunione legale dei beni con la Signora [REDACTED] con atto a rogito Notaio Franco Maccagno già alla residenza di Novi Ligure, in data 28.12.1982, n.11334/5637 del repertorio notarile, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Novi Ligure, in data 17.01.1983, al n.153, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Novi Ligure, in data 25.01.1983, al registro particolare Volume 1343, n.274;

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Impianto meccanografico (dal 20/06/1984 fino al 17/03/2003), in forza di Impianto meccanografico.

Il titolo è riferito solamente a ai Mappali 28 e 593 ora soppressi, Protocollo mappale n.2012/AL0286260, data di approvazione il 08.10.2012, Protocollo frazionamento n.: 2012/AL0286259 data di approvazione il 08.10.2012.

Derivanti dall'Impianto meccanografico del 20/06/1984

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto pubblico (dal 22/11/1985 fino al 17/07/2001), con atto stipulato il 22/11/1985 a firma di FRANCO MACCAGNO ai nn. repertorio 14583 di repertorio, registrato il 10/12/1985 a Novi Ligure ai nn. 2450, in forza di Atto pubblico.

Il titolo è riferito solamente a ai Mappali 7 e 539 ora soppressi, Protocollo mappale n.2012/AL0286260, data di approvazione il 08.10.2012, Protocollo frazionamento n.: 2012/AL0286259 data di approvazione il 08.10.2012.

DATI DERIVANTI DA: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/11/1985 Voltura in atti dal 09/10/1990 Repertorio n.: 14583 Rogante: FRANCO MACCAGNO Sede: NOVI LIGURE Registrazione: UR Sede: NOVI LIGURE Volume: 1 n: 2450 del 10/12/1985 (n. 70.2/1986)

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto pubblico (dal 01/08/1987 fino al 06/12/2005), con atto stipulato il 01/08/1987 a firma di Notaio Franco Maccagno ai nn. 16633/7406 di repertorio, registrato il 20/08/1987 a Novi Ligure ai nn. 585, trascritto il 28/08/1987 a Novi Ligure ai nn. 2776, in forza di atto pubblico.

Il titolo è riferito solamente a al Mappale 591 ora soppresso. Protocollo mappale n.2012/AL0286260, data di approvazione il 08.10.2012, Protocollo frazionamento n.: 2012/AL0286259 data di approvazione il 08.10.2012.

Al Signor [REDACTED] per il diritto di usufrutto generale vitalizio di quanto in forza di successione testamentaria apertasi in morte del Signor [REDACTED]

deceduto in Capriata d'Orba, il 24.02.1982, il quale dispese delle proprie sostanze con testamento olografo pubblicato dal Notaio Franco Maccagno già alla residenza di Novi Ligure in data 28.06.1982 n.10878/5436 del repertorio notarile registrato a Novi Ligure in data 13.07.1982 al n.1405 trascritto a Novi Ligure in data 22.07.1982 al registro particolare volume 1331 numero 2329 (Denuncia di successione presentata presso l'agenzia delle Entrate di Novi Ligure, registrata al n.3, Volume 647, trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Novi Ligure, in data 22.06.1983, al registro particolare Volume 1354, n.1883). E successivo atto di divisione a rogito Notaio Franco Maccagno, in data 22.11.1985, n.14583/6731 del repertorio notarile, registrato a Novi Ligure in data 10.12.1985, al n.2450, trascritto a Novi Ligure il 19.12.1985, al registro particolare Volume 1418, n.3821; al Signor [REDACTED]

[REDACTED] per l'intera nuda proprietà in forza di atto di donazione a rogito Notaio Franco Maccagno, in data 01.08.1987, n.16633/7406 del repertorio notarile, registrato a Novi Ligure, in data 20.08.1987, al n.585, trascritto a Novi Ligure in data 28.08.1987, al registro particolare Volume 1461, n.2776, e successivamente atto di divisione a rogito in data 01.08.1987, n.16633/7406 del repertorio notarile, registrato a Novi Ligure in data 20.08.1987 al n.585, trascritto a Novi Ligure, in data 02.09.1987, al registro particolare Volume 1461, n.2801;

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) (dal 23/08/1990 fino al 21/11/1998), con atto stipulato il 23/08/1990, in forza di DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE).

Il titolo è riferito solamente a ai Mappali 585 e 587 ora soppressi. Protocollo mappale n.2012/AL0286260, data di approvazione il 08.10.2012, Protocollo frazionamento n.: 2012/AL0286259 data di approvazione il 08.10.2012.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23/08/1990 in atti dal 18/02/2000 Registrazione: UR Sede: NOVI LIGURE Volume: 748 n: 26 (n. 2.1/1990)

[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di Successione testamentaria (dal



21/11/1998 fino al 06/12/2005), registrato il 06/04/1999 a Novi Ligure ai nn. 512, in forza di Successione testamentaria.

Il titolo è riferito solamente a ai Mappali 585 e 587 ora soppressi . Protocollo mappale n.2012/AL0286260 ,data di approvazione il 08.10.2012 , Protocollo frazionamento n: 2012/AL0286259 data di approvazione il 08.10.2012.

I signori [REDACTED] sono entrati in possesso dei beni in forza di successione testamentaria apertasi in morte del Signor [REDACTED], nato a Capriata d'Orba il [REDACTED], il quale dispone delle proprie sostanze con testamento olografo pubblicato dal Notaio Laura Magaglio , registrato a Novi Ligure in data 06.04.1999 al n.512 (denuncia di successione presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Novi Ligure , registrata al n.20,Volume 865, trascritta presso L'Ufficio del Territorio di Novi Ligure , in data 21.08.1999, al registro particolare n.2805).

[REDACTED] , [REDACTED] , per la quota di varie (vedi note aggiuntive), in forza di successione testamentaria (dal 17/07/2001 fino al 06/12/2005), con atto stipulato il 17/07/2001 a firma di Notaio Franco Borghero ai nn. 44549 di Repertorio di repertorio, registrato il 25/01/2002 a Novi Ligure ai nn. 100, trascritto il 04/02/2002 a Novi Ligure ai nn. 368/475, in forza di successione testamentaria.

Il titolo è riferito solamente a ai Mappali 7 e 539 ora soppressi . Protocollo mappale n.2012/AL0286260 ,data di approvazione il 08.10.2012 , Protocollo frazionamento n: 2012/AL0286259 data di approvazione il 08.10.2012.

Le quote di proprietà sono: [REDACTED] per 1/3 , [REDACTED] per 1/3 , [REDACTED] 1/3 [REDACTED] 1/1. I proprietari sono entrati in possesso dei beni per via della successione testamentaria apertasi in morte del Signor [REDACTED] deceduto in data 17.07.2001, il quale dispose sostanze con testamento olografo pubblicato dal Notaio Franco Borghero di Novi Ligure in data 08.01.2002. La denuncia di successione presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Novi Ligure, registrata al n.50, Volume 917, trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Novi Ligure , in data 30.09.2002, ai numeri 3467/4514.

[REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di successione testamentaria (dal 17/03/2003 fino al 06/12/2005), con atto stipulato il 17/03/2003 a firma di Notaio Laura Magaglio, trascritto il 04/11/2003 a Novi Ligure ai nn. 4051/5581, in forza di successione testamentaria.

Il titolo è riferito solamente a ai Mappali 28 e 593 ora soppressi . Protocollo mappale n.2012/AL0286260 ,data di approvazione il 08.10.2012 , Protocollo frazionamento n: 2012/AL0286259 data di approvazione il 08.10.2012.

Le Signore [REDACTED] e [REDACTED] sono entrate in possesso dei beni in forza di successione testamentaria apertasi in morte del Signor [REDACTED], nato a [REDACTED], il quale dispose delle proprie sostanze con testamento olografo pubblicato in data 26.05.2003 n.5943/2540 del repertorio notarile registrato a Novi Ligure in data 04.06.2003 al n.793 trascritto a Novi Ligure in data 08.07.2003 ai numeri 3439/2560 ( denuncia di successione presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Novi Ligure , registrata al n.14, Volume 940, trascritta a Novi Ligure in data 04.11.2003 , ai numeri 4051/5581;

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire Oneroso N. 902 e successive varianti, intestata a [REDACTED], per lavori di Costruzione di due unità abitative bifamiliari, lotto 1 e 2 , relative al P.E.C. C6, comparto 1, presentata il 27/03/2006 con il n. 1920 di protocollo, rilasciata il 29/11/2006 con il n. 14/2006 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a la realizzazione di due unità abitative bifamiliari Lotti 1 - 2.

Inizio lavori per il lotti 1-2 presentato in data 07.05.2007 Direttore Lavori Arch Raoul Robinson Via

Groppallo 6/5 Genova [REDACTED] con sede in Darfo Boario Terme (Brescia) Via della Meccanica (In riferimento alla Denuncia del C.A. depositata in data 10/05/2007 N° 21 presso il Comune di Capriata D'Orba per l'esecuzione dei Lotti 1-2 in località Bordrini, si rileva che le opere in Cemento Armato sono state eseguite dalla [REDACTED] non dalla [REDACTED].

Denuncia di inizio attività in sanatoria N. 5148, intestata a [REDACTED], per lavori di Sanatoria per lavori difformi al P.C. n.902 del 29.11.2006 Lotto 1 e 2, presentata il 10/12/2011 con il n. 5148 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Sanatoria per lavori difformi al P.C. n 902 del 29/11/2006 Lotto 1 e 2 ubicazione lavori in località Bordrini Tecnico Asseverante Geom Cairello Piero.

Permesso per costruire gratuito N. 901, intestata a [REDACTED], per lavori di Costruzione opere di urbanizzazione relative al P.E.C. C6, comparto 1, ad uso residenziale, I° lotto, presentata il 26/05/2006 con il n. 3108 di protocollo, rilasciata il 29/11/2006 con il n. 28/2006 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a costruzione opere di urbanizzazione relative al P.E.C. C6.

Progetto presentato con nota Prot. N. 95895 del 13-07-06 rubricato con P.E. 28/2006 approvata con P.C. n 901 del 29/11/2006 per la costruzione di opere di urbanizzazione relative al PEC C6, Comparto 1 ad uso residenziale Primo Lotto con previsione di realizzare un parcheggio pubblico a raso in frontistanza alla strada provinciale, per complessivi 14 posti auto disposti allineati con il senso di marcia della strada, come richiesto dalla Commissione Tecnica Provinciale.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.R. n.105-26914 del 23.02.1989; prima variante approvata con D.G.R. n.118-37362 del 03.08.1994;seconda variante approvata con D.G.R. n.4-24006 del 23.02.1998 e terza variante strutturale approvata con D.G.R. n.20-10124 del 24.11.2008 e s.m.i., l'immobile ricade in zona Aree residenziali a piano convenzionato obbligatorio - C6. Norme tecniche di attuazione ed indici: art.23

PEC vigente, in forza di delibera n. 29 del 22.09.2005, l'immobile ricade in zona PEC C6 Comparto 1 località Bordrini, Norme tecniche di attuazione ed indici: Indice territoriale applicato 0,58 mc/mq  
Indice massimo massimo 1mc/mq

Variante PEC C6 vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale di Capriata D'Orba n 5 del 18/02/2011 approvato con Determina n. 30 del 11.07.2011 del responsabile del Servizio Tecnico Geom Stefano Cairello, l'immobile ricade in zona Variante PEC C6 Comparto 1 località Bordrini. Norme tecniche di attuazione ed indici: Indice territoriale applicato 0,58 mc/mq  
Indice massimo massimo 1mc/mq

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La bucatiera al piano primo sottostrada è murata all'interno. Al piano terra sono presenti alcune modifiche alla tramezzature interne e la porta finestra in cucina sul fronte Nord è murata all'interno lasciando all'esterno il serramento. Al piano primo in una delle camere da letto sul fronte Nord, la finestra è murata all'interno lasciando all'esterno il serramento. Differenze sulle altezze interne dei locali sottotetto, (normativa di riferimento: Testo unico dell'edilizia DPR 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.)

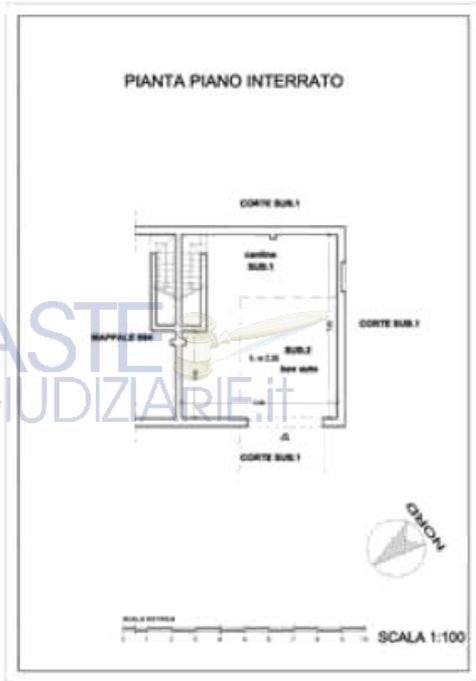
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica per Accertamento di conformità da presentare al Comune ai sensi dell'art 36 e 37 del P.P.R.380/2001 e s.m.i

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

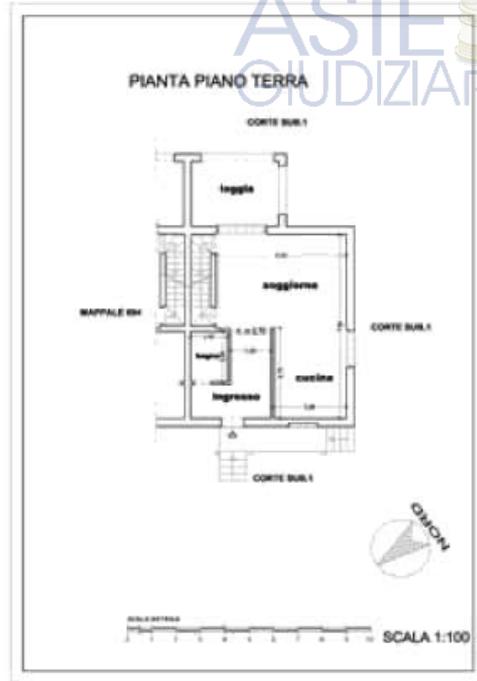
Costi di regolarizzazione:

- Pratica per Accertamento di conformità : €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese



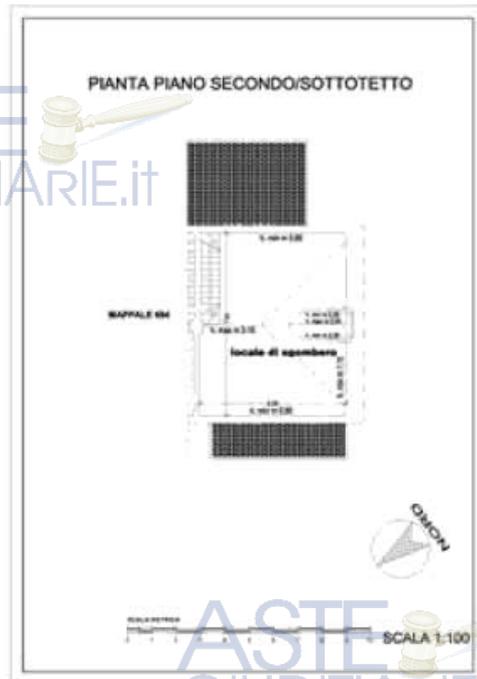
*Pianta stato attuale Piano Interrato*



*Pianta stato attuale Piano Terra*



*Pianta stato attuale Piano Primo*



*Pianta stato attuale Piano Sottotetto*

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA



tecnico incaricato: Architetto SAVERIO GIARDINO  
Pagina 8 di 74



Sono state rilevate le seguenti difformità: La bucaura al piano primo sottostrada è murata all'interno. Al piano terra sono presenti alcune modifiche alla tramezzature interne e la porta finestra in cucina sul fronte Nord è murata all'interno lasciando all'esterno il serramento. Al piano primo in una delle camere da letto sul fronte Nord, la finestra è murata all'interno lasciando all'esterno il serramento. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica per aggiornamento planimetrico (DOCFA)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica aggiornamento planimetrico (DOCFA): € 1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese



Planimetrie denunciate allo stato attuale all'Agenzia del Territorio

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non sono stati redatti gli atti di asservimento per asservire i terreni a favore del Comune di Capriata d'Orba con vincolo "non aedificandi", e il box auto ai sensi dell'art.18 della Legge 765/67.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione da parte di un Notaio di atto di asservimento.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Redazione da parte di un Notaio di atto di asservimento.: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Tre mesi

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza di certificazioni degli impianti installati.  
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Revisione tecnica dell'impianto da parte di tecnico installatore iscritto alla CCIAA e successiva redazione di certificazione tecnica.  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- revisione e certificazioni impianto installato: € 800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza di certificazioni inerenti gli impianti installati.  
Le difformità sono regolarizzabili mediante: revisione degli impianti installati da parte di tecnico abilitato.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- revisione impianti installati: € 600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

BENI IN CAPRIATA D'ORBA VIA CADUTI DI NASSIRYA 13, FRAZIONE LOCALITÀ BORDINI

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CAPRIATA D'ORBA Via Caduti di Nassirya 13, frazione Località Bordini, della superficie commerciale di **236,45** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████).  
L'immobile identificato al lotto 1 della perizia e' costituito da un appartamento disposto su quattro livelli ( 1 sottostrada- Terra- Primo- Secondo/sottotetto) ubicato in una costruzione bifamiliare di nuova realizzazione facente parte del lotto 1 del complesso Immobiliare realizzato per i primi due lotti , in località Bordini del Comune di Capriata D'Orba Città metropolitana di Alessandria in attuazione del PEC C6 Comparto 1 e successiva variante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2 sottotetto, interno 1, ha un'altezza interna di varia. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 693 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 561,65 Euro, indirizzo catastale: Strada per San Cristoforo n. S.n.c., piano: S1 -T-1-2, intestato a ██████████ derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  
Coerenze: a Nord particella 690 , a Est particella 694 , a Ovest con la particella 692 e a Sud con particella 691.  
Attualmente l'immobile risulta censito nella toponomastica del Comune di Capriata d'Orba come civico 13 Via Caduti di Nassirya.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2012.





Vista esterna del Lotto 1 oggetto di perizia



Vista fronte Ovest

ASTE GIUDIZIARIE.it  
DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Alessandria - Novi Ligure). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista panoramica Lotto oggetto di perizia



Vista del lotto oggetto di perizia

SERVIZI

- biblioteca
- campo da calcio
- scuola elementare
- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- piscina



COLLEGAMENTI

- autobus distante circa 750 metri
- autostrada distante circa 15 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:



ASTE GIUDIZIARIE.it



panoramicità:  
 impianti tecnici:  
 stato di manutenzione generale:  
 servizi:

si di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★  
 si di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★  
 nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★  
 nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile in perizia è costituito secondo uno schema tipologico a "duplex" con :

un piano interrato di autorimessa, emergente dal piano di imposta dell'edificio di circa cm. 70, onde riuscire ad accedere al box con una rampa di non eccessiva inclinazione o lunghezza (pendenza entro 8%);

un piano terra con ingresso, un soggiorno aperto su angolo cottura, un bagno ed un loggiato coperto;

un piano primo con tre camere ed un bagno ed un locale disimpegno ;

un piano sottotetto non abitabile destinato a locale di sgombero;

I quattro piani risultano collegati da una scala interna ad un solo rampante.

L'unità immobiliare è dotata di giardino pertinenziale accessibile sia dalla zona soggiorno attraverso la loggia, sia dalla zona cucina, tramite alcuni scalini.

L'unità immobiliare , di recente costruzione, è dotata di un autonomo accesso pedonale sul giardino .

Non esiste documentazione attestante la certificazione energetica dell'immobile.

L'appartamento in oggetto e' stato occupato dalla data di ultimazione dei lavori fino al luglio 2017 da una famiglia residente.

Sono presenti ,all'interno dei locali dei piani seminterrato terra e primo tracce di umidità dovute probabilmente a fenomeni di condensa .

#### INDICE DEGLI ALLEGATI ALLA PERIZIA

Formano parte integrante della presente relazione i seguenti Allegati:

Allegato 1 : Cartografia-Ortofoto-Estratto Catastale (vax);

Allegato 2 : Estratto P.R.G.- Norme Tecniche di attuazione;

Allegato 3 : Visure Catastali;

Allegato 4 : Planimetrie Catastali;

Allegato 5 : Pianta Stato Attuale;

Allegato 6 : Documentazione Fotografica;

Allegato 7 : Atti vari;

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* doppia anta a battente realizzati in alluminio si di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*infissi interni:* a battente realizzati in legno tamburato si di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*manto di copertura:* realizzato in tegole in cotto con coibentazione in esistente nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*pareti esterne:* costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in cappotto buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*pavimentazione interna:* realizzata in cotto e legno buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*portone di ingresso:* portoncino blindato si di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*protezioni infissi esterni:* persiane realizzate in alluminio si di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★





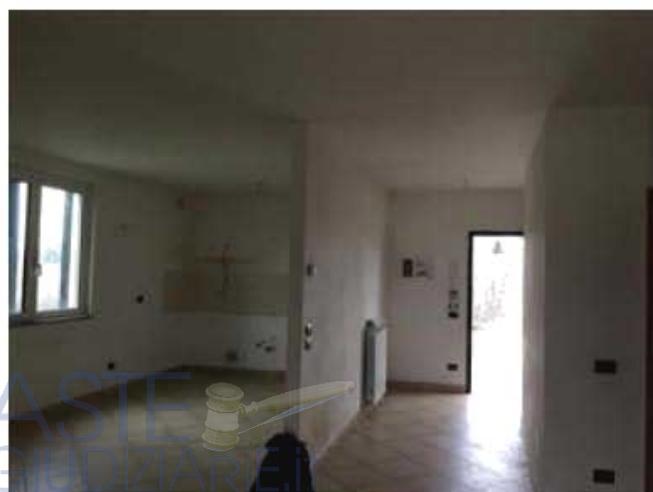
*Vista Piano Sottotetto*



*Vista bagno Piano Primo*



*Vista del giardino*



*soggiorno con angolo cottura al Piano Terra*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Architetto SAVERIO GIARDINO  
Pagina 13 di 74





camera al Piano Primo

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina	33,79	x	30 %	=	10,14
Loggia	12,15	x	40 %	=	4,86
Piano Terra Residenziale	56,88	x	100 %	=	56,88
Piano Primo Residenziale	56,88	x	100 %	=	56,88
Sottotetto Locale di sgombero	50,50	x	50 %	=	25,25
giardino privato e accesso al piano primo sottostrada	549,90	x	15 %	=	82,49
<b>Totale:</b>	<b>760,06</b>				<b>236,45</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Architetto SAVERIO GIARDINO  
Pagina 14 di 74





*Pianimetrie denunciate allo stato attuale all'Agenzia del Territorio*



*Pianimetrie dello stato attuale*

**ACCESSORI:**

**box singolo**, composto da Superficie a parcheggio pertinenziale, sviluppa una superficie commerciale di **12,70** Mq, identificato con il numero Subalterno 2.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 693 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq, rendita 35,12 Euro, indirizzo catastale: Strada per San Cristoforo n. S.n.c., piano: S1-T-1-2 (vedi note), intestato a [redacted] derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: a Nord con la corte di proprietà , a Est con la cantina di proprietà , a Ovest con la corte di proprietà e a Sud con la cantina di proprietà .

Si specifica l'immobile si trova unicamente al Piano Primo Sottostrada (S1) e non come descritto nella visura storica piano:S1-T-1-2.





Vista piano sottostrada



Planimetria denunciata allo stato attuale all'Agenzia del Territorio

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

#### Criterio di stima

Il valore commerciale del bene e' stato determinato utilizzando il criterio di stima detto " Sintetico-comparativo" basato nel calcolare la media dei più probabili prezzi di mercato per immobili venduti nel Comune di Capriata d'Orba nell'ultimo trimestre con similari caratteristiche costruttive, tipologiche di uso e destinazione, inseriti in analoghi contesti di ubicazione, di grado di manutenzione e vetustà.

Per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali ( con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali, sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà ( con un massimo di 25 cm ) .

Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze calcolate in base ai seguenti coefficienti:

- Appartamento 100%
- Box auto interno al fabbricato 55%
- Cantina 30%
- Giardino 15%
- Porzione strada di accesso piano interrato 15%
- Loggia 40%
- Sottotetto Locale di sgombero 50%

Valutazione sintetica dell'immobile ( OMI Città Metropolitana di Alessandria Comune di Capriata d'Orba - Agenzie Immobiliari- Costruttori ) .

La scelta finale sul valore unitario tiene conto delle indagini di mercato svolte; nell'ultima rilevazione effettuata dall'OMI ( 1 semestre 2017 ) , si attribuisce per la Zona sita in Comune di Capriata d'Orba per immobili del tipo " Ville e Villini" in normale stato conservativo un prezzo variabile tra euro/mq 910 ed euro/mq 1.100 .

Le ricerche effettuate presso agenzie immobiliari ed Imprese Edili presenti nel territorio per la zona in



esame, su immobili con similari caratteristiche tipologiche, stato di manutenzione, rivelano valori di mercato superiori e compresi tra euro/mq 495 ed euro/mq 1.611.

Per il bene in esame, valutate le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche si propone un prezzo medio di mercato pari ad euro/mq 1.050,00.

Il valore del lotto risulta pertanto pari a mq 249,1515 ( 236,452 +12,6995) x euro 1.050 a mq = euro 261609,08

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo; **261.609,08**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà); **€ 261.609,08**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti); **€ 261.609,08**

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La base della valutazione è rappresentata dal valore di mercato del bene.

Per valore di mercato si intende l'ammontare stimato a cui una proprietà dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente entrambi interessati alla transazione, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, con cautela e senza coercizioni (RICS, VS 3.2).

Il procedimento di stima adottato è il procedimento comparativo, ovvero l'approccio del mercato (Market Approach, IVS 230) fornisce una indicazione del valore raffrontando il cespite in oggetto con cespiti identici o simili, laddove siano disponibili le informazioni sui prezzi.

La comparazione fra il bene oggetto di stima con i beni simili avviene sulla base del parametro tecnico rappresentato dalla misura di superficie commerciale e delle caratteristiche tecnico - economiche.

Nell'ipotesi in cui il bene oggetto di stima presenti significative differenze rispetto ai beni a cui le fonti si riferiscono è possibile ricorrere a coefficienti di ponderazione (o di differenziazione) che consentono di stabilire una corretta comparazione tra i beni.

La stima di tali coefficienti è effettuata con riferimento alle indicazioni della letteratura specializzata di settore ed il loro valore può essere:

- minore di 1 nel caso le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima siano inferiori a quelle del bene di riferimento;
- superiore a 1 nel caso in cui il manufatto da stimare presenti caratteristiche superiori a quelle del bene di riferimento;

In ragione dello scopo della stima il procedimento sintetico comparativo viene effettuato con riferimento ai prezzi e stima fornite dalle fonti indirette e quelle dirette. Le fonti indirette sono rappresentate da soggetti che elaborano banche dati od osservatori e raccolgono sistematicamente dati economici puntuali per restituire valori minimi, massimi e medi articolati su base territoriale.

Le fonti dirette sono rappresentate dagli operatori del settore immobiliare locale che forniscono informazioni qualitative e quantitative sul mercato locale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Alessandria, ufficio del registro di Novi Ligure, conservatoria dei registri immobiliari di Novi Ligure, ufficio tecnico di Capriata d'Orba, agenzie: Alessandria-Novì Ligure, osservatori del mercato immobiliare immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Borsonoinmobiliare.it, ed inoltre: Imprese Edili Costruttrici - Figure Professionali Ingegnere Architetto

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle

conoscenze del valutatore;

- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	236,45	12,70	261.609,08	261.609,08
				<b>261.609,08 €</b>	<b>261.609,08 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 6.900,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 254.709,08

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 11% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 28.018,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Riduzione per arrotondamento: €. 691,08

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 226.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - GENOVA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 98/2015

**LOTTO 2**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** appartamento a CAPRIATA D'ORBA Via Caduti di Nassirya 14, frazione Località Bordini, della superficie commerciale di **204,96** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

L'immobile identificato al lotto 2 della perizia e' costituito da un appartamento disposto su quattro livelli (1 sottostrada- Terra- Primo- Secondo/sottotetto) ubicato in una costruzione bifamiliare di nuova realizzazione facente parte del lotto 1 del complesso Immobiliare realizzato per i primi due lotti, in località Bordini del Comune di Capriata D'Orba. Città metropolitana di Alessandria in attuazione del PEC C6 Comparto 1 e successiva variante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2sottotetto, interno 2, ha un'altezza interna di varia. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 694 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 561,65 Euro, indirizzo catastale: STRADA PER SAN CRISTOFORO n. SN, piano: S1-T-1-2, intestato a ██████████ derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  
Coerenze: a Nord con la particella 690, a Ovest con la particella 693, e Est con le particelle 695 e 696 e a Sud con la particella 691.  
Attualmente l'immobile risulta censito nella toponomastica del Comune di Capriata d'Orba come civico 14 Via Caduti di Nassirya.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2012.

**A.1** box singolo, composto da Superficie a parcheggio pertinenziale, sviluppa una superficie commerciale di **12,86** Mq, identificato con il numero Subalterno 2.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 694 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq, rendita 35,12 Euro, indirizzo catastale: STRADA PER SAN CRISTOFORO n. SN, piano: S1, intestato a ██████████ derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  
Coerenze: a Nord con la cantina di proprietà, a Est e a Sud con la corte di proprietà, a Ovest con la particella 693 proprietà.

**B** strada di accesso a CAPRIATA D'ORBA Via Caduti di Nassirya 14, frazione Località Bordini, della superficie commerciale di **43,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (██████████)

L'immobile in oggetto consiste nella porzione di strada di accesso al piano sottostrada.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 695 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 43, reddito agrario 0,20 €, reddito dominicale 0,23 €, intestato a Garaventa S.P.A., derivante da FRAZIONAMENTO del 08/10/2012 n. 286259.1/2012 in atti dal 08/10/2012 (protocollo n. AL0286259) presentato il 05/10/2012;  
Coerenze: a Nord con la particella 690, a Ovest con particella 694, a Est con la particella 696 e a Sud con le particelle 694 e 696.  
La Società ██████████ risulta attualmente proprietaria per 1/1 dell'intera superficie. Per questa particella si è deciso di frazionare la quota di vendita di 1/2 per questo lotto di perizia, la restante quota pari a 1/2 sarà oggetto di separato lotto di vendita.

Presenta una forma irregolare.

ASTE  
GIUDIZIARIE.ittecnico incaricato: Architetto SAVERIO GIARDINO  
Pagina 19 di 74



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	247,96 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	12,86 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 227.355,23
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 202.000,00
Data della valutazione:	05/07/2018

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Convenzione Edilizia, stipulata il 06/12/2005 a firma di Notaio Laura Magaglio ai nn. Repertorio n.7470, Raccolta n.3518 di repertorio, registrata il 19/12/2005 a Novi Ligure ai nn. 1044, trascritta il 20/12/2005 a Novi Ligure ai nn. registro generale n.6976, registro particolare n.4688, a favore di Comune di Capriata D'Orba, contro ██████████, derivante da Atto notarile pubblico.  
Convenzione Edilizia relativa al PEC approvato dal Consiglio Comunale di Capriata D'Orba con propria Delibera n. 29 del 22.09.2005

Convenzione Edilizia, stipulata il 28/07/2011 a firma di Notaio Laura Magaglio ai nn. Repertorio n.10233, Raccolta n.5540 di repertorio, registrata il 09/08/2011 a Novi Ligure ai nn. 2006, trascritta il 10/08/2011 a Novi Ligure ai nn. Registro Particolare 2724 Registro Generale 3776, a favore di Comune di Capriata D'Orba, contro ██████████, derivante da Atto notarile pubblico.  
Convenzione Edilizia in Variante a precedente Convenzione Edilizia del 2005 relativa alla Variante di PEC approvata dal Consiglio Comunale del Comune di Capriata D'Orba con deliberazione n. 5 del 18 febbraio 2011

### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 11/12/2012 a firma di Notaio Risso Luigi Francesco ai nn. Repertorio 29275/16718 di repertorio, iscritta il 12/12/2012 a Novi Ligure ai nn. Registro Particolare 521 Registro Generale 4513, a favore di I-Banca Carige - Cassa di Risparmio di Genova e Imperia




S.p.a. per quota di 39,55/100 (vedi note aggiuntive), contro [REDACTED], derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 3.650.000,00.

Importo capitale: 6.387.500,00.

Durata ipoteca: scadenza 30 giugno 2033.

Altri soggetti coinvolti : 2-Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. per quota 12,2/100. 3-Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. per quota 9,98/100. 4- Banca Sella S.p.a. per quota 7,39/100. 5-Banca Regionale Europea per quota 14,92/100. 6-Intesa Sanpaolo S.p.a. per quota 4,66/100. 7-Unicredit S.p.a. per quota 11,3/100. Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 113 del 21/01/2013 (EROGAZIONE PARZIALE) 2. Annotazione n. 138 del 11/02/2013 (EROGAZIONE A SALDO)

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 09/07/2015 a firma di Tribunale di Genova ai nn. 99/2015 di repertorio di repertorio, registrata il 30/07/2015 a Genova ai nn. 8884, trascritta il 13/04/2017 a Novi Ligure ai nn. Registro Generale n.1652, Registro particolare n.1211, a favore di ai creditori ed ai terzi che vantano diritti reali o personali su cose in possesso della fallita, contro [REDACTED], derivante da Sentenza di fallimento del Tribunale di Genova

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

L'immobile ricade in zona sottoposta a vincolo idrogeologico;

Attualmente non esistono dotazioni condominiali in atto. Si prevede comunque che a seguito della realizzazione dell'intero compendio immobiliare previsto dallo strumento urbanistico attuativo sia da prevedersi la costituzione di un super condominio relativamente alle Unità abitative che verranno a formarsi ed alle loro parti comuni parzialmente previste all'interno della Convenzione edilizia in essere.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA (dal 06/12/2005), con atto stipulato il 06/12/2005 a firma di Notaio Laura Magaglio ai nn. Repertorio n.7471, Raccolta n.3519 di repertorio, registrato il 16/12/2005 a Novi Ligure ai nn. 2168, trascritto il 20/12/2005 a Novi Ligure ai nn. Registro Particolare 4689 Registro Generale 6977, in forza di ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.

Fanno parte integrante dello stesso atto le seguenti Trascrizioni a Favore: TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/12/2005 - Registro Particolare 4690 Registro Generale 6978 Pubblico ufficiale MAGAGLIO LAURA Repertorio 7471/3519 del 06/12/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in CAPRIATA D'ORBA(AL); TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/12/2005 - Registro Particolare 4691 Registro Generale 6979 Pubblico ufficiale MAGAGLIO LAURA Repertorio 7471/3519 del 06/12/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in CAPRIATA D'ORBA(AL); TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/12/2005 - Registro Particolare 4692 Registro Generale 6980



Pubblico ufficiale MAGAGLIO LAURA Repertorio 7471/3519 del 06/12/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in CAPRIATA D'ORBA(AL); TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/12/2005 - Registro Particolare 4693 Registro Generale 6981 Pubblico ufficiale MAGAGLIO LAURA Repertorio 7471/3519 del 06/12/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in CAPRIATA D'ORBA(AL);

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di Atto notarile (dal 28/12/1982 fino al 06/12/2005), in forza di Atto notarile.

Il titolo è riferito solamente a ai Mappali 5 e 589 ora soppressi . Protocollo mappale n.2012/AL0286260 ,data di approvazione il 08.10.2012 , Protocollo frazionamento n.: 2012/AL0286259 data di approvazione il 08.10.2012.

Al Signor ██████████ per quota pari ad un mezzo dell'intera piena proprietà di quanto forma oggetto della terza vendita in forza di titoli anteriori il 01.01.1963 e per la restante quota di un mezzo dell'intera piena proprietà per averlo acquistato , già in regime di comunione legale dei beni con la Signora ██████████ con atto a rogito Notaio Franco Maccagno già alla residenza di Novi Ligure , in data 28.12.1982, n.11334/5637 del repertorio notarile, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Novi Ligure, in data 17.01.1983, al n.153, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Novi Ligure , in data 25.01.1983, al registro particolare Volume 1343 ,n.274;

██████████ per la quota di 1/1, in forza di Impianto meccanografico (dal 20/06/1984 fino al 17/03/2003), in forza di Impianto meccanografico.

Il titolo è riferito solamente a ai Mappali 28 e 593 ora soppressi . Protocollo mappale n.2012/AL0286260 ,data di approvazione il 08.10.2012 , Protocollo frazionamento n.: 2012/AL0286259 data di approvazione il 08.10.2012.

Derivanti dall' Impianto meccanografico del 20/06/1984

██████████ per la quota di 1/1, in forza di Atto pubblico (dal 22/11/1985 fino al 17/07/2001), con atto stipulato il 22/11/1985 a firma di FRANCO MACCAGNO ai nn. repertorio 14583 di repertorio, registrato il 10/12/1985 a Novi Ligure ai nn. 2450, in forza di Atto pubblico.

Il titolo è riferito solamente a ai Mappali 7 e 539 ora soppressi . Protocollo mappale n.2012/AL0286260 ,data di approvazione il 08.10.2012 , Protocollo frazionamento n.: 2012/AL0286259 data di approvazione il 08.10.2012.

DATI DERIVANTI DA: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/11/1985 Voltura in atti dal 09/10/1990 Repertorio n.: 14583 Rogante: FRANCO MACCAGNO Sede: NOVI LIGURE Registrazione: UR Sede: NOVI LIGURE Volume: 1 n: 2450 del 10/12/1985 (n. 70.2/1986)

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto pubblico (dal 01/08/1987 fino al 06/12/2005), con atto stipulato il 01/08/1987 a firma di Notaio Franco Maccagno ai nn. 16633/7406 di repertorio, registrato il 20/08/1987 a Novi Ligure ai nn. 585, trascritto il 28/08/1987 a Novi Ligure ai nn. 2776, in forza di atto pubblico.

Il titolo è riferito solamente a al Mappale 591 ora soppresso . Protocollo mappale n.2012/AL0286260 ,data di approvazione il 08.10.2012 , Protocollo frazionamento n.: 2012/AL0286259 data di approvazione il 08.10.2012.

Al Signor ██████████ per il diritto di usufrutto generale vitalizio di quanto in forza si successione testamentaria apertasi in morte del Signor ██████████ deceduto in Capriata d'Orba , il 24.02.1982, il quale dispose delle proprie sostanze con testamento olografo pubblicato dal Notaio Franco Maccagno già alla residenza di Novi Ligure in data 28.06.1982 n.10878/5436 del repertorio notarile registrato a Novi Ligure in data 13.07.1982 al n.1405 trascritto a Novi Ligure in data 22.07.1982 al registro particolare volume 1331 numero 2329 (Denuncia si successione presentata presso l'agenzia delle Entrate di Novi Ligure , registrata al n.3, Volume 647, trascritta presso L'Ufficio del Territorio di Novi Ligure , in data 22.06.1983, al registro particolare Volume 1354, n.1883). E successivo atto di divisione a rogito Notaio Franco Maccagno , in data 22.11.1985, n.14583/6731 del repertorio notarile , registrato a Novi Ligure in data 10.12.198, al n.2450, trascritto a Novi Ligure il 19.12.1985 , al registro particolare Volume 1418, n.3821; al Signor ██████████

██████████ per l'intera nuda proprietà in forza di atto di donazione a rogito Notaio Franco Maccagno , in data 01.08.1987 , n.16633/7406 del repertorio notarile, registrato a Novi Ligure , in data 20.08.1987, al

n.585, trascritto a Novi Ligure in data 28.08.1987, al registro particolare Volume 1461, n.2776, e successivamente atto di divisione a rogito in data 01.08.1987, n.16633/7406 del repertorio notarile, registrato a Novi Ligure in data 20.08.1987 al n.585, trascritto a Novi Ligure, in data 02.09.1987, al registro particolare Volume 1461, n.2801;

██████████ per la quota di 1/1, in forza di DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) (dal 23/08/1990 fino al 21/11/1998), con atto stipulato il 23/08/1990, in forza di DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE).

Il titolo è riferito solamente a ai Mappali 585 e 587 ora soppressi . Protocollo mappale n.2012/AL0286260 ,data di approvazione il 08.10.2012 , Protocollo frazionamento n.: 2012/AL0286259 data di approvazione il 08.10.2012.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23/08/1990 in atti dal 18/02/2000  
Registrazione: UR Sede: NOVI LIGURE Volume: 748 n: 26 (n. 2.1/1990)

██████████ per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di Successione testamentaria (dal 21/11/1998 fino al 06/12/2005), registrato il 06/04/1999 a Novi Ligure ai nn. 512, in forza di Successione testamentaria.

Il titolo è riferito solamente a ai Mappali 585 e 587 ora soppressi . Protocollo mappale n.2012/AL0286260 ,data di approvazione il 08.10.2012 , Protocollo frazionamento n.: 2012/AL0286259 data di approvazione il 08.10.2012.

I signori ██████████ esa sono entrati in possesso dei beni in forza di successione testamentaria apertasi in morte del Signor ██████████

██████████ deceduto in Capriata d'Orba ,il 21.11.1998,il quale dispone delle proprie sostanze con testamento olografo pubblicato dal Notaio Laura Magaglio , registrato a Novi Ligure in data 06.04.1999 al n.512 (denuncia di successione presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Novi Ligure , registrata al n.20,Volume 865, trascritta presso L'Ufficio del Territorio di Novi Ligure , in data 21.08.1999, al registro particolare n.2805).

██████████ per la quota di varie (vedi note aggiuntive), in forza di successione testamentaria (dal 17/07/2001 fino al 06/12/2005), con atto stipulato il 17/07/2001 a firma di Notaio Franco Borghero ai nn. 44549 di Repertorio di repertorio, registrato il 25/01/2002 a Novi Ligure ai nn. 100, trascritto il 04/02/2002 a Novi Ligure ai nn. 368/475, in forza di successione testamentaria.

Il titolo è riferito solamente a ai Mappali 7 e 539 ora soppressi . Protocollo mappale n.2012/AL0286260 ,data di approvazione il 08.10.2012 , Protocollo frazionamento n.: 2012/AL0286259 data di approvazione il 08.10.2012.

Le quote di proprietà sono: ██████████ per 1/3 , ██████████ per 1/3 , ██████████ per 1/3 , ██████████ 1/1. I proprietari sono entrati in possesso dei beni per via della successione testamentaria apertasi in morte del ██████████ il quale dispone sostanze con testamento olografo pubblicato dal Notaio Franco Borghero di Novi Ligure in data 08.01.2002. La denuncia di successione presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Novi Ligure, registrata al n.50, Volume 917, trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Novi Ligure , in data 30.09.2002, ai numeri 3467/4514.

██████████ e ██████████ per la quota di 1/1, in forza di successione testamentaria (dal 17/03/2003 fino al 06/12/2005), con atto stipulato il 17/03/2003 a firma di Notaio Laura Magaglio, trascritto il 04/11/2003 a Novi Ligure ai nn. 4051/5581, in forza di successione testamentaria.

Il titolo è riferito solamente a ai Mappali 28 e 593 ora soppressi . Protocollo mappale n.2012/AL0286260 ,data di approvazione il 08.10.2012 , Protocollo frazionamento n.: 2012/AL0286259 data di approvazione il 08.10.2012.

Le Signore ██████████ sono entrate in possesso dei beni in forza di successione testamentaria apertasi in morte del Signor ██████████ nato a Capriata d'Orba il 20.10.1922, deceduto in Capriata d'Orba il 17.03.2003, il quale dispose delle proprie sostanze con testamento olografo pubblicato in data 26.05.2003 n.5943/2540 del repertorio notarile registrato a Novi Ligure in data 04.06.2003 al n.793 trascritto a Novi Ligure in data 08.07.2003 ai numeri 3439/2560 ( denuncia di successione presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Novi Ligure , registrata al n.14, Volume 940, trascritta a Novi Ligure in data 04.11.2003 , ai numeri



4051/5581;



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire Oneroso **N. 902** e successive varianti, intestata a [REDACTED], per lavori di Costruzione di due unità abitative bifamiliari, lotto 1 e 2, relative al P.E.C. C6, comparto 1, presentata il 27/03/2006 con il n. 1920 di protocollo, rilasciata il 29/11/2006 con il n. 14/2006 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a la realizzazione di due unità abitative bifamiliari Lotti 1 - 2.

Inizio lavori per il lotti 1-2 presentato in data 07.05.2007 Direttore Lavori Arch Raoul Robinson Via Gropallo 6/5 - Genova Impresa Costruttrice Edil Europa s.r.l. con sede in Darfo Boario Terme (Brescia) Via della Meccanica (Inriferimento alla Denuncia del C.A. depositata in data 10/05/2007 N° 21 presso il Comune di Capriata D'Orba per l'esecuzione dei Lotti 1-2 in località Bordrini, si rileva che le opere in Cemento Armato sono state eseguite dalla G.M. Costruzioni S.a.s e non dalla Edil Europa Srl.)

Denuncia di inizio attività in sanatoria **N. 5148**, intestata a [REDACTED], per lavori di Sanatoria per lavori difformi al P.C. n.902 del 29.11.2006 Lotto 1 e 2, presentata il 10/12/2011 con il n. 5148 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Sanatoria per lavori difformi al P.C. n 902 del 29/11/2006 Lotto 1 e 2 ubicazione lavori in località Bordrini Tecnico Asseverante Geom Cairello Piero.

Permesso per costruire gratuito **N. 901**, intestata a [REDACTED], per lavori di Costruzione opere di urbanizzazione relative al P.E.C. C6, comparto 1, ad uso residenziale, 1° lotto, presentata il 26/05/2006 con il n. 3108 di protocollo, rilasciata il 29/11/2006 con il n. 28/2006 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a costruzione opere di urbanizzazione relative al P.E.C. C6.

Progetto presentato con nota Prot. N. 95895 del 13-07-06 rubricato con P.E. 28/2006 approvata con P.C. n 901 del 29/11/2006 per la costruzione di opere di urbanizzazione relative al PEC C6, Comparto 1 ad uso residenziale Primo Lotto con previsione di realizzare un parcheggio pubblico a raso in frontistanza alla strada provinciale, per complessivi 14 posti auto disposti allineati con il senso di marcia della strada, come richiesto dalla Commissione Tecnica Provinciale.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.R. n.105-26914 del 23.02.1989; prima variante approvata con D.G.R. n.118-37362 del 03.08.1994;seconda variante approvata con D.G.R. n.4-24006 del 23.02.1998 e terza variante strutturale approvata con D.G.R. n.20-10124 del 24.11.2008 e s.m.i., l'immobile ricade in zona Aree residenziali a piano convenzionato obbligatorio - C6. Norme tecniche di attuazione ed indici: art.23

PEC vigente, in forza di delibera n. 29 del 22.09.2005, l'immobile ricade in zona PEC C6 Comparto 1 località Bordrini. Norme tecniche di attuazione ed indici: Indice territoriale applicato 0,58 mc/mq Indice massimo massimo 1mc/mq. La società [REDACTED] unitamente ad altri proponenti ha presentato in data 20.06.2005 un progetto di Piano Esecutivo Convenzionato per l'utilizzazione ad uso residenziale del terreno, sito in territorio del Comune di Capriata D'Orba, località Bordrini, censito al Catasto di detto Comune al Foglio 20 mappali 585-587-5-589-7-591-28-593-539 della superficie catastale di mq 11.835 dei quali mq 11.259 inclusi nel P.R.G.C. vigente, approvato con D.G.R. n. 105-26914 del 23.02.1989; Prima variante approvata con D.G.R. n. 118-37362 del 03.08.1994; Seconda Variante approvata con D.G.R. n. 4-24006 del 23.02.1998 e Terza Variante strutturale approvata con D.G.R. n.20-10124 del 24.11.2008 tra le aree residenziali a piano esecutivo convenzionato obbligatorio individuato in cartografia con il numero C6. Il piano esecutivo convenzionato è stato approvato dal Consiglio Comunale di Capriata D'Orba con propria Delibera n. 29 del 22.09.2005 giusta convenzione edilizia a Rogito Notaio Laura Magaglio in data 06.12.2005 n. 7470/3518 del registro notarile, registrato a Novi Ligure in data 19.12.2005 al numero 1044, trascritto il 20.12.2005 Reg Gen 6976 Reg



Part n 4688 , Il P.E.C. insisteva sui terreni censiti al N.C.T. del Comune di Capriata D'Orba al Foglio 20 sulle seguenti particelle Foglio 20 particella 585 di superficie catastale pari a mq 2.424 Foglio 20 particella 587 di superficie catastale pari a mq 160 Foglio 20 particella 5 di superficie catastale pari a mq 1.090 Foglio 20 particella 589 di superficie catastale pari a mq 1.469 Foglio 20 particella 7 di superficie catastale pari a mq 1.670 Foglio 20 particella 591 di superficie catastale pari a mq 1.039 Foglio 20 particella 28 di superficie catastale pari a mq 2.450 Foglio 20 particella 593 di superficie catastale pari a mq 1.343 Foglio 20 particella 539 di superficie catastale pari a mq 190 Della superficie di mq 11.259 , incluso tra le aree di espansione insediativa tramite un piano esecutivo convenzionato ( PEC) individuato con il numero C6 nel PRG vigente, approvato con D.G.R. n. 105-26914 del 23.02.1989 come disposto dalla variante parziale n. 3 approvata con D.G.C. n. 14 del 06.05.2002, così come suddiviso nei due comparti 1 e 2 con Deliberazione della G.C. n. 21 del 14.03.2005 . Il P.E.C. prevedeva le seguenti destinazioni: A) Aree di pertinenza di edifici a destinazione residenziale : mq 7.632; B) Aree Per Standards Urbanistici e cessione di aree : Parcheggio, Marciapiedi e Verde Pubblico a Parco : mq 2.506; Nelle aree, di cui sopra era prevista la costruzione ex novo di otto edifici aventi superficie utile lorda per complessivi mq 2.168,30 come risulta dal seguente prospetto: LOTTO SUPERFICIE LORDA UTILE Tipologia A 446,68 Tipologia B 506,80 Tipologia C 367,88 Tipologia D 846,94 TOTALE 2168,30 La Società [REDACTED] si era obbligata per se e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo , a cedere al Comune di Capriata D'Orba le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (spazi pubblici, strada, parcheggi) che sono state dettagliatamente indicate nella Tavola n. 26 del progetto di P.E.C. come segue: Viabilità pubblica: Strada pubblica di confine al P.E.C. = mq 1228,14; Marciapiedi e/a delimitazione strada = mq 465,88 ; Totale mq 1.694,02 Aree per standard Urbanistici da cedere al Comune Aree a parcheggio = mq 466,87; Aree a verde pubblico = mq 1.511,84 Totale = mq 1978,71 TOTALE OPERE IN CESSIONE = mq 3.672,73 Gli standard urbanistici risultavano soddisfatti dalle seguenti considerazioni: Volumetria di progetto : mc 6.504,90 Valutazione abitanti: mc 6.504,90/90mc/ab = ab. 72 Standard richiesti : mq ( 72ab. X 25 mq/ab) = mq 1.800; Poiché il PRG per la zona richiede una ulteriore quantità di servizi oltre a quella necessaria per il soddisfacimento degli standard urbanistici la differenza e' stata monetizzata dalla Società proponente secondo le seguenti modalità: Superficie a servizi richiesti dal PRG = mq 2.172,00 ; Superficie a servizi prevista nel P.E.C. = mq 1.978,71 ; Differenza a debito mq 193,29 Mq 193,29 x euro/mq 20 = euro 3.865,80 importo versato alla firma della convenzione. ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA Dalla verifica riportata all'art 5.2 della convenzione per la cubatura residenziale prevista dal PEC di mc 6.504,90 applicando il valore unitario tariffario comunale per le aree di espansione residenziale con indice territoriale 1 mc/mq pari ad euro 6,24/mc corrispondeva un onere di urbanizzazione primaria pari ad euro 40.590,58; Tenuto conto dell'importo delle opere di urbanizzazione primaria di cui al Computo Metrico Estimativo allegato al progetto di P.E.C. per un importo complessivo di euro 103.792,28 , richiamato l'neri totale di urbanizzazione primaria tabellare calcolato in euro 40.590,58 si desume come il costo delle opere di urbanizzazione primaria eseguite direttamente dal soggetto proponente eccedeva l'onere forfettariamente valutato dagli Uffici Comunali , a tal fine l'Amministrazione si è impegnata a far escludere gli oneri di rottura suolo, di occupazione suolo e di passo carraio al soggetto proponente. Il 10% dell'onere Tabellare dovrà comunque essere pagato al rilascio dei singoli permessi di costruire. Le suddette opere di urbanizzazione primaria dovevano essere realizzate secondo le specifiche tecniche elencate all'art. 5.III della convenzione attuativa. In relazione al disposto del primo comma, punto 2, dell'art.45 della L.R. n 56/77 e del quinto comma dell'art.8 della Legge 6.8.1967 n 765, il proponente ha assunto per se e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, ad assumere gli Oneri di Costruzione di tutte le Opere di Urbanizzazione Secondaria da realizzarsi all'interno dell'area oggetto di P.E.C. Oltre ai parcheggi che dovranno essere ceduti , insieme alla viabilità al Comune, nell'area del proponente si trovano altre superfici destinate a verde che saranno attrezzate a verde e cedute al comune secondo quanto previsto nelle Tavole di P.E.C. Il proponente si impegna a realizzare tutto quanto sopradescripto come da Computo Metrico allegato al progetto di P.E.C. per un importo complessivo delle opere stimato in euro 46.527,00 , Secondo quanto riportato all'art. 6.2 della convenzione urbanistica applicando la tariffa unitaria per oneri di urbanizzazione secondaria per l'edilizia residenziale in aree di espansione con I.T. 1 mc/mq pari ad euro 3,54 euro/mc alla cubatura residenziale prevista dal P.E.C. di mc 6.504,90 e' stato determinato un onere complessivo pari ad euro 23.027,35 . Dal confronto tra i due calcoli soprariportati si vede come le spese da sostenersi per realizzare le opere di urbanizzazione secondaria sono maggiori, e a copertura totale, degli oneri da versare al Comune per gli oneri di Urbanizzazione



Secondaria. Tuttavia il soggetto proponente si è obbligato, secondo quanto riportato all'art. 6.2 della Convenzione Urbanistica, al versamento al Comune di Capriata D'orba di euro 10.329,14 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria di interesse generale che saranno corrisposti al Comune all'atto del rilascio del permesso di costruire relativo alla realizzazione del primo fabbricato. All'art. 6.3 relativo alle caratteristiche tecniche delle opere di urbanizzazione secondaria, la convenzione stabiliva che le stesse dovevano essere conformi, per dimensioni e caratteristiche a quanto previsto dal progetto di Piano Esecutivo approvato e dagli specifici progetti da sottoporre alla approvazione del Comune di Capriata D'orba redatti secondo i seguenti criteri tecnici: a) Opere di sistemazione del suolo e seminazione. Saranno eseguiti movimenti di terra per lo spianamento e il livellamento del terreno in modo da rendere il terreno idoneo con forme alle quote contenute nelle sezioni riportate nelle tavole grafiche. Saranno eseguite le opere di preparazione, concimazione e seminazione a prato. b) Parcheggi. Le aree destinate a parcheggio sono contrassegnate nella tavola allegata. Essi saranno costruiti previa sistemazione secondo le livellette di progetto, con sottofondo di ghiaia dello spessore di cm 30 e sovrastante posa di masselli autobloccanti in cls. Saranno completati con segnaletica orizzontale per l'individuazione dei posti auto. c) Piantumazione alberi e cespugli. Le aree destinate a verde saranno coltivate a prato e si procederà alla piantumazione di alberi di alto fusto (h= mt 4-5) di essenze quali carpini, betulle e aceri, e di cespugli di essenze locali secondo le indicazioni da parte del comune. Le aree a verde saranno dotate di arredo costituito da n.6 panchine con supporti in acciaio zincato e assi sedile e schienale in legno; n.6 cestini per rifiuti in paletti di acciaio zincato; fontanelle in muratura; Le aree pubbliche, sui lati verso le proprietà private interne al PEC, saranno delimitate con muretti di altezza cm 110, rifasciati in pietra, con siepe di bordura sul lato privato e soprastante recinzione in pali in ferro e rete metallica plastificata di altezza cm 90 al fine di raggiungere una altezza complessiva di ml 2. Il Comune all'art.7 della Convenzione si impegna a vincolare i successivi utilizzatori delle opere di urbanizzazione primaria realizzati dall'attuale proponente a corrispondere ai proprietari del P..C. (comparto 1) la quota parte di spesa proporzionalmente alle superfici lorde realizzabili. La quota di spesa, aggiornata nell'importo dovrà essere definita dal Comune ed il versamento dell'importo dovrà essere effettuato al momento della stipula della convenzione relativa al comparto 2. Secondo quanto previsto all'art 8 della Convenzione Edilizia la costruzione delle opere di urbanizzazione primaria poteva essere effettuata anche gradualmente, in modo da assicurare sempre i servizi ai fabbricati costruiti ed alle aree di uso pubblico. La graduale esecuzione delle opere doveva però avvenire previa autorizzazione scritta del Sindaco su istanza del proponente che ne prevedeva il programma di attuazione. Il Comune di Capriata D'Orba si arrogava la possibilità di iscrivere ipoteca a garanzia del pagamento integrale dell'intera penale calcolata con un massimo di tre anni di ritardo, cos' come potrà rivalersi immediatamente sulla garanzia fidejussoria di cui all'art 11 della Convenzione Edilizia, ferma ed impregiudicata la sua facoltà di far eseguire le opere non costruite in danno del proponente ed a suo carico, con azione di regresso per le spese e fermo sempre il risarcimento del danno causato oltre alla penale convenzionale, oltre alla facoltà di risolvere la Convenzione Edilizia. All'art. 9 della Convenzione Edilizia si prevedeva che il contributo relativo al costo di costruzione fosse dovuto in applicazione alla Legge n.10 del 28.01.1977 e s.m.i. Per l'esecuzione delle opere di competenza del soggetto proponente, l'art 10 della Convenzione Edilizia prevedeva che queste fossero realizzate previa presentazione di appositi progetti esecutivi, a mente dell'art 48 della Legge Regionale n. 56/77 a firma di tecnici specializzati da sottoporre all'esame ed all'approvazione da parte dei competenti organi comunali. Il proponente, in relazione al disposto del primo comma, punto 2, dell'art.45 della Legge Regionale n. 56/77, ha costituito per se e per i suoi aventi diritto, a qualsiasi titolo, la cauzione costituita da Polizza Fidejussoria n. 4419002727040749 in data 02.12.2005 emessa da "ASSICURATRICE EDILE - Compagnia di Assicurazioni e Riassicurazioni SPA" con sede in Milano dell'importo di euro 150.319,28. Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla Convenzione Edilizia, il proponente ha autorizzato ai sensi dell'art. 11 della Convenzione Edilizia, il Comune di Capriata d'Orba a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune dovrà fare. Il Comune di Capriata D'Orba, ai sensi dell'art.12 della Convenzione Edilizia si è riservato la facoltà di provvedere direttamente alla esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi in sostituzione del proponente ed a spese del medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalla Legge e dai Regolamenti in vigore, quando essi non vi abbiano provveduto tempestivamente ed il comune li



abbia messi in mora con un preavviso non inferiore in ogni caso a tre mesi salvo in ogni caso il diritto al risarcimento del danno oltrechè l'incameramento della penale convenzionale. Secondo quanto previsto dall'art 13 della Convenzione Edilizia ,entro sei mesi dalla data di ultimazione delle opere gli impianti e tutti i servizi di cui agli articoli 5 e 6 della Convenzione Edilizia, passeranno gratuitamente di proprietà al Comune; è facoltà del Comune anticipare tale lasso temporale qualora se ravvisasse l'opportunità per l'esistenza di necessità di interesse collettivo a norma di Legge e quando sia stata accertata le loro esecuzione a regola d'arte. E' inoltre, facoltà del Comune stralciare parti degli articoli menzionati ritenute quasi esclusivo della proprietà, mantenendone a sua discrezione l'assoggettamento ad uso pubblico. L'area a verde pubblico della superficie di circa mq 1.500 sarà assoggettata ad uso pubblico mentre la proprietà rimarrà in capo al soggetto proponente (e o ai suoi aventi causa) , che ne curerà ( cureranno) la manutenzione ordinaria e straordinaria. Con il passaggio di proprietà verrà trasferito a carico del Comune anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria . Sino a che ciò non avverrà , sarà obbligo del proponente di curare la manutenzione ordinaria e straordinaria, come convenuto nei precedenti articoli della Convenzione Edilizia. All'art. 14 della Convenzione Edilizia si stabilisce che qualora il proponente proceda ad alienazione delle aree lottizzate, questi dovrà trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti gli obblighi ed oneri di cui alla Convenzione Edilizia stipulata con il Comune. Egli dovrà dare notizia al Comune di Capriata D'Orba di ogni trasferimento effettuato entro 10 giorni dall'inizio del trasferimento. In caso di mancata esecuzione dell'obbligo il proponente sarà tenuto ad un pagamento pari ad 1/20 del valore dell'Immobile trasferito. Il Comune potrà iscrivere ipoteca a garanzia del pagamento predetto. In ogni caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti, il proponente ed i suoi successori od aventi causa restano solidamente responsabili verso il Comune di Capriata d'Orba di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili. I proprietari delle aree ed i loro successori od aventi causa, nell'esecuzione di dette opere ed impianti, dovranno osservare le norme dettate con il presente disciplinare. Resta stabilito dall'art 15 della Convenzione Edilizia che Il Comune non rilascerà alcuna autorizzazione di abitabilità o usabilità dei locali a norma dell'art.57 della Legge Regionale 56/77 se non quando dal proponente o da chi per essi si sia adempiuto agli obblighi inerenti alla realizzazione delle opere relative all'urbanizzazione primaria relative all'immobile per il quale si chiede l'autorizzazione all'usabilità e/o abitabilità. La Convenzione Edilizia ai sensi dell'art 16 ha una durata di anni 10 decorrenti dalla data della sottoscrizione, le parti in qualunque momento prima della scadenza possono accordarsi per una proroga od un rinnovo. Alla scadenza della Convenzione, nel caso in cui questa non fosse prorogata o rinnovata, per la parte del comprensorio sulla quale non fosse eventualmente completata l'edificazione restano in vigore le prescrizioni del progetto allegato alla Convenzione sino a quando l'Amministrazione Comunale non dovesse adottare per il Comprensorio un altro Piano Esecutivo. All'articolo 17 della Convenzione Edilizia si stabilisce che tutte le spese relative e conseguenti alla Convenzione Edilizia sono state poste a carico del soggetto proponente All'art.18 della Convenzione Edilizia Il soggetto proponente dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione d'ipoteca legale, che potesse eventualmente competergli in dipendenza della presente Convenzione Edilizia, nei registri immobiliari. L'art 19 della Convenzione Edilizia rinvia per quanto non contenuto nella Convenzione a quanto contenuto nelle Leggi Statali e Regionali ed ai Regolamenti in vigore, ed in particolare alla Legge Urbanistica 17.08.1942, n 1150 Legge 28.01.1977, n.10 ed alla Legge Regionale n.56/1977 e s.m.i. , al D.P.R. 6 giugno 2001, n.380. Ai fini fiscali si e' dichiarato che il valore della Convenzione Edilizia ammonta ad euro 150.319,28.

Variante PEC C6 vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale di Capriata D'Orba n 5 del 18/02/2011 approvato con Determina n. 30 del 11.07.2011 del responsabile del Servizio Tecnico Geom Stefano Cairello ., l'immobile ricade in zona Variante PEC C6 Comparto 1 località Bordini. Norme tecniche di attuazione ed indici: Indice territoriale applicato 0,58 mc/mq Indice massimo massimo Imc/mq. , il soggetto proponente Società " [REDACTED] " ha fatto predisporre dai progettisti (Dott Ing Rubatto Giuseppe , Geom Piero Cairello e Geom Enrico Cairello) un progetto di variante al Piano Esecutivo redatto secondo i disposti dell'art 39 della L.R. 56/77 e s.m.i. debitamente depositato presso gli uffici Comunali . Il suddetto progetto di variante al piano esecutivo convenzionato ( art 44 L.R. 56/77 e s.m.i.) e' stato esaminato con parere favorevole dalla Commissione Edilizia in data 06.12.2010 . Di seguito, espletato l'iter di cui agli artt. 42-44 della L.R. n 6/77 e s.m.i. , il Consiglio Comunale del Comune di Capriata D'Orba con deliberazione n. 5 del 18 febbraio 2011 ha approvato lo schema di convenzione e gli elaborati tecnici facenti parte della variante di P.E.C. autorizzando il responsabile del Settore Urbanistico a stipulare idonea Convenzione Edilizia. La Variante al PEC C6



comparto 1 e' stata approvata con Determina n. 30 del 11.07.2011 del responsabile del Servizio Tecnico Geom Stefano Cairello. Successivamente, a seguito della procedura di controllo effettuata ai sensi degli artt. 59 e 60 della Legge 10 febbraio 1953 numero 62 tale atto è divenuto esecutivo a tutti gli effetti di Legge e a seguito della dichiarazione della Società " [REDACTED] " di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella proposta di Convenzione Edilizia Successivamente si e' stipulato in data 28.07.2011 Convenzione Edilizia a rogito Dottoressa Laura Magaglio Notaio in Novi Ligure Rep n 10233 Raccolta n. 5540, registrata a Novi Ligure il 09.08.2011 al numero 2006, trascritta a Novi Ligure il 10.08.2011 Reg Part 2724 Reg Gen 3776 relativa alla nuova variante P.E.C. Il Nuovo progetto di variante al P.E.C. insiste sui terreni censiti al N.C.T. del Comune di Capriata D'Orba al Foglio 20 sulle seguenti particelle Foglio 20 particella 585 di superficie catastale pari a mq 2.424 Foglio 20 particella 587 di superficie catastale pari a mq 160 Foglio 20 particella 5 di superficie catastale pari a mq 1.090 Foglio 20 particella 589 di superficie catastale pari a mq 1.469 Foglio 20 particella 7 di superficie catastale pari a mq 1.670 Foglio 20 particella 591 di superficie catastale pari a mq 1.039 Foglio 20 particella 28 di superficie catastale pari a mq 2.450 Foglio 20 particella 593 di superficie catastale pari a mq 1.343 Foglio 20 particella 539 di superficie catastale pari a mq 190 A cui corrisponde una superficie complessiva catastale pari a mq 11.835 con le seguenti precisazioni A. Aree asservite e di pertinenza agli edifici a destinazione residenziale = Mq 9.051 B. Aree per viabilità veicolare ad uso pubblico= Mq 1.563, dei quali mq 390 posti al di fuori del comparto 1; C. Aree per viabilità pedonale ad uso pubblico= Mq 600, dei quali mq 15 posti al di fuori del comparto 1; D. Aree per parcheggio pubblico = Mq 450; TOTALE Mq 11.664 di cui 11.259 all'interno del Comparto 1 del P.E.C. e mq 390 +15 fuori dal Comparto 1 La nuova variante di P.E.C. prevede le seguenti destinazioni: Aree per standard urbanistici da cedere gratuitamente al Comune previsti dalle N.T.A. per il P.E.C. C6: Mq 3.000 che rapportati al Comparto 1 si riducono a mq 2.172; Aree a standard previsti nella variante di PEC e relative al parcheggio pubblico: mq 450; Rimanenti aree da monetizzare: 2.172-450= Mq 1.722; Il comparto di variante PEC è suddiviso in 9 lotti dei quali due, e precisamente i Lotti 1 e 2 sono già stati oggetto di edificazione, mentre nei restanti 7 Lotti è prevista la realizzazione ex novo di edifici residenziali bifamiliari e/o a schiera e/o monofamiliari sempre nel rispetto del volume massimo consentito di mc 6.504,90. I nuovi edifici di cui al progetto di variante al PEC unitamente a quelli realizzati in precedenza assommano ad un volume complessivo di mc 6.503,53 e sono dettagliatamente riportati di seguito: PORZIONE DI COMPARTO GIÀ' ESEGUITA LOTTO 1 SUL mq 227,42 - Volume - mc 682,26; LOTTO 2 SUL mq 227,42 - Volume - mc 682,26; Sommano mc 1.364,52; PORZIONE DI COMPARTO DA REALIZZARE LOTTO 3 SUL mq 243,00 - Volume - mc 729,00; LOTTO 4 SUL mq 245,00 - Volume - mc 735,00; LOTTO 5 SUL mq 245,00 - Volume - mc 735,00; LOTTO 6 SUL mq 245,00 - Volume - mc 735,00; LOTTO 7 SUL mq 245,00 - Volume - mc 735,00; LOTTO 8 SUL mq 245,00 - Volume - mc 735,00; LOTTO 9 SUL mq 245,00 - Volume - mc 735,00; Sommano mc 5.139,00; TOTALE mc 6.503,52 Previo aggiornamento degli elaborati di P.E.C. da approvarsi da parte dell'organo comunale competente, gli edifici di nuova edificazione previsti per la porzione di comparto ancora da realizzarsi, potranno essere modificati nelle superfici in sede di presentazione delle istanze di permesso di costruire in relazione alle esigenze costruttive e tipologiche, sempre nel rispetto degli indici e parametri previsti dalle N.T.A. del PRG vigente. Le superfici utili lorde ed i volumi di ciascun lotto sono indicativi e si intende che le S.U.L. ed il volume possano essere modificati all'interno di ogni singolo lotto ed essere trasferite da lotto a lotto o a più lotti fino al 50% di S.U.L. e volume di ciascun lotto, sempre nel rispetto della volumetria massima consentita di mc 6.504,90. Parimenti, la disposizione dei singoli fabbricati, la loro configurazione nonché la superficie coperta, potranno essere modificate e variate sempre nel rispetto della massima volumetria realizzabile. I progetti degli edifici portati al grado di sviluppo tecnico richiesto per il permesso di costruire potranno essere ulteriormente precisati negli atti tecnici a corredo della domanda di permesso di costruire. La tipologia degli elementi architettonici delle singole costruzioni è indicata nelle Tavole di variante al P.E.C. Le modalità di utilizzazione dell'area sono definite agli articoli della Convenzione Edilizia di variante. Il soggetto proponente si impegna alla manutenzione delle aree di pertinenza degli edifici a destinazione residenziale finché tali aree siano effettivamente utilizzate per gli usi previsti. All'art 4 della nuova Convenzione Edilizia in variante al P.E.C. si precisa che le aree per urbanizzazione primaria da cedere gratuitamente al Comune sono quelle di seguito riportate: Viabilità Pubblica Viabilità veicolare ad uso pubblico mq 1.563 dei quali mq 390 posti al di fuori del comparto 1; Viabilità pedonale ad uso pubblico mq 600 dei quali mq 15 posti al di fuori del comparto 1; Standards urbanistici Parcheggio ad uso pubblico mq



450. Pertanto la rimanente dotazione di aree atte a soddisfare gli standards urbanistici richiesti dalle N.T.A. ed inerenti il comparto 1 pari a mq 2.172 -450 mq = 1722 mq sono stati monetizzati al prezzo di euro 20/mq per un totale di euro 34.440,00 . Da Tale somma e' stato dedotto l'importo già versato a seguito della prima convenzione edilizia che ammontava ad euro 3.865,80 con un importo residuo di monetizzazione pari a euro 30.574,80. Il proponente si e' obbligato al pagamento di tale importo all'atto della sottoscrizione della convenzione edilizia in variante. Da quanto sopraesposto appare evidente che mq 405 di viabilità veicolare e pedonale, causa le problematiche emerse sono da reperire al di fuori del perimetro di comparto ma comunque in terreno di proprietà del soggetto proponente. La società proponente pur rimanendo invariata la volumetria massima realizzabile all'interno del comparto 1 del P.E.C. C6 si e' obbligata a monetizzare le aree adibite a viabilità veicolare e pedonale posta al di fuori del comparto per un importo pari a : mq 405 x 20 euro/mq = euro 8.100,00 Il proponente si e' obbligato al pagamento di tale importo all'atto della sottoscrizione della convenzione edilizia in variante. All'art. 5.1 della convenzione edilizia in variante, riguardante le opere di urbanizzazione primaria, il soggetto proponente in relazione al disposto dell'art 45 comma primo punto 2 della L.R. 56/77 ed ai sensi della Legge 765/67 si obbliga per se e per gli aventi diritto ad assumersi gli oneri di costruzione per il completamento delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art 51 comma primo punto 1 della L.R. 56/77 e precisamente: a) Opere di risanamento e di sistemazione del suolo necessarie per rendere il terreno idoneo all'insediamento; b) sistema viario pedonale e veicolare, per il collegamento e per l'accesso agli edifici residenziali spazi di sosta e di parcheggio sistemazioni delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti, attrezzature per il traffico; c) rete di distribuzione idrica; d) rete per lo smaltimento rifiuti liquidi; e) sistema di distribuzione dell'energia elettrica e canalizzazioni pe telefono e gas; f) reti ed impianti di illuminazione pubblica per gli spazi di cui alla lettera b). Dette opere dovranno essere eseguite direttamente dal proponente e /o suoi aventi causa a sua cura e spese. Il Comune non provvederà al rilascio dell'abitabilità e/o agibilità dei singoli edifici se non saranno eseguite le opere di urbanizzazione primaria limitatamente alla porzione riguardante il fabbricato e/o i fabbricati per i quali viene richiesta l'abitabilità e/o l'agibilità. Saranno considerate ultimate le opere in questione quando sia assicurata la viabilità l'allacciamento alla rete idrica, alle fognature ed alla rete elettrica, anche se non trasferite alla gestione comunale. Il trasferimento al Comune di capriata d'Orba di tutte le opere dovrà essere eseguito previo collaudo con esito favorevole, entro sei mesi dall'ultimazione definitiva delle opere di urbanizzazione primaria, restando inteso che fino a detto trasferimento resta a carico di proponente e dei suo aventi causa a qualsiasi titolo, ogni onere di manutenzione delle opere ed impianti realizzati a noma della convenzione edilizia. Il collaudatore sarà nominato dalla Amministrazione comunale, mentre l'onere relativo sarà a carico del proponente e suoi aventi causa a qualsiasi titolo. L'art 5.2 della convenzione edilizia di variante riguarda la verifica delle urbanizzazioni primarie .La Tariffa unitaria per gli oneri di urbanizzazione primaria per l'edilizia residenziale come da Tabella comunale prevedeva per le aree di espansione con indice territoriale 1 mc/mq euro 6,24 /mc . La cubatura residenziale prevista \* rimasta invariata e pari a mc 6.504,90 L'onere totale di urbanizzazione primaria mc 6.504,90 x euro 6,24/mc risulta pari ad euro 40.590, 58. Pertanto, per quanto riportato al punto 5.1 della convenzione edilizia in variante , tenendo conto dell'importo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria ammontante ad euro 131.861,67 dei quali euro 103.792,28 relativi alle opere così come previste dal progetto originario di PEC di cui al relativo computo metrico estimativo allegato ed euro 28.069,39 relativi alle opere previste in variante di cui computo metrico estimativo integrativo allegato alla variante di PEC, richiamato l'onere di urbanizzazione primaria di euro 40.590,58 , si vede come le spese da sostenere per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria siano maggiori e a copertura totale degli oneri da versare al Comune come oneri di urbanizzazione primaria. A tal fine l'Amministrazione si e' impegnata a far escludere di rottura del suolo, di occupazione del suolo e di passo carraio per il soggetto attuatore. Il 10% dell'onere tabellare dovrà comunque essere pagato al rilascio dei singoli permessi di costruire. L'art 5.3 della convenzione edilizia di variante fa riferimento a quanto riportato all'art. 5.3 nella precedente convenzione edilizia originaria. L'art 6.1 relativo alle opere di urbanizzazione secondaria e indotta , richiama quanto il proponente si era obbligato per se e per i suoi aventi causa ad assumersi circa l'espletamento degli oneri di costruzione delle opere di urbanizzazione secondaria da realizzarsi all'interno dell'area di PEC comprensive di parcheggio ad uso pubblico ed area a verde attrezzato da assoggettare ad uso pubblico. In seguito il proponente provvedeva in rapporto all'inizio dei lavori dei lotti 1 e 2 , ad eseguire una porzione di parcheggio ad uso pubblico. Con la convenzione edilizia



in variante il proponente, in relazione al disposto di cui al primo comma, punto 2 dell'art 45 LR 56/77 e del quinto comma dell'art 8 della Legge 6 agosto 1967 n 765, si è obbligato per se e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo ad assumersi gli oneri di costruzione per il completamento del parcheggio pubblico da realizzarsi all'interno dell'area oggetto di variante di PEC. L'importo complessivo delle opere relative al parcheggio ad uso pubblico ammonta ad euro 45.759,52 come da computo metrico estimativo allegato alla variante di PEC. Il trasferimento al Comune di Capriata d'Orba delle opere dovrà essere eseguito previo collaudo con esito favorevole, entro sei mesi dall'ultimazione definitiva delle opere di urbanizzazione secondaria, restando inteso che fino a detto trasferimento resta a carico del proponente e dei suoi aventi causa a qualsiasi titolo, ogni onere di manutenzione delle opere ed impianti realizzati a norma della convenzione. Il collaudatore dovrà essere nominato dall'Amministrazione comunale mentre l'onere relativo sarà a carico del proponente e suoi aventi causa a qualsiasi titolo. Secondo quanto riportato all'art. 6.2 della convenzione urbanistica in variante applicando la tariffa unitaria per oneri di urbanizzazione secondaria per l'edilizia residenziale in aree di espansione con I.T. 1 mc/mq pari ad euro 3,54 euro/mc alla cubatura residenziale prevista dal P.E.C. di mc 6.504,90 e' stato determinato un onere complessivo pari ad euro 23.027,35. Pertanto, per quanto detto al punto 6.1 della convenzione edilizia di variante, tenendo conto dell'importo delle opere di urbanizzazione secondaria di cui al computo metrico estimativo allegato al progetto di variante di PEC per un importo complessivo di euro 45.759,52, ricimato l'onere totale di urbanizzazione secondaria di euro 23.027,35, si vede come le spese da sostenersi per realizzare le opere di urbanizzazione secondaria sono maggiori, e a copertura totale, degli oneri da versare al Comune per gli oneri di Urbanizzazione Secondaria. Ove il costo delle opere di urbanizzazione secondaria eseguite direttamente dai proponenti ecceda l'onere forfettariamente determinato o valutato dagli uffici comunali, al proponente stesso o agli aventi diritto, non è dovuto alcun rimborso, compenso o scomputo da altri oneri a qualsiasi titolo determinati. Si precisa che il proponente in data 06.12.2005 ha ottemperato all'obbligo previsto nella concessione originaria mediante il versamento di euro 10.329,14 per la realizzazione di opera di urbanizzazione secondaria di interesse generale. All'art. 6.3 della convenzione edilizia in variante relativo alle caratteristiche tecniche delle opere di urbanizzazione secondaria, la convenzione stabilisce che le opere di urbanizzazione secondaria dovranno essere conformi, per dimensioni e caratteristiche a quanto previsto dal progetto di Piano Esecutivo e dagli specifici progetti esecutivi da sottoporre alla approvazione del Comune di Capriata D'orba redatti secondo i seguenti criteri tecnici: -Parcheggi. Le aree destinate a parcheggio sono contrassegnate nella tavola allegata al PEC originario. Essi saranno costituiti previa sistemazione dell'area secondo le livellette di progetto, con sottofondo di ghiaia dello spessore di cm 30 e sovrastante pavimentazione in conglomerato bituminoso, oltre un grigliato in ghisa carrabile per la raccolta delle acque meteoriche da mettere in opera sulla cunetta stradale corrente in fregio alla zona parcheggio, previa sistemazione della stessa. Saranno completati con segnaletica orizzontale per l'individuazione dei posti auto. Le aree pubbliche, sui lati verso le proprietà private interne al PEC, saranno delimitate con muretti in cls di cemento di altezza variabile con soprastante recinzione in pali in ferro e rete metallica plastificata di altezza cm 90 e siepe di bordura sul lato privato .. Gli articoli nn. 7- 8- 9-10-11-12 della convenzione edilizia di variante fanno riferimento a quanto riportato agli omonimi articoli nella precedente convenzione edilizia originaria. Secondo quanto previsto dall'art 13 della convenzione edilizia di variante, entro sei mesi dalla data di ultimazione delle opere gli impianti e tutti i servizi di cui agli articoli 5 e 6 della Convenzione Edilizia di variante, passeranno gratuitamente di proprietà al Comune; è facoltà del Comune anticipare tale lasso temporale qualora se ne ravvisasse l'opportunità per l'esistenza di necessità di interesse collettivo a norma di Legge e quando sia stata accertata le loro esecuzione a regola d'arte. E' inoltre, facoltà del Comune stralciare eventuali parti degli articoli menzionati ritenute ad uso quasi esclusivo della proprietà, mantenendone a sua discrezione l'assoggettamento ad uso pubblico. Con il passaggio di proprietà verrà trasferito a carico del Comune anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sino a che ciò non avverrà, sarà obbligo del proponente di curare la manutenzione ordinaria e straordinaria, come convenuto nei precedenti articoli della Convenzione Edilizia di variante. Gli articoli nn. 14-15-16-17-18-19 della convenzione edilizia di variante fanno riferimento a quanto riportato agli omonimi articoli nella precedente convenzione edilizia originaria.



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al piano primo sottostrada risulta murata all'interno una piccola finestra presente a progetto sul fronte EST la stessa risulta verso l'esterno corredata di serramento. Al Piano Terra nella loggia posta sul fronte Sud del fabbricato sono presenti strutture lignee di tamponamento non previste dal progetto approvato. Le stesse strutture, non regolarizzabili urbanisticamente dovranno essere smontate. AL piano primo nella camera da letto posta sull'angolo Nord Est del fabbricato, la finestra posta sul fronte Nord risulta murata all'interno mentre all'esterno risulta presente il serramento previsto dal progetto autorizzato. Differenze sulle altezze interne dei locali sottotetto. (normativa di riferimento: Testo unico dell'edilizia DPR 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.) Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica per Accertamento di conformità da presentare al Comune ai sensi dell'art 36 e 37 del P.P.R.380/2001 e s.m.i.

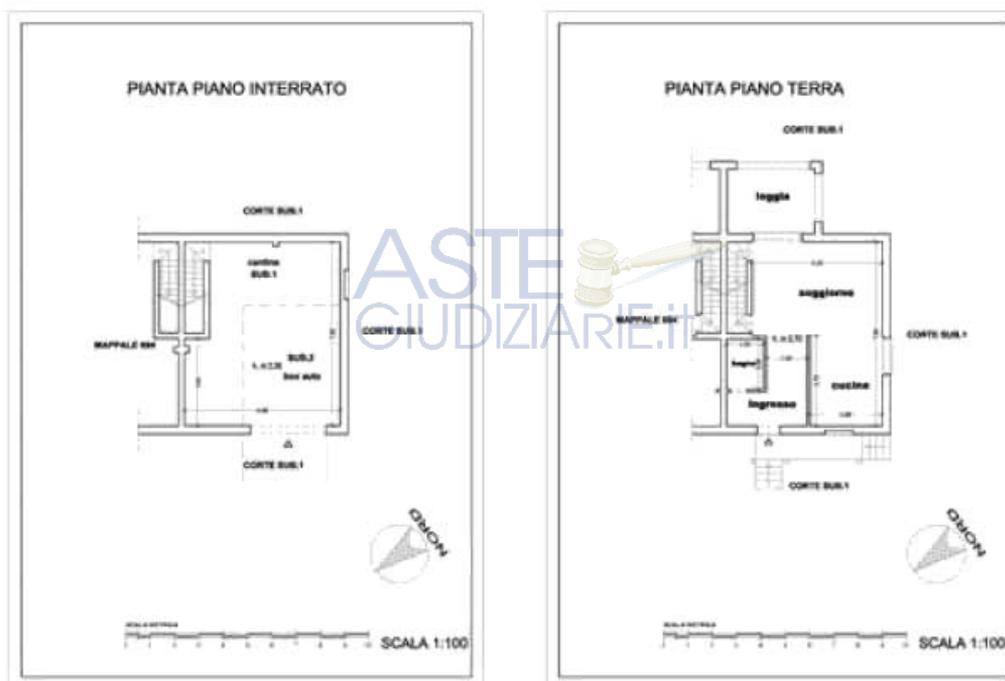
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica per Accertamento di conformità : €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese.

Le strutture lignee di tamponamento presenti nella loggia al piano Terreno dovranno essere smontate



*Pianta stato attuale Piano Interrato*

*Pianta stato attuale Piano Terra*



*Pianta stato attuale Piano Primo*



*Pianta stato attuale Piano Sottotetto*

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al piano sottostrada la finestra presente sul fronte Est risulta tamponata all'interno del locale.

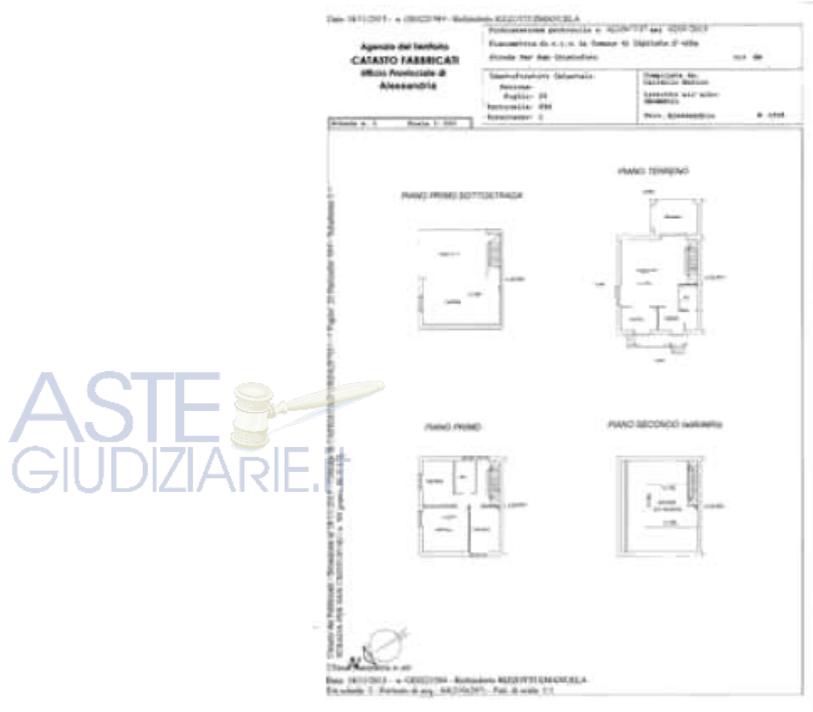
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica per aggiornamento planimetrico (DOCFA)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica aggiornamento planimetrico (DOCFA): € 700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese



Pianimetria catastale particella 694 sub 1

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non sono stati redatti gli atti di asservimento per asservire i terreni a favore del Comune di Capriata d'Orba con vincolo "non edificandi", e il box auto ai sensi dell'art.18 della Legge 765/67.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione da parte di un Notaio di atto di asservimento. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Redazione da parte di un Notaio di atto di asservimento.: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Tre mesi

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

#### CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza di certificazioni degli impianti installati.

Le difformità sono regolarizzabili mediante; Revisione tecnica dell'impianto da parte di tecnico installatore iscritto alla CCIAA e successiva redazione di certificazione tecnica.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- revisione e certificazioni impianto installato: € 800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza di certificazioni inerenti gli impianti installati  
Le difformità sono regolarizzabili mediante: revisione degli impianti installati da parte di tecnico abilitato

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- revisione impianti installati: € 600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

BENI IN CAPRIATA D'ORBA VIA CADUTI DI NASSIRYA 14, FRAZIONE LOCALITÀ BORDINI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CAPRIATA D'ORBA Via Caduti di Nassirya 14, frazione Località Bordini, della superficie commerciale di **204,96** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████).  
L'immobile identificato al lotto 2 della perizia e' costituito da un appartamento disposto su quattro livelli ( 1 sottostrada- Terra- Primo- Secondo/sottotetto) ubicato in una costruzione bifamiliare di nuova realizzazione facente parte del lotto 1 del complesso Immobiliare realizzato per i primi due lotti , in località Bordini del Comune di Capriata D'Orba Città metropolitana di Alessandria in attuazione del PEC C6 Comparto 1 e successiva variante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2sottotetto, interno 2, ha un'altezza interna di varia. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 694 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 561,65 Euro, indirizzo catastale: STRADA PER SAN CRISTOFORO n. SN, piano: S1-T-1-2.; intestato a ██████████ derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  
Coerenze: a Nord con la particella 690, a Ovest con la particella 693 , e Est con le particella 695 e 696 e a Sud con la particella 691.  
Attualmente l'immobile risulta censito nella toponomastica del Comune di Capriata d'Orba come civico 14 Via Caduti di Nassirya.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2012.



Vista del soggiorno



Vista esterna dell'ingresso

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Architetto SAVERIO GIARDINO  
Pagina 34 di 74





ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Vista fronte Nord

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Alessandria - Novi Ligure). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista panoramica Lotto 1 oggetto di perizia



Vista panoramica del Corpo B

SERVIZI

- biblioteca
- campo da calcio
- scuola elementare
- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- piscina

- nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

- autobus distante circa 750 metri
- autostrada distante circa 15 Km

- mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE

livello di piano:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'immobile in perizia è costituito secondo uno schema tipologico a "duplex" con :

un piano interrato di autorimessa e cantina emergente dal piano di imposta dell'edificio di circa cm. 70, onde riuscire ad accedere al box con una rampa di non eccessiva inclinazione o lunghezza (pendenza entro 8%);

un piano terra con ingresso, un soggiorno aperto su cucinino, un bagno ed un loggiato coperto;

un piano primo con tre camere ed un bagno ed un locale disimpegno;

un piano sottotetto non abitabile destinato a locale di sgombero;

I quattro piani risultano collegati da una scala interna ad un solo rampante.

L'unità immobiliare è dotata di giardino pertinenziale accessibile sia dalla zona soggiorno attraverso la loggia, sia dalla zona cucina, tramite alcuni scalini.

L'unità immobiliare, di recente costruzione, è dotata di un autonomo accesso pedonale sul giardino.

Non esiste documentazione attestante la certificazione energetica dell'immobile.

L'appartamento in oggetto è stato occupato dalla data di ultimazione dei lavori fino al maggio 2017 da una famiglia residente.

## INDICE DEGLI ALLEGATI ALLA PERIZIA

Formano parte integrante della presente relazione i seguenti Allegati:

Allegato 1 : Cartografia-Ortofoto-Estratto Catastale (vax);

Allegato 2 : Estratto P.R.G.- Norme Tecniche di attuazione;

Allegato 3 : Visure Catastali;

Allegato 4 : Planimetrie Catastali;

Allegato 5 : Piante Stato Attuale;

Allegato 6 : Documentazione Fotografica;

Allegato 7 : Atti vari;

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* doppia anta a battente realizzati in alluminio al di sopra della media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

*infissi interni:* a battente realizzati in legno tamburato al di sopra della media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

*manto di copertura:* realizzato in tegole in cotto con coibentazione in esistente nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

*pareti esterne:* costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in cappotto buono ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

*pavimentazione interna:* realizzata in cotto e legno buono ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

portone di ingresso: portoncino blindato

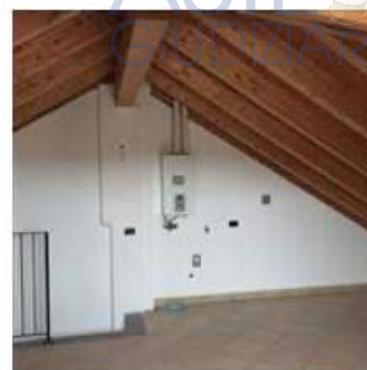
al di sopra della mensa ★★☆☆☆☆

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in alluminio

al di sopra della mensa ★★☆☆☆☆



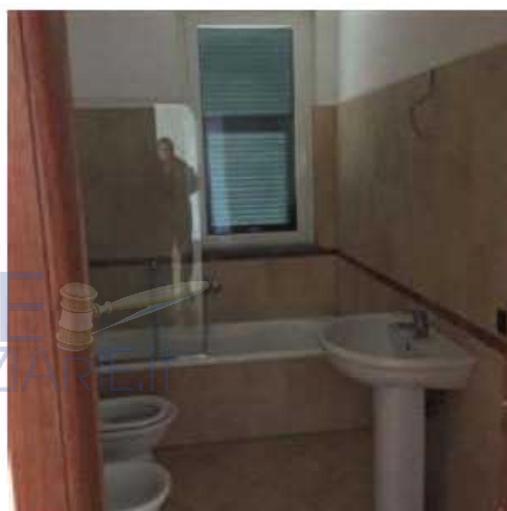
Vista del soggiorno e in fondo l'angolo cottura



Vista piano sottotetto



Vista dalla camera al piano primo



Vista bagno del piano primo

**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina	33,48	x	30 %	=	10,04
Loggia	12,15	x	40 %	=	4,86
Piano Terra Residenziale	56,86	x	100 %	=	56,86
Piano Primo Residenziale	56,86	x	100 %	=	56,86
Sottotetto Locale di sgombero	51,08	x	50 %	=	25,54



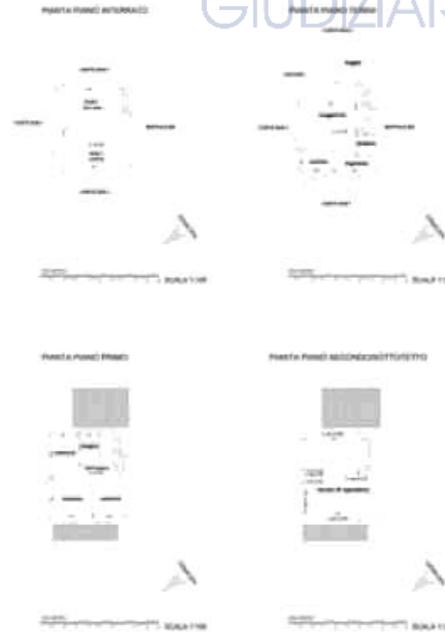
tecnico incaricato: Architetto SAVERIO GIARDINO  
Pagina 37 di 74



Giardino privato	338,61	x	15 %	=	50,79
<b>Totale:</b>	<b>549,04</b>				<b>204,96</b>



Planimetrie denunciate allo stato attuale all'Agenzia del Territorio



Planimetrie dello stato attuale

**ACCESSORI:**

**box singolo**, composto da Superficie a parcheggio pertinenziale, sviluppa una superficie commerciale di **12,86** Mq, identificato con il numero Subalterno 2.  
Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 694 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq, rendita 35,12 Euro, indirizzo catastale: STRADA PER SAN CRISTOFORO n. SN, piano: S1, intestato a ██████████, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  
Coerenze: a Nord con la cantina di proprietà, a Est e a Sud con la corte di proprietà, a Ovest con la particella 693 proprietà.





Vista piano sottosstrada



Planimetria denunciata allo stato attuale all'Agenzia del Territorio

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro* (vedi paragrafo sviluppo valutazione).

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

#### Criterio di stima

Il valore commerciale del bene e' stato determinato utilizzando il criterio di stima detto " Sintetico-comparativo" basato nel calcolare la media dei più probabili prezzi di mercato per immobili venduti nel Comune di Capriata d'Orba nell'ultimo trimestre con similari caratteristiche costruttive, tipologiche di uso e destinazione, inseriti in analoghi contesti di ubicazione, di grado di manutenzione e vetustà.

Per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali ( con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali, sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà ( con un massimo di 25 cm ) .

Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze calcolate in base ai seguenti coefficienti:

- Appartamento 100%
- Box auto interno al fabbricato 55%
- Cantina 30%
- Giardino 15%
- Porzione strada di accesso piano interrato 15%
- Loggia 40%
- Sottotetto Locale di sgombero 50%

Valutazione sintetica dell'immobile ( OMI Città Metropolitana di Alessandria Comune di Capriata d'Orba - Agenzie Immobiliari- Costruttori ) .

La scelta finale sul valore unitario tiene conto delle indagini di mercato svolte; nell'ultima rilevazione effettuata dall'OMI ( 1 semestre 2017 ) , si attribuisce per la Zona sita in Comune di Capriata d'Orba per immobili del tipo " Ville e Villini" in normale stato conservativo un prezzo variabile tra euro/mq 910 ed euro/mq 1100 .

Le ricerche effettuate presso agenzie immobiliari ed Imprese Edili presenti nel territorio per la zona in



esame, su immobili con similari caratteristiche tipologiche, stato di manutenzione, rivelano valori di mercato superiori e compresi tra euro/mq 495 ed euro/mq 1611.

Per il bene in esame, valutate le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche si propone un prezzo medio di mercato pari ad euro/mq 1.050,00

Il valore del lotto risulta pertanto pari a mq 217,8145 ( 204,9555+12,859) x euro 1.050 a mq = euro 228.705,23

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo; 228.705,23

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà); € . 228.705,23

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti); € . 228.705,23

BENI IN CAPRIATA D'ORBA VIA CADUTI DI NASSIRYA 14, FRAZIONE LOCALITÀ BORDINI

## STRADA DI ACCESSO

DI CUI AL PUNTO B

**strada di accesso** a CAPRIATA D'ORBA Via Caduti di Nassirya 14, frazione Località Bordini, della superficie commerciale di **43,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (██████████)

L'immobile in oggetto consiste nella porzione di strada di accesso al piano sottostrada.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 695 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 43, reddito agrario 0,20 €, reddito dominicale 0,23 €, intestato a Garaventa S.P.A., derivante da FRAZIONAMENTO del 08/10/2012 n. 286259.1/2012 in atti dal 08/10/2012 (protocollo n. AL0286259) presentato il 05/10/2012;

Coerenze: a Nord con la particella 690, a Ovest con particella 694, a Est con la particella 696 e a Sud con le particelle 694 e 696.

La Società ██████████ risulta attualmente proprietaria per 1/1 dell'intera superficie. Per questa particella si è deciso di frazionare la quota di vendita di 1/2 per questo lotto di perizia, la restante quota pari a 1/2 sarà oggetto di separato lotto di vendita.

Presenta una forma irregolare.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Alessandria - Novi Ligure). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Architetto SAVERIO GIARDINO  
Pagina 40 di 74



Vista panoramica Lotto 1 oggetto di perizia



Vista panoramica del Corpo B

ASTE GIUDIZIARIE.it

SERVIZI

- biblioteca
- campo da calcio
- scuola elementare
- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- piscina

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

- autobus distante circa 750 metri
- autostrada distante circa 15 Km

ASTE GIUDIZIARIE.it

media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile in oggetto risulta essere identificato come area censita al N.C.T. foglio 20 mappale 695 , la sua destinazione e suo utilizzo allo stato attuale è a strada. La quota venduta di comproprietà e' pari a un mezzo (1/2) dell'area.

INDICE DEGLI ALLEGATI ALLA PERIZIA

- Formano parte integrante della presente relazione i seguenti Allegati:
- Allegato 1 : Cartografia-Ortofoto-Estratto Catastale (vax);
- Allegato 2 : Estratto P.R.G. - Norme Tecniche di attuazione;
- Allegato 3 : Visure Catastali;

ASTE GIUDIZIARIE.it



- Allegato 4 : Planimetrie Catastali;  
 Allegato 5 : Pianta Stato Attuale;  
 Allegato 6 : Documentazione Fotografica;  
 Allegato 7 : Atti vari;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE



Vista del Corpo B

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
strada di accesso	43,00	x	100 %	=	43,00
<b>Totale:</b>	<b>43,00</b>				<b>43,00</b>



Vista del Corpo B sulla base catastale

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI

Procedimento di stima: *a corpo*.

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di calcolo per la valutazione di questo corpo tiene conto di valori parametrici confrontati con analoghe situazioni di mercato.

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Architetto SAVERIO GIARDINO  
 Pagina 42 di 74

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Valore a corpo: **9.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 9.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 4.750,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La base della valutazione è rappresentata dal valore di mercato del bene.

Per valore di mercato si intende l'ammontare stimato a cui una proprietà dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente entrambi interessati alla transazione, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, con cautela e senza coercizioni (RICS, VS 3.2).

Il procedimento di stima adottato è il procedimento comparativo, ovvero l'approccio del mercato (Market Approach, IVS 230) fornisce una indicazione del valore raffrontando il cespite in oggetto con cespiti identici o simili, laddove siano disponibili le informazioni sui prezzi.

La comparazione fra il bene oggetto di stima con i beni simili avviene sulla base del parametro tecnico rappresentato dalla misura di superficie commerciale e delle caratteristiche tecnico-economiche.

Nell'ipotesi in cui il bene oggetto di stima presenti significative differenze rispetto ai beni a cui le fonti si riferiscono è possibile ricorrere a coefficienti di ponderazione (o di differenziazione) che consentono di stabilire una corretta comparazione tra i beni.

La stima di tali coefficienti è effettuata con riferimento alle indicazioni della letteratura specializzata di settore ed il loro valore può essere:

- minore di 1 nel caso le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima siano inferiori a quelle del bene di riferimento;
- superiore a 1 nel caso in cui il manufatto da stimare presenti caratteristiche superiori a quelle del bene di riferimento;

In ragione dello scopo della stima il procedimento sintetico comparativo viene effettuato con riferimento ai prezzi e stima fornite dalle fonti indirette e quelle dirette. Le fonti indirette sono rappresentate da soggetti che elaborano banche dati od osservatori e raccolgono sistematicamente dati economici puntuali per restituire valori minimi, massimi e medi articolati su base territoriale.

Le fonti dirette sono rappresentate dagli operatori del settore immobiliare locale che forniscono informazioni qualitative e quantitative sul mercato locale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Alessandria, ufficio del registro di Novi Ligure, conservatoria dei registri immobiliari di Novi Ligure, ufficio tecnico di Capriata d'Orba, agenzie: Alessandria ,Novi Ligure, osservatori del mercato immobiliare immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Borsoniimmobiliare.it, ed inoltre: Imprese Edili Costruttrici - Figure Professionali Ingegnere Architetto

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Architetto SAVERIO GIARDINO  
Pagina 43 di 74

- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**


## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI.

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	204,96	12,86	228.705,23	228.705,23
B	strada di accesso	43,00	0,00	9.500,00	4.750,00
				<b>238.205,23 €</b>	<b>233.455,23 €</b>



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.100,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 227.355,23**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **11%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 25.009,08**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 346,15**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 202.000,00**





tecnico incaricato: Architetto SAVERIO GIARDINO  
Pagina 44 di 74



TRIBUNALE ORDINARIO - GENOVA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 98/2015

**LOTTO 3**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** terreno residenziale a CAPRIATA D'ORBA, frazione Località Bordini, della superficie commerciale di **9.793,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Gli immobili in perizia si trovano ubicati in località Bordini nel Comune di Capriata D'Orba Città Metropolitana di Alessandria.

Il lotto interessa un'area edificabile posta a circa un 1 km dal centro abitato di Capriata D'Orba lungo la strada Provinciale SP 177 di San Cristoforo con rade abitazioni a villa sulla collina.

Detti terreni costituiscono un unico compendio immobiliare di superficie complessiva catastale pari a mq 9.793 di cui mq 9.338 inseriti nell'aria a destinazione residenziale del Comparto 1 del PEC C6 e mq 405 al di fuori dell'area del Comparto 1.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 690 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 400, reddito agrario 1,86 €, reddito dominicale 2,17 €, intestato a ██████████, derivante da FRAZIONAMENTO del 08/10/2012 n. 286259.1/2012 in atti dal 08/10/2012 (protocollo n. AL0286259) presentato il 05/10/2012;  
Coerenze: A Nord con la particella 2, a Ovest con la strada Via S.Cristoforo, a Est con la particella 691 e a Sud con le particelle 692,693,694,695,696,697,698.
- foglio 20 particella 691 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 8943, reddito agrario 41,57 €, reddito dominicale 48,50 €, intestato a ██████████, derivante da FRAZIONAMENTO del 08/10/2012 n. 286259.1/2012 in atti dal 08/10/2012 (protocollo n. AL0286259) presentato il 05/10/2012  
Coerenze: a Nord con le particelle 693-694-696-697-2, a Ovest con le particelle 690-698-697-692 e strada Via S.Cristoforo, a Est con le particelle 584-586-588-590-592 e a Sud con le particelle 32-535;
- foglio 20 particella 692 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 450, reddito agrario 209,00 €, reddito dominicale 2,44 €, intestato a ██████████, derivante da FRAZIONAMENTO del 08/10/2012 n. 286259.1/2012 in atti dal 08/10/2012 (protocollo n. AL0286259) presentato il 05/10/2012  
Coerenze: a Nord con la particella 690, a Ovest con la strada Via S.Cristoforo, a Est con le particelle 693-691 e a Sud con la particella 691;

Presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>9.793,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ . 231.356,84</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	<b>€ . 208.000,00</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Architetto SAVERIO GIARDINO  
Pagina 45 di 74



trova:

Data della valutazione:

05/07/2018

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:***4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.**4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.**4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.**4.1.4. Altre limitazioni d'uso:*

Convenzione Edilizia, stipulata il 06/12/2005 a firma di Notaio Laura Magaglio ai nn. Repertorio n.7470, Raccolta n.3518 di repertorio, registrata il 19/12/2005 a Novi Ligure ai nn. 1044, trascritta il 20/12/2005 a Novi Ligure ai nn. registro generale n.6976, registro particolare n.4688, a favore di Comune di Capriata D'Orba, contro ██████████, derivante da Atto notarile pubblico.

Convenzione Edilizia relativa al PEC approvato dal Consiglio Comunale di Capriata D'Orba con propria Delibera n. 29 del 22.09.2005

Convenzione Edilizia, stipulata il 28/07/2011 a firma di Notaio Laura Magaglio ai nn. Repertorio n.10233, Raccolta n.5540 di repertorio, registrata il 09/08/2011 a Novi Ligure ai nn. 2006, trascritta il 10/08/2011 a Novi Ligure ai nn. Registro Particolare 2724 Registro Generale 3776, a favore di Comune di Capriata D'Orba, contro ██████████, derivante da Atto notarile pubblico.

Convenzione Edilizia in Variante a precedente Convenzione Edilizia del 2005 relativa alla Variante di PEC approvata dal Consiglio Comunale del Comune di Capriata D'Orba con deliberazione n. 5 del 18 febbraio 2011

**4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:***4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 11/12/2012 a firma di Notaio Riso Luigi Francesco ai nn. Repertorio 29275/16718 di repertorio, iscritta il 12/12/2012 a Novi Ligure ai nn. Registro Particolare 521 Registro Generale 4513, a favore di 1-Banca Carige - Cassa di Risparmio di Genova e Imperia S.p.a. per quota di 39,55/100 (vedi note aggiuntive), contro ██████████, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 3.650.000,00.

Importo capitale: 6.387.500,00.

Durata ipoteca: scadenza 30 giugno 2033..

Altri soggetti coinvolti : 2-Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. per quota 12,2/100. 3-Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. per quota 9,98/100. 4- Banca Sella S.p.a. per quota 7,39/100. 5-Banca Regionale Europea per quota 14,92/100. 6-Intesa Sanpaolo S.p.a. per quota 4,66/100. 7-Unicredit S.p.a. per quota 11,3/100. Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 113 del 21/01/2013 (EROGAZIONE PARZIALE) 2. Annotazione n. 138 del 11/02/2013 (EROGAZIONE A SALDO)

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Architetto SAVERIO GIARDINO  
Pagina 46 di 74

sentenza di fallimento, stipulata il 09/07/2015 a firma di Tribunale di Genova ai nn. 99/2015 di repertorio di repertorio, registrata il 30/07/2015 a Genova ai nn. 8884, trascritta il 13/04/2017 a Novi Ligure ai nn. Registro Generale n.1652, Registro particolare n.1211, a favore di ai creditori ed ai terzi che vantano diritti reali o personali su cose in possesso della fallita, contro ██████████ derivante da Sentenza di fallimento del Tribunale di Genova

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

Ulteriori avvertenze:

I terreni ricadono in zona sottoposta a vincolo idrogeologico;

L'intervento di edificazione abitativa, attualmente è stato limitato ai lotti 1 e 2, ed e' stato affiancato dalla realizzazione di una prima porzione di opere di urbanizzazione, secondo quanto previsto dalla Convenzione.

Sono stati pertanto realizzati i seguenti interventi:

1. tracciamento e realizzazione al grezzo di parte della nuova strada a nord dell'inseadimento, di larghezza m. 3.00 più il marciapiede di m. 1.20, con sbocco sulla strada provinciale, comprensiva del , marciapiede, porzione di canalizzazione acque bianche, transito ed allaccio utenze delle abitazioni lotti 1 e 2;
2. Prima metà del parcheggio pubblico sulla strada provinciale, dall'angolo nord del lotto di intervento fino all'accesso all'area di verde pubblico prevista dal piano originario , comprensivo di griglia carrabile per la regimazione delle acque bianche, messa in opera della pavimentazione in autobloccanti

E' stato realizzato l' allaccio alla conduttura acque nere corrente sotto al canale di drenaggio lato strada in corrispondenza dell'incrocio con la viabilità provinciale.

Nella stessa zona e' stato operato l'allaccio alle acque bianche, inserito nel terreno ad ideale continuazione del canale di drenaggio a cielo libero, sotto alla pavimentazione dei posti auto pubblici.

I fabbricati realizzati nei lotti 1 e 2 del PEC sono stati allacciati all'acquedotto comunale

I marciapiedi realizzati sono stati rifiniti con cordoli in cls prefabbricato sagomati e pavimentati con autobloccanti.

L'illuminazione pubblica non e' stata ancora realizzata.

Enel fornisce l'alimentazione elettrica a partire da un quadro posto sull'angolo nord dell'area, lungo la provinciale; dal quadro, si dipartiranno due linee indipendenti, una per l'alimentazione dell'illuminazione pubblica ed un'altra per alimentare le abitazioni.

Attualmente non esistono dotazioni condominiali in atto . Si prevede comunque che a seguito della realizzazione dell'intero compendio immobiliare previsto dallo strumento urbanistico attuativo - sia da prevedersi la costituzione di un super condominio relativamente alle Unità abitative che verranno a formarsi ed alle loro parti comuni parzialmente previste all'interno della Convenzione edilizia in essere .

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

██████████ per la quota di 1/1, in forza di ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA (dal 06/12/2005), con atto stipulato il 06/12/2005 a firma di Notaio Laura Magaglio ai nn. Repertorio n.7471, Raccolta n.3519 di repertorio, registrato il 16/12/2005 a Novi Ligure ai nn. 2168, trascritto il 20/12/2005 a Novi Ligure ai nn. Registro Particolare 4689 Registro Generale 6977, in forza di ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.

Fanno parte integrante dello stesso atto le seguenti Trascrizioni a Favore: TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/12/2005 - Registro Particolare 4690 Registro Generale 6978 Pubblico ufficiale MAGAGLIO LAURA Repertorio 7471/3519 del 06/12/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in CAPRIATA D'ORBA(AL); TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/12/2005 - Registro Particolare 4691 Registro Generale 6979 Pubblico ufficiale MAGAGLIO LAURA Repertorio 7471/3519 del 06/12/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in CAPRIATA D'ORBA(AL); TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/12/2005 - Registro Particolare 4692 Registro Generale 6980 Pubblico ufficiale MAGAGLIO LAURA Repertorio 7471/3519 del 06/12/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in CAPRIATA D'ORBA(AL); TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/12/2005 - Registro Particolare 4693 Registro Generale 6981 Pubblico ufficiale MAGAGLIO LAURA Repertorio 7471/3519 del 06/12/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in CAPRIATA D'ORBA(AL);

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

██████████ per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di Atto notarile (dal 28/12/1982 fino al 06/12/2005), in forza di Atto notarile.

Il titolo è riferito solamente a ai Mappali 5 e 589 ora soppressi . Protocollo mappale n.2012/AL0286260 ,data di approvazione il 08.10.2012 , Protocollo frazionamento n.: 2012/AL0286259 data di approvazione il 08.10.2012.

Al Signor ██████████ per quota pari ad un mezzo dell'intera piena proprietà di quanto forma oggetto della terza vendita in forza di titoli anteriori il 01.01.1963 e per la restante quota di un mezzo dell'intera piena proprietà per averlo acquistato , già in regime di comunione legale dei beni con la Signora ██████████ con atto a rogito Notaio Franco Maccagno già alla residenza di Novi Ligure , in data 28.12.1982, n.11334/5637 del repertorio notarile, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Novi Ligure, in data 17.01.1983, al n.153, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Novi Ligure , in data 25.01.1983, al registro particolare Volume 1343 ,n.274;

██████████ per la quota di 1/1, in forza di Impianto meccanografico (dal 20/06/1984 fino al 17/03/2003), in forza di Impianto meccanografico.

Il titolo è riferito solamente a ai Mappali 28 e 593 ora soppressi . Protocollo mappale n.2012/AL0286260 ,data di approvazione il 08.10.2012 , Protocollo frazionamento n.: 2012/AL0286259 data di approvazione il 08.10.2012.

Derivanti dall' Impianto meccanografico del 20/06/1984

██████████ per la quota di 1/1, in forza di Atto pubblico (dal 22/11/1985 fino al 17/07/2001), con atto stipulato il 22/11/1985 a firma di FRANCO MACCAGNO ai nn. repertorio 14583 di repertorio, registrato il 10/12/1985 a Novi Ligure ai nn. 2450, in forza di Atto pubblico.

Il titolo è riferito solamente a ai Mappali 7 e 539 ora soppressi . Protocollo mappale n.2012/AL0286260 ,data di approvazione il 08.10.2012 , Protocollo frazionamento n.: 2012/AL0286259 data di approvazione il 08.10.2012.

DATI DERIVANTI DA: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/11/1985 Voltura in atti dal 09/10/1990 Repertorio n.: 14583 Rogante: FRANCO MACCAGNO Sede: NOVI LIGURE Registrazione: UR Sede: NOVI LIGURE Volume: 1 n: 2450 del 10/12/1985 (n. 70.2/1986)

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto pubblico (dal 01/08/1987 fino al 06/12/2005), con atto stipulato il 01/08/1987 a firma di Notaio Franco Maccagno ai nn. 16633/7406 di repertorio, registrato il 20/08/1987 a Novi Ligure ai nn. 585, trascritto il 28/08/1987 a Novi Ligure ai nn. 2776, in forza di atto pubblico.



Il titolo è riferito solamente a al Mappale 591 ora soppresso . Protocollo mappale n.2012/AL0286260 ,data di approvazione il 08.10.2012 , Protocollo frazionamento n.: 2012/AL0286259 data di approvazione il 08.10.2012.

Al Signor [REDACTED] per il diritto di usufrutto generale vitalizio di quanto in forza si successione testamentaria apertasi in morte del Signor [REDACTED]

[REDACTED] il quale dispose delle proprie sostanze con testamento olografo pubblicato dal Notaio Franco Maccagno già alla residenza di Novi Ligure in data 28.06.1982 n.10878/5436 del repertorio notarile registrato a Novi Ligure in data 13.07.1982 al n.1405 trascritto a Novi Ligure in data 22.07.1982 al registro particolare volume 1331 numero 2329 (Denuncia si successione presentata presso l'agenzia delle Entrate di Novi Ligure , registrata al n.3, Volume 647, trascritta presso L'Ufficio del Territorio di Novi Ligure , in data 22.06.1983, al registro particolare Volume 1354, n.1883). E successivo atto di divisione a rogito Notaio Franco Maccagno , in data 22.11.1985, n.14583/6731 del repertorio notarile , registrato a Novi Ligure in data 10.12.198, al n.2450, trascritto a Novi Ligure il 19.12.1985 , al registro particolare Volume 1418, n.3821; al Signor Cassulo Claudio per l'intera nuda proprietà in forza di atto di donazione a rogito Notaio Franco Maccagno , in data 01.08.1987 , n.16633/7406 del repertorio notarile, registrato a Novi Ligure , in data 20.08.1987, al n.585, trascritto a Novi Ligure in data 28.08.1987, al registro particolare Volume 1461, n.2776, e successivamente atto di divisione a rogito in data 01.08.1987, n.16633/7406 del repertorio notarile, registrato a Novi Ligure in data 20.08.1987 al n.585, trascritto a Novi Ligure , in data 02.09.1987, al registro particolare Volume 1461, n.2801;

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) (dal 23/08/1990 fino al 21/11/1998), con atto stipulato il 23/08/1990, in forza di DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE).

Il titolo è riferito solamente a ai Mappali 585 e 587 ora soppressi . Protocollo mappale n.2012/AL0286260 ,data di approvazione il 08.10.2012 , Protocollo frazionamento n.: 2012/AL0286259 data di approvazione il 08.10.2012.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23/08/1990 in atti dal 18/02/2000 Registrazione: UR Sede: NOVI LIGURE Volume: 748 n: 26 (n. 2.1/1990)

[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di Successione testamentaria (dal 21/11/1998 fino al 06/12/2005), registrato il 06/04/1999 a Novi Ligure ai nn. 512, in forza di Successione testamentaria.

Il titolo è riferito solamente a ai Mappali 585 e 587 ora soppressi . Protocollo mappale n.2012/AL0286260 ,data di approvazione il 08.10.2012 , Protocollo frazionamento n.: 2012/AL0286259 data di approvazione il 08.10.2012.

I signori [REDACTED] sono entrati in possesso dei beni in forza si successione testamentaria apertasi in morte del Signor [REDACTED], nato a [REDACTED]

[REDACTED] il quale dispone delle proprie sostanze con testamento olografo pubblicato dal Notaio Laura Magaglio , registrato a Novi Ligure in data 06.04.1999 al n.512 (denuncia di successione presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Novi Ligure , registrata al n.20,Volume 865, trascritta presso L'Ufficio del Territorio di Novi Ligure , in data 21.08.1999, al registro particolare n.2805).

[REDACTED] , [REDACTED] , per la quota di varie (vedi note aggiuntive), in forza di successione testamentaria (dal 17/07/2001 fino al 06/12/2005), con atto stipulato il 17/07/2001 a firma di Notaio Franco Borghero ai nn. 44549 di Repertorio di repertorio, registrato il 25/01/2002 a Novi Ligure ai nn. 100, trascritto il 04/02/2002 a Novi Ligure ai nn. 368/475, in forza di successione testamentaria.

Il titolo è riferito solamente a ai Mappali 7 e 539 ora soppressi . Protocollo mappale n.2012/AL0286260 ,data di approvazione il 08.10.2012 , Protocollo frazionamento n.: 2012/AL0286259 data di approvazione il 08.10.2012.

Le quote di proprietà sono: [REDACTED] per 1/3 , [REDACTED] per 1/3 , [REDACTED] 1/3 , [REDACTED] 1/1. I proprietari sono entrati in possesso dei beni per via della successione testamentaria apertasi in morte del Signor [REDACTED] deceduto in data 17.07.2001, il quale dispose sostanze con testamento olografo pubblicato dal Notaio Franco Borghero di Novi Ligure in data 08.01.2002. La denuncia si successione presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Novi Ligure, registrata al n.50, Volume 917, trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Novi Ligure , in data



30.09.2002, ai numeri 3467/4514.

██████████ per la quota di 1/1, in forza di successione testamentaria (dal 17/03/2003 fino al 06/12/2005), con atto stipulato il 17/03/2003 a firma di Notaio Laura Magaglio, trascritto il 04/11/2003 a Novi Ligure ai nn. 4051/5581, in forza di successione testamentaria.

Il titolo è riferito solamente a ai Mappali 28 e 593 ora soppressi, Protocollo mappale n.2012/AL0286260, data di approvazione il 08.10.2012, Protocollo frazionamento n.: 2012/AL0286259 data di approvazione il 08.10.2012.

Le Signore ██████████ sono entrate in possesso dei beni in forza di successione testamentaria apertasi in morte del Signor ██████████

██████████ il quale dispose delle proprie sostanze con testamento olografo pubblicato in data 26.05.2003 n.5943/2540 del repertorio notarile registrato a Novi Ligure in data 04.06.2003 al n.793 trascritto a Novi Ligure in data 08.07.2003 ai numeri 3439/2560 (denuncia di successione presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Novi Ligure, registrata al n.14, Volume 940, trascritta a Novi Ligure in data 04.11.2003, ai numeri 4051/5581;

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La società ██████████ unitamente ad altri proponenti aveva presentato in data 20.06.2005 un progetto di Piano Esecutivo Convenzionato per l'utilizzazione ad uso residenziale del terreno, sito in territorio del Comune di Capriata D'Orba, località Bordini, censito al Catasto di detto Comune al Foglio 20 mappali 585-587-5-589-7-591-28-593-539 della superficie catastale di mq 11.835 dei quali mq 11.259 inclusi nel P.R.G.C. vigente, approvato con D.G.R. n. 105-26914 del 23.02.1989; Prima variante approvata con D.G.R. n. 118-37362 del 03.08.1994; Seconda Variante approvata con D.G.R. n. 4-24006 del 23.02.1998 e Terza Variante strutturale approvata con D.G.R. n.20-10124 del 24.11.2008 tra le aree residenziali a piano esecutivo convenzionato obbligatorio individuato in cartografia con il numero C6.

Il piano esecutivo convenzionato era stato approvato dal Consiglio Comunale di Capriata D'Orba con propria Delibera n. 29 del 22.09.2005 giusta convenzione edilizia a Rogito Notaio Laura Magaglio in data 06.12.2005 n. 7470/3518 del registro notarile, registrato a Novi Ligure in data 19.12.2005 al numero 1044, trascritto il 20.12.2005 Reg Gen 6976 Reg Part n 4688.

Il P.E.C. insisteva sui terreni censiti al N.C.T. del Comune di Capriata D'Orba al Foglio 20 sulle seguenti particelle

Foglio 20	particella	585	di superficie catastale pari a mq 2.424
Foglio 20	particella	587	di superficie catastale pari a mq 160
Foglio 20	particella	5	di superficie catastale pari a mq 1.090
Foglio 20	particella	589	di superficie catastale pari a mq 1.469
Foglio 20	particella	7	di superficie catastale pari a mq 1.670
Foglio 20	particella	591	di superficie catastale pari a mq 1.039
Foglio 20	particella	28	di superficie catastale pari a mq 2.450
Foglio 20	particella	593	di superficie catastale pari a mq 1.343
Foglio 20	particella	539	di superficie catastale pari a mq 190

Della superficie di mq 11.259, incluso tra le aree di espansione insediativa tramite un piano esecutivo convenzionato (PEC) individuato con il numero C6 nel PRG vigente, approvato con D.G.R. n. 105-26914 del 23.02.1989 come disposto dalla variante parziale n. 3 approvata con D.G.C. n. 14 del 06.05.2002, così come suddiviso nei due comparti 1 e 2 con Deliberazione della G.C. n. 21 del 14.03.2005,

Il P.E.C. prevedeva le seguenti destinazioni:

1. Aree di pertinenza di edifici a destinazione residenziale : mq 7.632;
2. Aree Per Standards Urbanistici e cessione di aree : Parcheggio, Marciapiedi e Verde Pubblico a Parco : mq 2.506;

Nelle aree, di cui sopra era prevista la costruzione ex novo di otto edifici aventi superficie utile lorda per complessivi mq 2.168,30 come risulta dal seguente prospetto:

LOTTO	SUPERFICIE LORDA UTILE
Tipologia A	446,68
Tipologia B	506,80
Tipologia C	367,88
Tipologia D	846,94
TOTALE	2168,30

La Società Garaventa SPA si era obbligata per se e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a cedere al Comune di Capriata D'Orba le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (spazi pubblici, strada, parcheggio) che sono state dettagliatamente indicate nella Tavola n. 26 del progetto di P.E.C. come segue:

Viabilità pubblica:

Strada pubblica di confine al P.E.C. = mq 1228,14;

Marciapiedi e/a delimitazione strada = mq 465,88 ;

Totale mq 1.694,02

Aree per standard Urbanistici da cedere al Comune

Aree a parcheggio = mq 466,87;

Aree a verde pubblico = mq 1.511,84

Totale = mq 1978,71

TOTALE OPERE IN CESSIONE = mq 3.672,73

Gli standard urbanistici risultavano soddisfatti dalle seguenti considerazioni:

Volumetria di progetto : mc 6.504,90

Valutazione abitanti: mc 6.504,90/90mc/ab = ab. 72

Standard richiesti : mq ( 72ab. X 25 mq/ab) = mq 1.800:

Poiché il PRG per la zona richiede una ulteriore quantità di servizi oltre a quella necessaria per il soddisfacimento degli standard urbanistici la differenza e' stata monetizzata dalla Società proponente secondo le seguenti modalità:

Superficie a servizi richiesti dal PRG = mq 2.172,00 ;

Superficie a servizi prevista nel P.E.C. = mq 1.978,71 ;

Differenza a debito mq 193,29

Mq 193,29 x euro/mq 20 = euro 3.865,80 importo versato alla firma della convenzione.

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Dalla verifica riportata all'art 5.2 della convenzione per la cubatura residenziale prevista dal PEC di mc 6.504,90 applicando il valore unitario tariffario comunale per le aree di espansione residenziale con indice territoriale 1 mc/mq pari ad euro 6,24/mc. corrispondeva un onere di urbanizzazione primaria pari ad euro 40.590,58;

Tenuto conto dell'importo delle opere di urbanizzazione primaria di cui al Computo Metrico Estimativo allegato al progetto di P.E.C. per un importo complessivo di euro 103.792,28, richiamato l'onere totale di urbanizzazione primaria tabellare calcolato in euro 40.590,58 si desume come il costo delle opere di urbanizzazione primaria eseguite direttamente dal soggetto proponente eccedeva

l'onere forfettariamente valutato dagli Uffici Comunali, a tal fine l'Amministrazione si è impegnata a far escludere gli oneri di rottura suolo, di occupazione suolo e di passo carraio al soggetto proponente.

Il 10% dell'onere Tabellare dovrà comunque essere pagato al rilascio dei singoli permessi di costruire.

Le suddette opere di urbanizzazione primaria dovevano essere realizzate secondo le specifiche tecniche elencate all'art. 5.III della convenzione attuativa.

In relazione al disposto del primo comma, punto 2, dell'art.45 della L.R. n 56/77 e del quinto comma dell'art.8 della Legge 6.8.1967 n 765, il proponente ha assunto per se e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, ad assumere gli Oneri di Costruzione di tutte le Opere di Urbanizzazione Secondaria da realizzarsi all'interno dell'area oggetto di P.E.C. Oltre ai parcheggi che dovranno essere ceduti, insieme alla viabilità al Comune, nell'area del proponente si trovano altre superfici destinate a verde che saranno attrezzate a verde e cedute al comune secondo quanto previsto nelle Tavole di P.E.C. Il proponente si impegna a realizzare tutto quanto sopradescritto come da Computo Metrico allegato al progetto di P.E.C. per un importo complessivo delle opere stimato in euro 46.527,00.

Secondo quanto riportato all'art. 6.2 della convenzione urbanistica applicando la tariffa unitaria per oneri di urbanizzazione secondaria per l'edilizia residenziale in aree di espansione con I.T. 1 mc/mq pari ad euro 3,54 euro/mc alla cubatura residenziale prevista dal P.E.C. di mc 6.504,90 e' stato determinato un onere complessivo pari ad euro 23.027,35.

Dal confronto tra i due calcoli soprariportati si vede come le spese da sostenersi per realizzare le opere di urbanizzazione secondaria sono maggiori, e a copertura totale, degli oneri da versare al Comune per gli oneri di Urbanizzazione Secondaria.

Tuttavia il soggetto proponente si è obbligato, secondo quanto riportato all'art. 6.2 della Convenzione Urbanistica, al versamento al Comune di Capriata D'orba di euro 10.329,14 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria di interesse generale che saranno corrisposti al Comune all'atto del rilascio del permesso di costruire relativo alla realizzazione del primo fabbricato.

All'art. 6.3 relativo alle caratteristiche tecniche delle opere di urbanizzazione secondaria, la convenzione stabiliva che le stesse dovevano essere conformi, per dimensioni e caratteristiche a quanto previsto dal progetto di Piano Esecutivo approvato e dagli specifici progetti da sottoporre alla approvazione del Comune di Capriata D'orba redatti secondo i seguenti criteri tecnici:

1. Opere di sistemazione del suolo e seminazione. Saranno eseguiti movimenti di terra per lo spianamento e il livellamento del terreno in modo da rendere il terreno idoneo con forme alle quote contenute nelle sezioni riportate nelle tavole grafiche. Saranno eseguite le opere di preparazione, concimazione e seminazione a prato.
2. Parcheggi. Le aree destinate a parcheggio sono contrassegnate nella tavola allegata. Essi saranno costruiti previa sistemazione secondo le livellette di progetto, con sottofondo di ghiaia dello spessore di cm 30 e sovrastante posa di masselli autobloccanti in cls. Saranno completati con segnaletica orizzontale per l'individuazione dei posti auto.
3. Piantumazione alberi e cespugli. Le aree destinate a verde saranno coltivate a prato e si procederà alla piantumazione di alberi di alto fusto ( h= mt 4-5 ) di essenze quali carpini, betulle e aceri, e di cespugli di essenze locali secondo le indicazioni da parte del comune. Le aree a verde saranno dotate di arredo costituito da

n.6 panchine con supporti in acciaio zincato e assi sedile e schienale in legno;

n.6 cestini per rifiuti in paletti di acciaio zincato;

fontanelle in muratura ;

Le aree pubbliche, sui lati verso le proprietà private interne al PEC, saranno delimitate con muretti di altezza cm 110, rifasciati in pietra, con siepe di bordura sul lato privato e soprastante recinzione in pali in ferro e rete metallica plastificata di altezza cm 90 al fine di raggiungere una altezza complessiva di ml 2.

Il Comune all'art.7 della Convenzione si impegna a vincolare i successivi utilizzatori delle opere di urbanizzazione primaria realizzati dall'attuale proponente a corrispondere ai proprietari del P.C. ( comparto 1) la quota parte di spesa proporzionalmente alle superfici lorde realizzabili. La quota di spesa, aggiornata nell'importo dovrà essere definita dal Comune ed il versamento dell'importo dovrà essere effettuato al momento della stipula della convenzione relativa al comparto 2.

Secondo quanto previsto all'art 8 della Convenzione Edilizia la costruzione delle opere di urbanizzazione primaria poteva essere effettuata anche gradualmente, in modo da assicurare sempre i servizi ai fabbricati costruiti ed alle aree di uso pubblico.

La graduale esecuzione delle opere doveva però avvenire previa autorizzazione scritta del Sindaco su istanza del proponente che ne prevedeva il programma di attuazione.

Il Comune di Capriata D'Orba si arrogava la possibilità di iscrivere ipoteca a garanzia del pagamento integrale dell'intera penale calcolata con un massimo di tre anni di ritardo, cos' come potrà rivalersi immediatamente sulla garanzia fidejussoria di cui all'art 11 della Convenzione Edilizia, ferma ed impregiudicata la sua facoltà di far eseguire le opere non costruite in danno del proponente ed a suo carico, con azione di regresso per le spese e fermo sempre il risarcimento del danno causato oltre alla penale convenzionale, oltre alla facoltà di risolvere la Convenzione Edilizia.

All'art. 9 della Convenzione Edilizia si prevedeva che il contributo relativo al costo di costruzione fosse dovuto in applicazione alla Legge n. 10 del 28.01.1977 e s.m.i.

Per l'esecuzione delle opere di competenza del soggetto proponente, l'art 10 della Convenzione Edilizia prevedeva che queste fossero realizzate previa presentazione di appositi progetti esecutivi, a mente dell'art 48 della Legge Regionale n.56/77 a firma di tecnici specializzati da sottoporre all'esame ed all'approvazione da parte dei competenti organi comunali.

Il proponente, in relazione al disposto del primo comma, punto 2, dell'art.45 della Legge Regionale n. 56/77, ha costituito per se e per i suoi aventi diritto, a qualsiasi titolo, la cauzione costituita da Polizza Fidejussoria n. 4419002727040749 in data 02.12.2005 emessa da " ASSICURATRICE EDILE - Compagnia di Assicurazioni e Riassicurazioni SPA" con sede in Milano dell'importo di euro 150.319,28.

Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla Convenzione Edilizia, il proponente ha autorizzato ai sensi dell'art. 11 della Convenzione Edilizia, il Comune di Capriata d'Orba a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonerò da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune dovrà fare.

Il Comune di Capriata D'Orba, ai sensi dell'art.12 della Convenzione Edilizia si e' riservato la facoltà di provvedere direttamente alla esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi in sostituzione del proponente ed a spese del medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalla Legge e dai Regolamenti in vigore, quando essi non vi abbiano provveduto tempestivamente ed il comune li abbia messi in mora con un preavviso non inferiore in ogni caso a tre mesi salvo in ogni caso il diritto al risarcimento del danno oltrechè l'incameramento della penale convenzionale.

Secondo quanto previsto dall'art 13 della Convenzione Edilizia ,entro sei mesi dalla data di ultimazione delle opere gli impianti e tutti i servizi di cui agli articoli 5 e 6 della Convenzione Edilizia, passeranno gratuitamente di proprietà al Comune; è facoltà del Comune anticipare tale lasso temporale qualora se ravvisasse l'opportunità per l'esistenza di necessità di interesse collettivo a norma di Legge e quando sia stata accertata le loro esecuzione a regola d'arte.

E' inoltre, facoltà del Comune stralciare parti degli articoli menzionati ritenute quasi esclusivo della proprietà, mantenendone a sua discrezione l'assoggettamento ad uso pubblico. L'area a verde pubblico della superficie di circa mq 1.500 sarà assoggettata ad uso pubblico mentre la proprietà rimarrà in capo al soggetto proponente (e o ai suoi aventi causa), che ne curerà ( cureranno) la manutenzione ordinaria e straordinaria. Con il passaggio di proprietà verrà trasferito a carico del Comune anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sino a che ciò non avverrà, sarà obbligo del proponente di curare la manutenzione ordinaria e straordinaria, come convenuto nei precedenti articoli della Convenzione Edilizia.



All'art. 14 della Convenzione Edilizia si stabilisce che qualora il proponente proceda ad alienazione delle aree lottizzate, questi dovrà trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti gli obblighi ed oneri di cui alla Convenzione Edilizia stipulata con il Comune. Egli dovrà dare notizia al Comune di Capriata D'Orba di ogni trasferimento effettuato entro 10 giorni dall'inizio del trasferimento. In caso di mancata esecuzione dell'obbligo il proponente sarà tenuto ad un pagamento pari ad 1/20 del valore dell'immobile trasferito. Il Comune potrà iscrivere ipoteca a garanzia del pagamento predetto. In ogni caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti, il proponente ed i suoi successori od aventi causa restano solidamente responsabili verso il Comune di Capriata d'Orba di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili. I proprietari delle aree ed i loro successori od aventi causa, nell'esecuzione di dette opere ed impianti, dovranno osservare le norme dettate con il presente disciplinare.

Resta stabilito dall'art 15 della Convenzione Edilizia che Il Comune non rilascerà alcuna autorizzazione di abitabilità o usabilità dei locali a norma dell'art.57 della Legge Regionale 56/77 se non quando dal proponente o da chi per essi si sia adempiuto agli obblighi inerenti alla realizzazione delle opere relative all'urbanizzazione primaria relative all'immobile per il quale si chiede l'autorizzazione all'usabilità e/o abitabilità.

La Convenzione Edilizia ai sensi dell'art 16 ha una durata di anni 10 decorrenti dalla data della sottoscrizione, le parti in qualunque momento prima della scadenza possono accordarsi per una proroga od un rinnovo. Alla scadenza della Convenzione, nel caso in cui questa non fosse prorogata o rinnovata, per la parte del comprensorio sulla quale non fosse eventualmente completata l'edificazione restano in vigore le prescrizioni del progetto allegato alla Convenzione sino a quando l'Amministrazione Comunale non dovesse adottare per il Comprensorio un altro Piano Esecutivo.

All'articolo 17 della Convenzione Edilizia si stabilisce che tutte le spese relative e conseguenti alla Convenzione Edilizia sono state poste a carico del soggetto proponente

All'art.18 della Convenzione Edilizia Il soggetto proponente dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione d'ipoteca legale, che potesse eventualmente competergli in dipendenza della presente Convenzione Edilizia, nei registri immobiliari.

L'art 19 della Convenzione Edilizia rinvia per quanto non contenuto nella Convenzione a quanto contenuto nelle Leggi Statali e Regionali ed ai Regolamenti in vigore, ed in particolare alla Legge Urbanistica 17.08.1942, n.1150 Legge 28.01.1977, n.10 ed alla Legge Regionale n.56/1977 e s.m.i. , al D.P.R. 6 giugno 2001, n.380. Ai fini fiscali si e' dichiarato che il valore della Convenzione Edilizia ammonta ad euro 150.319,28.

Successivamente alla firma della Convenzione si è proceduto con la presentazione dei progetti di dettaglio delle unità abitative bifamiliari definite Lotto 1 e Lotto 2' del P.E.C. e della prima porzione delle opere di urbanizzazione , individuate in un tratto di strada carrabile e relativo marciapiede, oltre a circa la metà del parcheggio pubblico in previsione, frontistante la strada Provinciale Capriata\_San Cristoforo.

A causa di un errato tracciamento strumentale, le unità abitative 1 e 2 si sono trovate parzialmente traslate rispetto al progetto approvato dal P.E.C. ma nonostante l'errore di tracciamento la superficie del terreno in proprietà al soggetto proponente Società " [REDACTED] " consente comunque la completa realizzazione del P.E.C.

A seguito degli eventi sopraindicati , il soggetto proponente Società " [REDACTED] " ha fatto predisporre dai progettisti (Dott Ing Rubatto Giuseppe , Geom Piero Cairello e Geom Enrico Cairello) un progetto di **variante al Piano Esecutivo** redatto secondo i disposti dell'art 39 della L.R. 56/77 e s.m.i. debitamente depositato presso gli uffici Comunali.

**Il suddetto progetto di variante al piano esecutivo convenzionato ( art 44 L.R. 56/77 e s.m.i.) e' stato esaminato con parere favorevole dalla Commissione Edilizia in data 06.12.2010 .**

Di seguito, espletato l'iter di cui agli artt. 42-44 della L.R. n 6/77 e s.m.i. , **il Consiglio Comunale del Comune di Capriata D'Orba con deliberazione n. 5 del 18 febbraio 2011 ha approvato lo schema di**



**convenzione e gli elaborati tecnici facenti parte della variante di P.E.C.** autorizzando il responsabile del Settore Urbanistico a stipulare idonea Convenzione Edilizia.

La Variante al PEC C6 comparto 1 e' stata approvata con Determina n. 30 del 11.07.2011 del responsabile del Servizio Tecnico Geom Stefano Cairello .

Successivamente, a seguito della procedura di controllo effettuata ai sensi degli artt. 59 e 60 della Legge 10 febbraio 1953 numero 62 tale atto è divenuto esecutivo a tutti gli effetti di Legge e a seguito della dichiarazione della Società " [REDACTED] di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella proposta di Convenzione Edilizia

Successivamente si e' stipulato in data 28.07.2011 Convenzione Edilizia a rogito Dottoressa Laura Magaglio Notaio in Novi Ligure Rep n 10233 Raccolta n. 5540, registrata a Novi Ligure il 09.08.2011 al numero 2006 , trascritta a Novi Ligure il 10.08.2011 Reg Part 2724 Reg Gen 3776 relativa alla nuova variante P.E.C.

Il Nuovo progetto di variante al P.E.C. insiste sui terreni censiti al N.C.T. del Comune di Capriata D'Orba al Foglio 20 sulle seguenti particelle

Foglio 20	particella	<b>585</b>	di superficie catastale pari a mq 2.424
Foglio 20	particella	<b>587</b>	di superficie catastale pari a mq 160
Foglio 20	particella	<b>5</b>	di superficie catastale pari a mq 1.090
Foglio 20	particella	<b>589</b>	di superficie catastale pari a mq 1.469
Foglio 20	particella	<b>7</b>	di superficie catastale pari a mq 1.670
Foglio 20	particella	<b>591</b>	di superficie catastale pari a mq 1.039
Foglio 20	particella	<b>28</b>	di superficie catastale pari a mq 2.450
Foglio 20	particella	<b>593</b>	di superficie catastale pari a mq 1.343
Foglio 20	particella	<b>539</b>	di superficie catastale pari a mq 190

A cui corrisponde una superficie complessiva catastale pari a mq 11.835 con le seguenti precisazioni

1. Aree asservite e di pertinenza agli edifici a destinazione residenziale = Mq 9.051
2. Aree per viabilità veicolare ad uso pubblico= Mq 1.563 , dei quali mq 390 posti al di fuori del comparto 1;
3. Aree per viabilità pedonale ad uso pubblico= Mq 600 , dei quali mq 15 posti al di fuori del comparto 1;
4. Aree per parcheggio pubblico = Mq 450;

TOTALE Mq 11.664 di cui 11.259 all'interno del Comparto 1 del P.E.C. e mq 390 +15 fuori dal Comparto 1

La nuova variante di P.E.C. prevede le seguenti destinazioni:

Aree per standard urbanistici da cedere gratuitamente al Comune previsti dalle N.T.A. per il P.E.C. C6: Mq 3.000 che rapportati al Comparto 1 si riducono a mq 2.172;

Aree a standard previsti nella variante di PEC e relative al parcheggio pubblico: mq 450;

Rimanenti aree da monetizzare: 2.172-450= Mq 1.722;

Il comparto di variante PEC è suddiviso in 9 lotti dei quali due , e precisamente i Lotti 1 e 2 sono già stati oggetto di edificazione, mentre nei restanti 7 Lotti è prevista la realizzazione ex novo di edifici residenziali bifamiliari e/o a schiera e/o monofamiliari sempre nel rispetto del volume massimo consentito di mc 6.504,90,

I nuovi edifici di cui al progetto di variante al PEC unitamente a quelli realizzati in precedenza assommano ad un volume complessivo di mc 6.503,53 e sono dettagliatamente riportati di seguito:

**PORZIONE DI COMPARTO GIA' ESEGUITA**

LOTTO 1 SUL mq 227,42 – Volume – mc 682,26;  
LOTTO 2 SUL mq 227,42 – Volume – mc 682,26;  
Sommano mc 1.364,52;



#### **PORZIONE DI COMPARTO DA REALIZZARE**

LOTTO 3 SUL mq 243,00 – Volume – mc 729,00;  
LOTTO 4 SUL mq 245,00 – Volume – mc 735,00;  
LOTTO 5 SUL mq 245,00 – Volume – mc 735,00;  
LOTTO 6 SUL mq 245,00 – Volume – mc 735,00;  
LOTTO 7 SUL mq 245,00 – Volume – mc 735,00;  
LOTTO 8 SUL mq 245,00 – Volume – mc 735,00;  
LOTTO 9 SUL mq 245,00 – Volume – mc 735,00;  
Sommano mc 5.139,00;

**TOTALE mc 6.503,52**

Previo aggiornamento degli elaborati di P.E.C. da approvarsi da parte dell'organo comunale competente, gli edifici di nuova edificazione previsti per la porzione di comparto ancora da realizzarsi, potranno essere modificati nelle superfici in sede di presentazione delle istanze di permesso di costruire in relazione alle esigenze costruttive e tipologiche, sempre nel rispetto degli indici e parametri previsti dalle N.T.A del PRG vigente.

Le superfici utili lorde ed i volumi di ciascun lotto sono indicativi e si intende che le S.U.L. ed il volume possano essere modificati all'interno di ogni singolo lotto ed essere trasferite da lotto a lotto o a più lotti fino al 50% di S.U.L. e volume di ciascun lotto, sempre nel rispetto della volumetria massima consentita di mc 6.504,90 .

Parimenti, la disposizione dei singoli fabbricati, la loro configurazione nonché la superficie coperta, potranno essere modificate e variate sempre nel rispetto della massima volumetria realizzabile. I progetti degli edifici portati al grado di sviluppo tecnico richiesto per il permesso di costruire potranno essere ulteriormente precisati negli atti tecnici a corredo della domanda di permesso di costruire.

La tipologia degli elementi architettonici delle singole costruzioni è indicata nelle Tavole di variante al P.E.C.

Le modalità di utilizzazione dell'area sono definite agli articoli della Convenzione Edilizia di variante.

Il soggetto proponente si impegna alla manutenzione delle aree di pertinenza degli edifici a destinazione residenziale finchè tali aree siano effettivamente utilizzate per gli usi previsti.

All'art 4 della nuova Convenzione Edilizia in variante al P.E.C. si precisa che le aree per urbanizzazione primaria da cedere gratuitamente al Comune sono quelle di seguito riportate:

Viabilità Pubblica

Viabilità veicolare ad uso pubblico mq 1.563 dei quali mq 390 posti al di fuori del comparto 1;

Viabilità pedonale ad uso pubblico mq 600 dei quali mq 15 posti al di fuori del comparto 1;

Standards urbanistici

Parcheggio ad uso pubblico mq 450.



Pertanto la rimanente dotazione di aree atte a soddisfare gli standards urbanistici richiesti dalle N.T.A. ed inerenti il comparto 1 pari a  $\text{mq } 2.172 - 450 \text{ mq} = 1722 \text{ mq}$  sono stati monetizzati al prezzo di euro 20/mq per un totale di euro 34.440,00.

Da Tale somma e' stato dedotto l'importo già versato a seguito della prima convenzione edilizia che ammontava ad euro 3.865,80 con un importo residuo di monetizzazione pari a euro 30.574,80. Il proponente si e' obbligato al pagamento di tale importo all'atto della sottoscrizione della convenzione edilizia in variante.

Da quanto sopraesposto appare evidente che mq 405 di viabilità veicolare e pedonale, causa le problematiche emerse sono da reperire al di fuori del perimetro di comparto ma comunque in terreno di proprietà del soggetto proponente.

La società proponente pur rimanendo invariata la volumetria massima realizzabile all'interno del comparto 1 del P.E.C. C6 si e' obbligata a monetizzare le aree adibite a viabilità veicolare e pedonale posta al di fuori del comparto per un importo pari a :  $\text{mq } 405 \times 20 \text{ euro/mq} = \text{euro } 8.100,00$  Il proponente si e' obbligato al pagamento di tale importo all'atto della sottoscrizione della convenzione edilizia in variante.

All'art. 5.1 della convenzione edilizia in variante, riguardante le opere di urbanizzazione primaria, il soggetto proponente in relazione al disposto dell'art 45 comma primo punto 2 della L.R. 56/77 ed ai sensi della Legge 765/67 si obbliga per se e per gli aventi diritto ad assumersi gli oneri di costruzione per il completamento delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art 51 comma primo punto 1 della L.R. 56/77 e precisamente:

- a) Opere di risanamento e di sistemazione del suolo necessarie per rendere il terreno idoneo all'insediamento;
- b) sistema viario pedonale e veicolare, per il collegamento e per l'accesso agli edifici residenziali spazi di sosta e di parcheggio sistemazioni delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti, attrezzature per il traffico;
- c) rete di distribuzione idrica;
- d) rete per lo smaltimento rifiuti liquidi;
- e) sistema di distribuzione dell'energia elettrica e canalizzazioni pe telefono e gas;
- f) reti ed impianti di illuminazione pubblica per gli spazi di cui alla lettera b).

Dette opere dovranno essere eseguite direttamente dal proponente e /o suoi aventi causa a sua cura e spese.

Il Comune non provvederà al rilascio dell'abitabilità e/o agibilità dei singoli edifici se non saranno eseguite le opere di urbanizzazione primaria limitatamente alla porzione riguardante il fabbricato e/o i fabbricati per i quali viene richiesta l'abitabilità e/o l'agibilità. Saranno considerate ultimate le opere in questione quando sia assicurata la viabilità l'allacciamento alla rete idrica, alle fognature ed alla rete elettrica, anche se non trasferite alla gestione comunale. Il trasferimento al Comune di capriata d'Orba di tutte le opere dovrà essere eseguito previo collaudo con esito favorevole, entro sei mesi dall'ultimazione definitiva delle opere di urbanizzazione primaria, restando inteso che fino a detto trasferimento resta a carico di proponente e dei suo aventi causa a qualsiasi titolo, ogni onere di manutenzione delle opere ed impianti realizzati a noma della convenzione edilizia. Il collaudatore sarà nominato dalla Amministrazione comunale, mentre l'onere relativo sarà a carico del proponente e suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

L'art 5.2 della convenzione edilizia di variante riguarda la verifica delle urbanizzazioni primarie. La Tariffa unitaria per gli oneri di urbanizzazione primaria per l'edilizia residenziale come da Tabella comunale prevedeva per le aree di espansione con indice territoriale 1 mc/mq, euro 6,24 /mc. La cubatura residenziale prevista è rimasta invariata e pari a mc 6.504,90. L'onere totale di urbanizzazione primaria  $\text{mc } 6.504,90 \times \text{euro } 6,24/\text{mc}$  risulta pari ad euro 40.590, 58. Pertanto, per quanto riportato al punto 5.1 della convenzione edilizia in variante, tenendo conto dell'importo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria ammontante ad euro 131.861,67 dei quali euro 103.792,28 relativi alle opere così come previste dal progetto originario di PEC di cui al relativo computo metrico estimativo allegato ed euro 28.069,39 relativi alle opere previste in variante di cui computo metrico estimativo



integrativo allegato alla variante di PEC, richiamato l'onere di urbanizzazione primaria di euro 40.590,58, si vede come le spese da sostenere per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria siano maggiori e a copertura totale degli oneri da versare al Comune come oneri di urbanizzazione primaria. A tal fine l'Amministrazione si è impegnata a far escludere di rottura del suolo, di occupazione del suolo e di passo carraio per il soggetto attuatore, il 10% dell'onere tabellare dovrà comunque essere pagato al rilascio dei singoli permessi di costruire.

L'art 5.3 della convenzione edilizia di variante fa riferimento a quanto riportato all'art. 5.3 nella precedente convenzione edilizia originaria.

L'art 6.1 relativo alle opere di urbanizzazione secondaria e indotta, richiama quanto il proponente si era obbligato per se e per i suoi aventi causa ad assumersi circa l'espletamento degli oneri di costruzione delle opere di urbanizzazione secondaria da realizzarsi all'interno dell'area di PEC comprensive di parcheggio ad uso pubblico ed area a verde attrezzato da assoggettare ad uso pubblico. In seguito il proponente provvedeva in rapporto all'inizio dei lavori dei lotti 1 e 2, ad eseguire una porzione di parcheggio ad uso pubblico. Con la convenzione edilizia in variante il proponente, in relazione al disposto di cui al primo comma, punto 2 dell'art 45 LR 56/77 e del quinto comma dell'art 8 della Legge 6 agosto 1967 n 765, si è obbligato per se e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo ad assumersi gli oneri di costruzione per il completamento del parcheggio pubblico da realizzarsi all'interno dell'area oggetto di variante di PEC.

L'importo complessivo delle opere relative al parcheggio ad uso pubblico ammonta ad euro 45.759,52 come da computo metrico estimativo allegato alla variante di PEC. Il trasferimento al Comune di Capriata d'Orba delle opere dovrà essere eseguito previo collaudo con esito favorevole, entro sei mesi dall'ultimazione definitiva delle opere di urbanizzazione secondaria, restando inteso che fino a detto trasferimento resta a carico del proponente e dei suoi aventi causa a qualsiasi titolo, ogni onere di manutenzione delle opere ed impianti realizzati a norma della convenzione. Il collaudatore dovrà essere nominato dall'Amministrazione comunale mentre l'onere relativo sarà a carico del proponente e suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

Secondo quanto riportato all'art. 6.2 della convenzione urbanistica in variante applicando la tariffa unitaria per oneri di urbanizzazione secondaria per l'edilizia residenziale in aree di espansione con I.T. 1 mc/mq pari ad euro 3,54 euro/mc alla cubatura residenziale prevista dal P.E.C. di mc 6.504,90 è stato determinato un onere complessivo pari ad euro 23.027,35. Pertanto, per quanto detto al punto 6.1 della convenzione edilizia di variante, tenendo conto dell'importo delle opere di urbanizzazione secondaria di cui al computo metrico estimativo allegato al progetto di variante di PEC per un importo complessivo di euro 45.759,52, ricimato l'onere totale di urbanizzazione secondaria di euro 23.027,35, si vede come le spese da sostenersi per realizzare le opere di urbanizzazione secondaria sono maggiori, e a copertura totale, degli oneri da versare al Comune per gli oneri di Urbanizzazione Secondaria.

Ove il costo delle opere di urbanizzazione secondaria eseguite direttamente dai proponenti ecceda l'onere forfettariamente determinato o valutato dagli uffici comunali, al proponente stesso o agli aventi diritto, non è dovuto alcun rimborso, compenso o scomputo da altri oneri a qualsiasi titolo determinati. Si precisa che il proponente in data 06.12.2005 ha ottemperato all'obbligo previsto nella concessione originaria mediante il versamento di euro 10.329,14 per la realizzazione di opera di urbanizzazione secondaria di interesse generale.

All'art. 6.3 della convenzione edilizia in variante relativo alle caratteristiche tecniche delle opere di urbanizzazione secondaria, la convenzione stabilisce che le opere di urbanizzazione secondaria dovranno essere conformi, per dimensioni e caratteristiche a quanto previsto dal progetto di Piano Esecutivo e dagli specifici progetti esecutivi da sottoporre alla approvazione del Comune di Capriata D'orba redatti secondo i seguenti criteri tecnici:

-Parcheggi. Le aree destinate a parcheggio sono contrassegnate nella tavola allegata al PEC originario. Essi saranno costituiti previa sistemazione dell'area secondo le livellette di progetto, con sottofondo di ghiaia dello spessore di cm 30 e sovrastante pavimentazione in conglomerato bituminoso, oltre un grigliato in ghisa carrabile per la raccolta delle acque meteoriche da mettere in

opera sulla cunetta stradale corrente in fragio alla zona parcheggio, previa sistemazione della stessa. Saranno completati con segnaletica orizzontale per l'individuazione dei posti auto.

Le aree pubbliche, sui lati verso le proprietà private interne al PEC, saranno delimitate con muretti in cls di cemento di altezza variabile con soprastante recinzione in pali in ferro e rete metallica plastificata di altezza cm 90 e siepe di bordura sul lato privato ..

Gli articoli nn. 7- 8- 9-10-11-12 della convenzione edilizia di variante fanno riferimento a quanto riportato agli omonimi articoli nella precedente convenzione edilizia originaria.

Secondo quanto previsto dall'art 13 della convenzione edilizia di variante ,entro sei mesi dalla data di ultimazione delle opere gli impianti e tutti i servizi di cui agli articoli 5 e 6 della Convenzione Edilizia di variante , passeranno gratuitamente di proprietà al Comune; è facoltà del Comune anticipare tale lasso temporale qualora se ne ravvisasse l'opportunità per l'esistenza di necessità di interesse collettivo a norma di Legge e quando sia stata accertata le loro esecuzione a regola d'arte.

E' inoltre, facoltà del Comune stralciare eventuali parti degli articoli menzionati ritenute ad uso quasi esclusivo della proprietà, mantenendone a sua discrezione l'assoggettamento ad uso pubblico. Con il passaggio di proprietà verrà trasferito a carico del Comune anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria . Sino a che ciò non avverrà , sarà obbligo del proponente di curare la manutenzione ordinaria e straordinaria, come convenuto nei precedenti articoli della Convenzione Edilizia di variante.

Gli articoli nn. 14-15-16-17-18-19 della convenzione edilizia di variante fanno riferimento a quanto riportato agli omonimi articoli nella precedente convenzione edilizia originaria.

Si specifica ulteriormente che

in data 01.08.2005 protocollo n.AL0124939 sono stati frazionati e variati, seguenti mappali nn **585-587- 589 – 591 – 593** ;

In data 08.10.2012 con prot n. AL0286259 Il frazionamento ha originato e/o variato i seguenti immobili ; particelle 5-7-28-539-585-587-589-591-593

Con lo stesso frazionamento sono state soppresse le seguenti particelle nn **5-7-28 539- 585 - 587- 589 – 591 – 593** ;tale soppressione deriva da tabella di variazione del 08.10.2012 prot n. AL0286259

A seguito del sopracitato frazionamento sono state generate le seguenti particole nn. **690-691-692-693-694-695-696-697-698** .

In data 02.01.2013 con Prot AL0367136 al Catasto Fabbricati si sono costituite le seguenti particelle nn 693 sub 1 - 693 sub 2 – 694 sub 1- 694 sub 2 -

## 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso per costruire gratuito **N. 901**, intestata a [REDACTED], per lavori di Costruzione opere di urbanizzazione relative al P.E.C. C6, comparto 1, ad uso residenziale, I° lotto, presentata il 26/05/2006 con il n. 3108 di protocollo, rilasciata il 29/11/2006 con il n. 28/2006 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a costruzione opere di urbanizzazione relative al P.E.C. C6.

Progetto presentato con nota Prot. N. 95895 del 13-07-06 rubricato con P.E. 28/2006 approvata con P.C. n 901 del 29/11/2006 per la costruzione di opere di urbanizzazione relative al PEC C6 , Comparto 1 ad uso residenziale Primo Lotto con previsione di realizzare un parcheggio pubblico a raso in frontistanza alla strada provinciale, per complessivi 14 posti auto disposti allineati con il senso di marcia della strada, come richiesto dalla Commissione Tecnica Provinciale.

Denucia di inizio attività in sanatoria **N. 5148**, intestata a [REDACTED], per lavori di Sanatoria per lavori difformi al P.C. n.902 del 29.11.2006 Lotto 1 e 2, presentata il 10/12/2011 con il n. 5148 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Sanatoria per lavori difformi al P.C. n. 902 del 29/11/2006 Lotto 1 e 2 ubicazione lavori in località Bordini Tecnico Asseverante Geom. Cairello Piero.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.R. n. 105-26914 del 23.02.1989; prima variante approvata con D.G.R. n. 118-37362 del 03.08.1994; seconda variante approvata con D.G.R. n. 4-24006 del 23.02.1998 e terza variante strutturale approvata con D.G.R. n. 20-10124 del 24.11.2008 e s.m.i., l'immobile ricade in zona Aree residenziali a piano convenzionato obbligatorio - C6. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 23

PEC vigente, in forza di delibera n. 29 del 22.09.2005, l'immobile ricade in zona PEC C6 Comparto 1 località Bordini, Norme tecniche di attuazione ed indici: Indice territoriale applicato 0,58 mc/mq Indice massimo massimo 1mc/mq. La società [REDACTED] unitamente ad altri proponenti ha presentato in data 20.06.2005 un progetto di Piano Esecutivo Convenzionato per l'utilizzazione ad uso residenziale del terreno, sito in territorio del Comune di Capriata D'Orba, località Bordini, censito al Catasto di detto Comune al Foglio 20 mappali 585-587-5-589-7-591-28-593-539 della superficie catastale di mq 11.835 dei quali mq 11.259 inclusi nel P.R.G.C. vigente, approvato con D.G.R. n. 105-26914 del 23.02.1989; Prima variante approvata con D.G.R. n. 118-37362 del 03.08.1994; Seconda Variante approvata con D.G.R. n. 4-24006 del 23.02.1998 e Terza Variante strutturale approvata con D.G.R. n. 20-10124 del 24.11.2008 tra le aree residenziali a piano esecutivo convenzionato obbligatorio individuato in cartografia con il numero C6. Il piano esecutivo convenzionato è stato approvato dal Consiglio Comunale di Capriata D'Orba con propria Delibera n. 29 del 22.09.2005 giusta convenzione edilizia a Rogito Notaio Laura Magaglio in data 06.12.2005 n. 7470/3518 del registro notarile, registrato a Novi Ligure in data 19.12.2005 al numero 1044, trascritto il 20.12.2005 Reg Gen 6976. Reg Part n. 4688. Il P.E.C. insisteva sui terreni censiti al N.C.T. del Comune di Capriata D'Orba al Foglio 20 sulle seguenti particelle Foglio 20 particella 585 di superficie catastale pari a mq 2.424 Foglio 20 particella 587 di superficie catastale pari a mq 160 Foglio 20 particella 5 di superficie catastale pari a mq 1.090 Foglio 20 particella 589 di superficie catastale pari a mq 1.469 Foglio 20 particella 7 di superficie catastale pari a mq 1.670 Foglio 20 particella 591 di superficie catastale pari a mq 1.039 Foglio 20 particella 28 di superficie catastale pari a mq 2.450 Foglio 20 particella 593 di superficie catastale pari a mq 1.343 Foglio 20 particella 539 di superficie catastale pari a mq 190 Della superficie di mq 11.259, incluso tra le aree di espansione insediativa tramite un piano esecutivo convenzionato (PEC) individuato con il numero C6 nel PRG vigente, approvato con D.G.R. n. 105-26914 del 23.02.1989 come disposto dalla variante parziale n. 3 approvata con D.G.C. n. 14 del 06.05.2002, così come suddiviso nei due comparti 1 e 2 con Deliberazione della G.C. n. 21 del 14.03.2005. Il P.E.C. prevedeva le seguenti destinazioni: A) Aree di pertinenza di edifici a destinazione residenziale: mq 7.632; B) Aree Per Standards Urbanistici e cessione di aree: Parcheggio, Marciapiedi e Verde Pubblico a Parco: mq 2.506; Nelle aree, di cui sopra era prevista la costruzione ex novo di otto edifici aventi superficie utile lorda per complessivi mq 2.168,30 come risulta dal seguente prospetto: LOTTO SUPERFICIE LORDA UTILE Tipologia A 446,88 Tipologia B 506,80 Tipologia C 367,88 Tipologia D 846,94 TOTALE 2168,30 La Società [REDACTED] si era obbligata per se e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a cedere al Comune di Capriata D'Orba le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (spazi pubblici, strada, parcheggi) che sono state dettagliatamente indicate nella Tavola n. 26 del progetto di P.E.C. come segue: Viabilità pubblica: Strada pubblica di confine al P.E.C. = mq 1228,14; Marciapiedi e/a delimitazione strada = mq 465,88; Totale mq 1.694,02 Aree per standard Urbanistici da cedere al Comune Aree a parcheggio = mq 466,87; Aree a verde pubblico = mq 1.511,84 Totale = mq 1978,71 TOTALE OPERE IN CESSIONE = mq 3.672,73 Gli standard urbanistici risultavano soddisfatti dalle seguenti considerazioni: Volumetria di progetto: mc 6.504,90 Valutazione abitanti: mc 6.504,90/90mc/ab = ab. 72 Standard richiesti: mq (72ab. X 25 mq/ab) = mq 1.800; Poiché il PRG per la zona richiede una ulteriore quantità di servizi oltre a quella necessaria per il soddisfacimento degli standard urbanistici la differenza è stata monetizzata dalla Società proponente secondo le seguenti modalità: Superficie a servizi richiesti dal PRG = mq 2.172,00; Superficie a servizi prevista nel P.E.C. = mq 1.978,71; Differenza a debito mq 193,29 Mq 193,29 x euro/mq 20 = euro 3.865,80 importo versato alla firma della convenzione. ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA Dalla verifica riportata all'art 5.2 della convenzione per la cubatura residenziale prevista dal PEC di mc 6.504,90 applicando il valore unitario tariffario comunale



per le aree di espansione residenziale con indice territoriale 1 mc/mq pari ad euro 6,24/mc corrispondeva un onere di urbanizzazione primaria pari ad euro 40.590,58; Tenuto conto dell'importo delle opere di urbanizzazione primaria di cui al Computo Metrico Estimativo allegato al progetto di P.E.C. per un importo complessivo di euro 103.792,28 , richiamato l'onere totale di urbanizzazione primaria tabellare calcolato in euro 40.590,58 si desume come il costo delle opere di urbanizzazione primaria eseguite direttamente dal soggetto proponente eccedeva l'onere forfettariamente valutato dagli Uffici Comunali , a tal fine l'Amministrazione si è impegnata a far escludere gli oneri di rottura suolo, di occupazione suolo e di passo carraio al soggetto proponente. Il 10% dell'onere Tabellare dovrà comunque essere pagato al rilascio dei singoli permessi di costruire. Le suddette opere di urbanizzazione primaria dovevano essere realizzate secondo le specifiche tecniche elencate all'art. 5.III della convenzione attuativa. In relazione al disposto del primo comma, punto 2, dell'art.45 della L.R. n 56/77 e del quinto comma dell'art.8 della Legge 6.8.1967 n 765, il proponente ha assunto per se e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, ad assumere gli Oneri di Costruzione di tutte le Opere di Urbanizzazione Secondaria da realizzarsi all'interno dell'area oggetto di P.E.C. Oltre ai parcheggi che dovranno essere ceduti , insieme alla viabilità al Comune, nell'area del proponente si trovano altre superfici destinate a verde che saranno attrezzate a verde e cedute al comune secondo quanto previsto nelle Tavole di P.E.C. Il proponente si impegna a realizzare tutto quanto sopradescripto come da Computo Metrico allegato al progetto di P.E.C. per un importo complessivo delle opere stimato in euro 46.527,00 . Secondo quanto riportato all'art. 6.2 della convenzione urbanistica applicando la tariffa unitaria per oneri di urbanizzazione secondaria per l'edilizia residenziale in aree di espansione con I.T. 1 mc/mq pari ad euro 3,54 euro/mc alla cubatura residenziale prevista dal P.E.C. di mc 6.504,90 e' stato determinato un onere complessivo pari ad euro 23.027,35 . Dal confronto tra i due calcoli soprariportati si vede come le spese da sostenersi per realizzare le opere di urbanizzazione secondaria sono maggiori, e a copertura totale, degli oneri da versare al Comune per gli oneri di Urbanizzazione Secondaria. Tuttavia il soggetto proponente si è obbligato, secondo quanto riportato all'art. 6.2 della Convenzione Urbanistica, al versamento al Comune di Capriata D'orba di euro 10.329,14 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria di interesse generale che saranno corrisposti al Comune all'atto del rilascio del permesso di costruire relativo alla realizzazione del primo fabbricato. All'art. 6.3 relativo alle caratteristiche tecniche delle opere di urbanizzazione secondaria, la convenzione stabiliva che le stesse dovevano essere conformi, per dimensioni e caratteristiche a quanto previsto dal progetto di Piano Esecutivo approvato e dagli specifici progetti da sottoporre alla approvazione del Comune di Capriata D'orba redatti secondo i seguenti criteri tecnici: a) Opere di sistemazione del suolo e seminazione . Saranno eseguiti movimenti di terra per lo spianamento e il livellamento del terreno in modo da rendere il terreno idoneo con forme alle quote contenute nelle sezioni riportate nelle tavole grafiche. Saranno eseguite le opere di preparazione, concimazione e seminazione a prato. b) Parcheggi. Le aree destinate a parcheggio sono contrassegnate nella tavola allegata. Essi saranno costruiti previa sistemazione secondo le livellette di progetto, con sottofondo di ghiaia dello spessore di cm 30 e sovrastante posa di masselli autobloccanti in cls. Saranno completati con segnaletica orizzontale per l'individuazione dei posti auto. c) Piantumazione alberi e cespugli. Le aree destinate a verde saranno coltivate a prato e si procederà alla piantumazione di alberi di alto fusto ( h= mt 4-5 ) di essenze quali carpini, betulle e aceri, e di cespugli di essenze locali secondo le indicazioni da parte del comune Le aree a verde saranno dotate di arredo costituito da n.6 panchine con supporti in acciaio zincato e assi sedile e schienale in legno; n.6 cestini per rifiuti in paletti di acciaio zincato; fontanelle in muratura ; Le aree pubbliche, sui lati verso le proprietà private interne al PEC, saranno delimitate con muretti di altezza cm 110 , rifasciati in pietra, con siepe di bordura sul lato privato e soprastante recinzione in pali in ferro e rete metallica plastificata di altezza cm 90 al fine di raggiungere una altezza complessiva di ml 2 . Il Comune all'art.7 della Convenzione si impegna a vincolare i successivi utilizzatori delle opere di urbanizzazione primaria realizzati dall'attuale proponente a corrispondere ai proprietari del P..C. ( comparto 1) la quota parte di spesa proporzionalmente alle superfici lorde realizzabili. La quota di spesa, aggiornata nell'importo dovrà essere definita dal Comune ed il versamento dell'importo dovrà essere effettuato al momento della stipula della convenzione relativa al comparto 2. Secondo quanto previsto all'art 8 della Convenzione Edilizia la costruzione delle opere di urbanizzazione primaria poteva essere effettuata anche gradualmente, in modo da assicurare sempre i servizi ai fabbricati costruiti ed alle aree di uso pubblico. La graduale esecuzione delle opere doveva però avvenire previa autorizzazione scritta del Sindaco su istanza del proponente che ne prevedeva il programma di attuazione. Il Comune di



Capriata D'Orba si arrogava la possibilità di iscrivere ipoteca a garanzia del pagamento integrale dell'intera penale calcolata con un massimo di tre anni di ritardo, cos' come potrà rivalersi immediatamente sulla garanzia fidejussoria di cui all'art 11 della Convenzione Edilizia, ferma ed impregiudicata la sua facoltà di far eseguire le opere non costruite in danno del proponente ed a suo carico, con azione di regresso per le spese e fermo sempre il risarcimento del danno causato oltre alla penale convenzionale, oltre alla facoltà di risolvere la Convenzione Edilizia. All'art. 9 della Convenzione Edilizia si prevedeva che il contributo relativo al costo di costruzione fosse dovuto in applicazione alla Legge n.10 del 28.01.1977 e s.m.i. Per l'esecuzione delle opere di competenza del soggetto proponente, l'art 10 della Convenzione Edilizia prevedeva che queste fossero realizzate previa presentazione di appositi progetti esecutivi, a mente dell'art 48 della Legge Regionale n.56/77 a firma di tecnici specializzati da sottoporre all'esame ed all'approvazione da parte dei competenti organi comunali. Il proponente, in relazione al disposto del primo comma, punto 2, dell'art.45 della Legge Regionale n. 56/77, ha costituito per se e per i suoi aventi diritto, a qualsiasi titolo, la cauzione costituita da Polizza Fidejussoria n. 4419002727040749 in data 02.12.2005 emessa da " ASSICURATRICE EDILE - Compagnia di Assicurazioni e Riassicurazioni SPA" con sede in Milano dell'importo di euro 150.319,28 . Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla Convenzione Edilizia, il proponente ha autorizzato ai sensi dell'art. 11 della Convenzione Edilizia , il Comune di Capriata d'Orba a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune dovrà fare . Il Comune di Capriata D'Orba, ai sensi dell'art.12 della Convenzione Edilizia si e' riservato la facoltà di provvedere direttamente alla esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi in sostituzione del proponente ed a spese del medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalla Legge e dai Regolamenti in vigore, quando essi non vi abbiano provveduto tempestivamente ed il comune li abbia messi in mora con un preavviso non inferiore in ogni caso a tre mesi salvo in ogni caso il diritto al risarcimento del danno oltrechè l'incameramento della penale convenzionale. Secondo quanto previsto dall'art 13 della Convenzione Edilizia ,entro sei mesi dalla data di ultimazione delle opere gli impianti e tutti i servizi di cui agli articoli 5 e 6 della Convenzione Edilizia, passeranno gratuitamente di proprietà al Comune; è facoltà del Comune anticipare tale lasso temporale qualora se ravvisasse l'opportunità per l'esistenza di necessità di interesse collettivo a norma di Legge e quando sia stata accertata le loro esecuzione a regola d'arte. E' inoltre, facoltà del Comune stralciare parti degli articoli menzionati ritenute quasi esclusivo della proprietà, mantenendone a sua discrezione l'assoggettamento ad uso pubblico. L'area a verde pubblico della superficie di circa mq 1.500 sarà assoggettata ad uso pubblico mentre la proprietà rimarrà in capo al soggetto proponente (e o ai suoi aventi causa) , che ne curerà ( cureranno) la manutenzione ordinaria e straordinaria. Con il passaggio di proprietà verrà trasferito a carico del Comune anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria . Sino a che ciò non avverrà , sarà obbligo del proponente di curare la manutenzione ordinaria e straordinaria, come convenuto nei precedenti articoli della Convenzione Edilizia. All'art. 14 della Convenzione Edilizia si stabilisce che qualora il proponente proceda ad alienazione delle aree lottizzate, questi dovrà trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti gli obblighi ed oneri di cui alla Convenzione Edilizia stipulata con il Comune. Egli dovrà dare notizia al Comune di Capriata D'Orba di ogni trasferimento effettuato entro 10 giorni dall'inizio del trasferimento. In caso di mancata esecuzione dell'obbligo il proponente sarà tenuto ad un pagamento pari ad 1/20 del valore dell'Immobile trasferito. Il Comune potrà iscrivere ipoteca a garanzia del pagamento predetto. In ogni caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti, il proponente ed i suoi successori od aventi causa restano solidamente responsabili verso il Comune di Capriata d'Orba di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili. I proprietari delle aree ed i loro successori od aventi causa, nell'esecuzione di dette opere ed impianti, dovranno osservare le norme dettate con il presente disciplinare. Resta stabilito dall'art 15 della Convenzione Edilizia che Il Comune non rilascerà alcuna autorizzazione di abitabilità o usabilità dei locali a norma dell'art.57 della Legge Regionale 56/77 se non quando dal proponente o da chi per essi si sia adempiuto agli obblighi inerenti alla realizzazione delle opere relative all'urbanizzazione primaria relative all'immobile per il quale si chiede l'autorizzazione all'usabilità e/o abitabilità. La Convenzione Edilizia ai sensi dell'art 16 ha una durata di anni 10 decorrenti dalla data della sottoscrizione, le parti in qualunque momento prima della scadenza possono accordarsi per una proroga od un rinnovo. Alla scadenza della Convenzione, nel caso in cui questa non fosse prorogata o rinnovata, per la parte del comprensorio sulla quale non



fosse eventualmente completata l'edificazione restano in vigore le prescrizioni del progetto allegato alla Convenzione sino a quando l'Amministrazione Comunale non dovesse adottare per il Comprensorio un altro Piano Esecutivo. All'articolo 17 della Convenzione Edilizia si stabilisce che tutte le spese relative e conseguenti alla Convenzione Edilizia sono state poste a carico del soggetto proponente. All'art.18 della Convenzione Edilizia il soggetto proponente dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione d'ipoteca legale, che potesse eventualmente competergli in dipendenza della presente Convenzione Edilizia, nei registri immobiliari. L'art 19 della Convenzione Edilizia rinvia per quanto non contenuto nella Convenzione a quanto contenuto nelle Leggi Statali e Regionali ed ai Regolamenti in vigore, ed in particolare alla Legge Urbanistica 17.08.1942, n 1150 Legge 28.01.1977, n.10 ed alla Legge Regionale n.56/1977 e s.m.i. , al D.P.R. 6 giugno 2001, n.380. Ai fini fiscali si e' dichiarato che il valore della Convenzione Edilizia ammonta ad euro 150.319,28.

Variante PEC C6 vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale di Capriata D'Orba n 5 del 18/02/2011 approvato con Determina n. 30 del 11.07.2011 del responsabile del Servizio Tecnico Geom Stefano Cairello , l'immobile ricade in zona Variante PEC C6 Comparto 1 località Bordini. Norme tecniche di attuazione ed indici: Indice territoriale applicato 0,58 mc/mq Indice massimo massimo Imc/mq. , il soggetto proponente Società " [REDACTED] ha fatto predisporre dai progettisti (Dott Ing Rubatto Giuseppe , Geom Piero Cairello e Geom Enrico Cairello) un progetto di variante al Piano Esecutivo redatto secondo i disposti dell'art 39 della L.R. 56/77 e s.m.i. debitamente depositato presso gli uffici Comunali . Il suddetto progetto di variante al piano esecutivo convenzionato ( art 44 L.R. 56/77 e s.m.i.) e' stato esaminato con parere favorevole dalla Commissione Edilizia in data 06.12.2010 . Di seguito, espletato l'iter di cui agli artt. 42-44 della L.R. n 6/77 e s.m.i. , il Consiglio Comunale del Comune di Capriata D'Orba con deliberazione n. 5 del 18 febbraio 2011 ha approvato lo schema di convenzione e gli elaborati tecnici facenti parte della variante di P.E.C. autorizzando il responsabile del Settore Urbanistico a stipulare idonea Convenzione Edilizia. La Variante al PEC C6 comparto 1 e' stata approvata con Determina n. 30 del 11.07.2011 del responsabile del Servizio Tecnico Geom Stefano Cairello . Successivamente, a seguito della procedura di controllo effettuata ai sensi degli artt. 59 e 60 della Legge 10 febbraio 1953 numero 62 tale atto è divenuto esecutivo a tutti gli effetti di Legge e a seguito della dichiarazione della Società [REDACTED] di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella proposta di Convenzione Edilizia Successivamente si e' stipulato in data 28.07.2011 Convenzione Edilizia a rogito Dottoressa Laura Magaglio Notaio in Novi Ligure Rep n 10233 Raccolta n. 5540, registrata a Novi Ligure il 09.08.2011 al numero 2006, trascritta a Novi Ligure il 10.08.2011 Reg Part 2724 Reg Gen 3776 relativa alla nuova variante P.E.C. Il Nuovo progetto di variante al P.E.C. insiste sui terreni censiti al N.C.T. del Comune di Capriata D'Orba al Foglio 20 sulle seguenti particelle Foglio 20 particella 585 di superficie catastale pari a mq 2.424 Foglio 20 particella 587 di superficie catastale pari a mq 160 Foglio 20 particella 5 di superficie catastale pari a mq 1.090 Foglio 20 particella 589 di superficie catastale pari a mq 1.469 Foglio 20 particella 7 di superficie catastale pari a mq 1.670 Foglio 20 particella 591 di superficie catastale pari a mq 1.039 Foglio 20 particella 28 di superficie catastale pari a mq 2.450 Foglio 20 particella 593 di superficie catastale pari a mq 1.343 Foglio 20 particella 539 di superficie catastale pari a mq 190 A cui corrisponde una superficie complessiva catastale pari a mq 11.835 con le seguenti precisazioni A. Aree asservite e di pertinenza agli edifici a destinazione residenziale = Mq 9.051 B. Aree per viabilità veicolare ad uso pubblico= Mq 1.563 , dei quali mq 390 posti al di fuori del comparto 1; C. Aree per viabilità pedonale ad uso pubblico= Mq 600 , dei quali mq 15 posti al di fuori del comparto 1; D. Aree per parcheggio pubblico = Mq 450; TOTALE Mq 11.664 di cui 11.259 all'interno del Comparto 1 del P.E.C. e mq 390 +15 fuori dal Comparto 1 La nuova variante di P.E.C. prevede le seguenti destinazioni: Aree per standard urbanistici da cedere gratuitamente al Comune previsti dalle N.T.A. per il P.E.C. C6: Mq 3.000 che rapportati al Comparto 1 si riducono a mq 2.172; Aree a standard previsti nella variante di PEC e relative al parcheggio pubblico: mq 450; Rimanenti aree da monetizzare: 2.172-450= Mq 1.722; Il comparto di variante PEC è suddiviso in 9 lotti dei quali due , e precisamente i Lotti 1 e 2 sono già stati oggetto di edificazione, mentre nei restanti 7 Lotti è prevista la realizzazione ex novo di edifici residenziali bifamiliari e/o a schiera e/o monofamiliari sempre nel rispetto del volume massimo consentito di mc 6.504,90. I nuovi edifici di cui al progetto di variante al PEC unitamente a quelli realizzati in precedenza assommano ad un volume complessivo di mc 6.503,53 e sono dettagliatamente riportati di seguito: PORZIONE DI COMPARTO GIÀ' ESEGUITA LOTTO 1 SUL mq 227,42 - Volume - mc 682,26; LOTTO 2 SUL mq 227,42 - Volume - mc 682,26; Sommano mc 1.364,52; PORZIONE DI COMPARTO DA REALIZZARE LOTTO 3 SUL mq 243,00 -



Volume – mc 729,00; LOTTO 4 SUL mq 245,00 – Volume – mc 735,00; LOTTO 5 SUL mq 245,00 – Volume – mc 735,00; LOTTO 6 SUL mq 245,00 – Volume – mc 735,00; LOTTO 7 SUL mq 245,00 – Volume – mc 735,00; LOTTO 8 SUL mq 245,00 – Volume – mc 735,00; LOTTO 9 SUL mq 245,00 – Volume – mc 735,00; Sommano mc 5.139,00; TOTALE mc 6.503,52 Previo aggiornamento degli elaborati di P.E.C. da approvarsi da parte dell'organo comunale competente, gli edifici di nuova edificazione previsti per la porzione di comparto ancora da realizzarsi, potranno essere modificati nelle superfici in sede di presentazione delle istanze di permesso di costruire in relazione alle esigenze costruttive e tipologiche, sempre nel rispetto degli indici e parametri previsti dalle N.T.A del PRG vigente. Le superfici utili lorde ed i volumi di ciascun lotto sono indicativi e si intende che le S.U.L. ed il volume possano essere modificati all'interno di ogni singolo lotto ed essere trasferite da lotto a lotto o a più lotti fino al 50% di S.U.L. e volume di ciascun lotto, sempre nel rispetto della volumetria massima consentita di mc 6.504,90. Parimenti, la disposizione dei singoli fabbricati, la loro configurazione nonché la superficie coperta, potranno essere modificate e variate sempre nel rispetto della massima volumetria realizzabile. I progetti degli edifici portati al grado di sviluppo tecnico richiesto per il permesso di costruire potranno essere ulteriormente precisati negli atti tecnici a corredo della domanda di permesso di costruire. La tipologia degli elementi architettonici delle singole costruzioni è indicata nelle Tavole di variante al P.E.C. Le modalità di utilizzazione dell'area sono definite agli articoli della Convenzione Edilizia di variante. Il soggetto proponente si impegna alla manutenzione delle aree di pertinenza degli edifici a destinazione residenziale finchè tali aree siano effettivamente utilizzate per gli usi previsti. All'art 4 della nuova Convenzione Edilizia in variante al P.E.C. si precisa che le aree per urbanizzazione primaria da cedere gratuitamente al Comune sono quelle di seguito riportate: Viabilità Pubblica Viabilità veicolare ad uso pubblico mq 1.563 dei quali mq 390 posti al di fuori del comparto 1; Viabilità pedonale ad uso pubblico mq 600 dei quali mq 15 posti al di fuori del comparto 1; Standards urbanistici Parcheggio ad uso pubblico mq 450. Pertanto la rimanente dotazione di aree atte a soddisfare gli standards urbanistici richiesti dalle N.T.A. ed inerenti il comparto 1 pari a mq 2.172 -450 mq = 1722 mq sono stati monetizzati al prezzo di euro 20/mq per un totale di euro 34.440,00. Da Tale somma e' stato dedotto l'importo già versato a seguito della prima convenzione edilizia che ammontava ad euro 3.865,80 con un importo residuo di monetizzazione pari a euro 30.574,80. Il proponente si e' obbligato al pagamento di tale importo all'atto della sottoscrizione della convenzione edilizia in variante. Da quanto sopraesposto appare evidente che mq 405 di viabilità veicolare e pedonale, causa le problematiche emerse sono da reperire al di fuori del perimetro di comparto ma comunque in terreno di proprietà del soggetto proponente. La società proponente pur rimanendo invariata la volumetria massima realizzabile all'interno del comparto 1 del P.E.C. C6 si e' obbligata a monetizzare le aree adibite a viabilità veicolare e pedonale posta al di fuori del comparto per un importo pari a : mq 405 x 20 euro/mq = euro 8.100,00 Il proponente si e' obbligato al pagamento di tale importo all'atto della sottoscrizione della convenzione edilizia in variante. All'art. 5.1 della convenzione edilizia in variante, riguardante le opere di urbanizzazione primaria, il soggetto proponente in relazione al disposto dell'art 45 comma primo punto 2 della L.R. 56/77 ed ai sensi della Legge 765/67 si obbliga per se e per gli aventi diritto ad assumersi gli oneri di costruzione per il completamento delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art 51 comma primo punto 1 della L.R. 56/77 e precisamente: a) Opere di risanamento e di sistemazione del suolo necessarie per rendere il terreno idoneo all'insediamento; b) sistema viario pedonale e veicolare, per il collegamento e per l'accesso agli edifici residenziali spazi di sosta e di parcheggio sistemazioni delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti, attrezzature per il traffico; c) rete di distribuzione idrica; d) rete per lo smaltimento rifiuti liquidi; e) sistema di distribuzione dell'energia elettrica e canalizzazioni pe telefono e gas; f) reti ed impianti di illuminazione pubblica per gli spazi di cui alla lettera b). Dette opere dovranno essere eseguite direttamente dal proponente e /o suoi aventi causa a sua cura e spese. Il Comune non provvederà al rilascio dell'abitabilità e/o agibilità dei singoli edifici se non saranno eseguite le opere di urbanizzazione primaria limitatamente alla porzione riguardante il fabbricato e/o i fabbricati per i quali viene richiesta l'abitabilità e/o l'agibilità. Saranno considerate ultime le opere in questione quando sia assicurata la viabilità l'allacciamento alla rete idrica, alle fognature ed alla rete elettrica, anche se non trasferite alla gestione comunale. Il trasferimento al Comune di capriata d'Orba di tutte le opere dovrà essere eseguito previo collaudo con esito favorevole, entro sei mesi dall'ultimazione definitiva delle opere di urbanizzazione primaria, restando inteso che fino a detto trasferimento resta a carico di proponente e dei suo aventi causa a qualsiasi titolo, ogni onere di manutenzione delle opere ed



impianti realizzati a norma della convenzione edilizia. Il collaudatore sarà nominato dalla Amministrazione comunale, mentre l'onere relativo sarà a carico del proponente e suoi aventi causa a qualsiasi titolo. L'art 5.2 della convenzione edilizia di variante riguarda la verifica delle urbanizzazioni primarie. La Tariffa unitaria per gli oneri di urbanizzazione primaria per l'edilizia residenziale come da Tabella comunale prevedeva per le aree di espansione con indice territoriale 1 mc/mq euro 6,24 /mc. La cubatura residenziale prevista è rimasta invariata e pari a mc 6.504,90. L'onere totale di urbanizzazione primaria mc 6.504,90 x euro 6,24/mc risulta pari ad euro 40.590, 58. Pertanto, per quanto riportato al punto 5.1 della convenzione edilizia in variante, tenendo conto dell'importo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria ammontante ad euro 131.861,67 dei quali euro 103.792,28 relativi alle opere così come previste dal progetto originario di PEC di cui al relativo computo metrico estimativo allegato ed euro 28.069,39 relativi alle opere previste in variante di cui computo metrico estimativo integrativo allegato alla variante di PEC, richiamato l'onere di urbanizzazione primaria di euro 40.590,58, si vede come le spese da sostenere per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria siano maggiori e a copertura totale degli oneri da versare al Comune come oneri di urbanizzazione primaria. A tal fine l'Amministrazione si è impegnata a far escludere di rottura del suolo, di occupazione del suolo e di passo carraio per il soggetto attuatore. Il 10% dell'onere tabellare dovrà comunque essere pagato al rilascio dei singoli permessi di costruire. L'art 5.3 della convenzione edilizia di variante fa riferimento a quanto riportato all'art. 5.3 nella precedente convenzione edilizia originaria. L'art 6.1 relativo alle opere di urbanizzazione secondaria e indotta, richiama quanto il proponente si era obbligato per se e per i suoi aventi causa ad assumersi circa l'espletamento degli oneri di costruzione delle opere di urbanizzazione secondaria da realizzarsi all'interno dell'area di PEC comprensive di parcheggio ad uso pubblico ed area a verde attrezzato da assoggettare ad uso pubblico. In seguito il proponente provvedeva in rapporto all'inizio dei lavori dei lotti 1 e 2, ad eseguire una porzione di parcheggio ad uso pubblico. Con la convenzione edilizia in variante il proponente, in relazione al disposto di cui al primo comma, punto 2 dell'art 45 LR 56/77 e del quinto comma dell'art 8 della Legge 6 agosto 1967 n 765, si è obbligato per se e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo ad assumersi gli oneri di costruzione per il completamento del parcheggio pubblico da realizzarsi all'interno dell'area oggetto di variante di PEC. L'importo complessivo delle opere relative al parcheggio ad uso pubblico ammonta ad euro 45.759,52 come da computo metrico estimativo allegato alla variante di PEC. Il trasferimento al Comune di Capriata d'Orba delle opere dovrà essere eseguito previo collaudo con esito favorevole, entro sei mesi dall'ultimazione definitiva delle opere di urbanizzazione secondaria, restando inteso che fino a detto trasferimento resta a carico del proponente e dei suoi aventi causa a qualsiasi titolo, ogni onere di manutenzione delle opere ed impianti realizzati a norma della convenzione. Il collaudatore dovrà essere nominato dall'Amministrazione comunale mentre l'onere relativo sarà a carico del proponente e suoi aventi causa a qualsiasi titolo. Secondo quanto riportato all'art. 6.2 della convenzione urbanistica in variante applicando la tariffa unitaria per oneri di urbanizzazione secondaria per l'edilizia residenziale in aree di espansione con I.T. 1 mc/mq pari ad euro 3,54 euro/mc alla cubatura residenziale prevista dal P.E.C. di mc 6.504,90 è stato determinato un onere complessivo pari ad euro 23.027,35. Pertanto, per quanto detto al punto 6.1 della convenzione edilizia di variante, tenendo conto dell'importo delle opere di urbanizzazione secondaria di cui al computo metrico estimativo allegato al progetto di variante di PEC per un importo complessivo di euro 45.759,52, ricimato l'onere totale di urbanizzazione secondaria di euro 23.027,35, si vede come le spese da sostenersi per realizzare le opere di urbanizzazione secondaria sono maggiori, e a copertura totale, degli oneri da versare al Comune per gli oneri di Urbanizzazione Secondaria. Ove il costo delle opere di urbanizzazione secondaria eseguite direttamente dai proponenti ecceda l'onere forfettariamente determinato o valutato dagli uffici comunali, al proponente stesso o agli aventi diritto, non è dovuto alcun rimborso, compenso o scomputo da altri oneri a qualsiasi titolo determinati. Si precisa che il proponente in data 06.12.2005 ha ottemperato all'obbligo previsto nella concessione originaria mediante il versamento di euro 10.329,14 per la realizzazione di opera di urbanizzazione secondaria di interesse generale. All'art. 6.3 della convenzione edilizia in variante relativo alle caratteristiche tecniche delle opere di urbanizzazione secondaria, la convenzione stabilisce che le opere di urbanizzazione secondaria dovranno essere conformi, per dimensioni e caratteristiche a quanto previsto dal progetto di Piano Esecutivo e dagli specifici progetti esecutivi da sottoporre alla approvazione del Comune di Capriata D'orba redatti secondo i seguenti criteri tecnici: -Parcheggi. Le aree destinate a parcheggio sono contrassegnate nella tavola allegata al PEC originario. Essi



saranno costituiti previa sistemazione dell'area secondo le livellette di progetto, con sottofondo di ghiaia dello spessore di cm 30 e sovrastante pavimentazione in conglomerato bituminoso, oltre un grigliato in ghisa carrabile per la raccolta delle acque meteoriche da mettere in opera sulla cunetta stradale corrente in fregio alla zona parcheggio, previa sistemazione della stessa. Saranno completati con segnaletica orizzontale per l'individuazione dei posti auto. Le aree pubbliche, sui lati verso le proprietà private interne al PEC, saranno delimitate con muretti in cls di cemento di altezza variabile con soprastante recinzione in pali in ferro e rete metallica plastificata di altezza cm 90 e siepe di bordura sul lato privato .. Gli articoli nn. 7- 8- 9-10-11-12 della convenzione edilizia di variante fanno riferimento a quanto riportato agli omonimi articoli nella precedente convenzione edilizia originaria. Secondo quanto previsto dall'art 13 della convenzione edilizia di variante ,entro sei mesi dalla data di ultimazione delle opere gli impianti e tutti i servizi di cui agli articoli 5 e 6 della Convenzione Edilizia di variante , passeranno gratuitamente di proprietà al Comune; è facoltà del Comune anticipare tale lasso temporale qualora se ne ravvisasse l'opportunità per l'esistenza di necessità di interesse collettivo a norma di Legge e quando sia stata accertata le loro esecuzione a regola d'arte. E' inoltre, facoltà del Comune stralciare eventuali parti degli articoli menzionati ritenute ad uso quasi esclusivo della proprietà, mantenendone a sua discrezione l'assoggettamento ad uso pubblico. Con il passaggio di proprietà verrà trasferito a carico del Comune anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria . Sino a che ciò non avverrà , sarà obbligo del proponente di curare la manutenzione ordinaria e straordinaria, come convenuto nei precedenti articoli della Convenzione Edilizia di variante. Gli articoli nn. 14-15-16-17-18-19 della convenzione edilizia di variante fanno riferimento a quanto riportato agli omonimi articoli nella precedente convenzione edilizia originaria.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il progetto relativo alla realizzazione del l'opera pubblica a Parcheggio in fregio alla Via San Cristoforo insistente attualmente sul mappale 692 di cui al P.C. n 901 del 29/11/2006 , iniziato con comunicazione di inizio lavori presentato in data 07.05.2007 attualmente risulta scaduto . I lavori risultano attualmente completati in modo parziale con necessità di adeguamenti e manutenzioni ai grigliati ed alla illuminazione (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di progetto per il completamento delle opere ancora da realizzare e regolarizzare da redigersi in conformità alla convenzione edilizia del 28/07/2011

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- redazione nuovo progetto di completamento opere di urbanizzazione: € 2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a realizzazione di opera pubblica a parcheggio sul mappale 692





ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Variante al PEC C6 comparto 1 approvata con Determina n. 30 del 11.07.2011 del responsabile del Servizio Tecnico Geom Stefano Cairello )

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CAPRIATA D'ORBA, FRAZIONE LOCALITÀ BORDINI

### TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

**terreno residenziale** a CAPRIATA D'ORBA, frazione Località Bordini, della superficie commerciale di **9.793,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Gli immobili in perizia si trovano ubicati in località Bordini nel Comune di Capriata D'Orba Città Metropolitana di Alessandria.

Il lotto interessa un'area edificabile posta a circa un 1 km dal centro abitato di Capriata D'Orba lungo la strada Provinciale SP 177 di San Cristoforo con rade abitazioni a villa sulla collina.

Detti terreni costituiscono un unico compendio immobiliare di superficie complessiva catastale pari a mq 9.793 di cui mq 9.338 inseriti nell'aria a destinazione residenziale del Comparto 1 del PEC C6 e mq 405 al di fuori dell'area del Comparto 1.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 690 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO, superficie 400, reddito agrario 1,86 €, reddito dominicale 2,17 €, intestato a [REDACTED], derivante da FRAZIONAMENTO del 08/10/2012 n. 286259.1/2012 in atti dal 08/10/2012 (protocollo n. AL0286259) presentato il 05/10/2012;  
Coerenze: A Nord con la particella 2, a Ovest con la strada Via S.Cristoforo, a Est con la particella 691 e a Sud con le particelle 692,693,694,695,696,697,698.
- foglio 20 particella 691 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO, superficie 8943, reddito agrario 41,57 €, reddito dominicale 48,50 €, intestato a [REDACTED], derivante da FRAZIONAMENTO del 08/10/2012 n. 286259.1/2012 in atti dal 08/10/2012 (protocollo n.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Architetto SAVERIO GIARDINO  
Pagina 67 di 74



AL0286259) presentato il 05/10/2012

Coerenze: a Nord con le particelle 693-694-696-697-2, a Ovest con le particelle 690-698-697-692 e strada Via S.Cristoforo, a Est con le particelle 584-586-588-590-592 e a Sud con le particelle 32-535;

- foglio 20 particella 692 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO, superficie 450, reddito agrario 209,00 €, reddito dominicale 2,44 €, intestato a ██████████ derivante da FRAZIONAMENTO del 08/10/2012 n. 286259.1/2012 in atti dal 08/10/2012 (protocollo n. AL0286259) presentato il 05/10/2012

Coerenze: a Nord con la particella 690, a Ovest con la strada Via S.Cristoforo, a Est con le particelle 693-691 e a Sud con la particella 691;

Presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante.



Vista panoramica dei terreni oggetto di perizia



Vista dei terreni oggetto di perizia

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Alessandria - Novi Ligure). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista panoramica Lotto oggetto di perizia

SERVIZI

- biblioteca
- campo da calcio
- scuola elementare
- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- piscina

nella media	★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★



## COLLEGAMENTI

autobus distante circa 750 metri

autostrada distante circa 15 Km



## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA

I terreni edificabili **riguardano gli immobili iscritti al Catasto terreni del Comune di Capriata d'Orba , Foglio 20 particelle 690-691-692** e si configurano in un compendio di superficie complessiva pari a mq 9.793 costituente in 7 lotti residui edificabili definiti nella Variante al PEC C6 dal numero 3 al numero 9 del Comparto 1 in località Bordini.

L'area si configura come spazio di interesse abitativo, come del resto delineato dalle indicazioni del vigente PRG, in quanto marginale a episodi di recente edificazione: si tratta, pertanto, di una zona già potenzialmente dotata di urbanizzazioni e servizi di tipo infrastrutturale, quindi aperta per un'ulteriore espansione insediativa.

L'intervento di nuova edificazione in località Bordini nasce dai parametri concessi ed inerenti al P.E.C. C6 in osservanza dei volumi, delle superfici e dei dettami precostituiti in accordo con il Comune di Capriata d'Orba, come PEC C6 approvato da Deliberazione della Giunta Comunale n. 21 del 14 marzo 2005 , e successiva variante al PEC approvata con Determina n. 30 del 11.07.2011 del responsabile del Servizio Tecnico Geom Stefano Cairello.

L'intervento di edificazione abitativa, attualmente è stato limitato ai lotti 1 e 2, ed e' stato affiancato dalla realizzazione di una prima porzione di opere di urbanizzazione, secondo quanto previsto dalla Convenzione.

Sono stati pertanto realizzati i seguenti interventi:

1. tracciamento e realizzazione al grezzo di parte della nuova strada a nord dell'inseadimento, di larghezza m. 3.00 più il marciapiede di m. 1.20, con sbocco sulla strada provinciale, comprensiva del , marciapiede, porzione di canalizzazione acque bianche, transito ed allaccio utenze delle abitazioni lotti 1 e 2;
2. Prima metà del parcheggio pubblico sulla strada provinciale, dall'angolo nord del lotto di intervento fino all'accesso all'area di verde pubblico prevista dal piano originario , comprensivo di griglia carrabile per la regimazione delle acque bianche, messa in opera della pavimentazione in autobloccanti

Nella stessa zona e' stato operato l'allaccio alle acque bianche, inserito nel terreno ad ideale continuazione del canale di drenaggio a cielo libero, sotto alla pavimentazione dei posti auto pubblici.



tecnico incaricato: Architetto SAVERIO GIARDINO  
Pagina 69 di 74



I fabbricati dei lotti 1 e 2 già realizzati sono stati allacciati all'acquedotto comunale

I marciapiedi realizzati sono stati rifiniti con cordoli in cls prefabbricato sagomati e pavimentati con autobloccanti.

L'illuminazione pubblica non è stata ancora realizzata.

Enel fornisce l'alimentazione elettrica a partire da un quadro posto sull'angolo nord dell'area, lungo la provinciale; dal quadro, si dipartiranno due linee indipendenti, una per l'alimentazione dell'illuminazione pubblica ed un'altra per alimentare le abitazioni.

Gli edifici di nuova edificazione previsti per la porzione di comparto ancora da realizzarsi nei lotti 3-4-5-6-7-8-9 della variante al PEC C6, previo aggiornamento degli elaborati di P.E.C. da approvarsi da parte dell'organo comunale competente, potranno essere modificati nelle superfici in sede di presentazione delle istanze di permesso di costruire in relazione alle esigenze costruttive e tipologiche, sempre nel rispetto degli indici e parametri previsti dalle N.T.A del PRG vigente.

Le superfici utili lorde ed i volumi di ciascun lotto sono indicativi e si intende che le S.U.L. ed il volume possano essere modificati all'interno di ogni singolo lotto ed essere trasferite da lotto a lotto o a più lotti fino al 50% di S.U.L. e volume di ciascun lotto, sempre nel rispetto della volumetria massima consentita di mc 6.504,90.

Parimenti, la disposizione dei singoli fabbricati, la loro configurazione nonché la superficie coperta, potranno essere modificate e variate sempre nel rispetto della massima volumetria realizzabile. I progetti degli edifici portati al grado di sviluppo tecnico richiesto per il permesso di costruire potranno essere ulteriormente precisati negli atti tecnici a corredo della domanda di permesso di costruire.

La tipologia degli elementi architettonici delle singole costruzioni è indicata nelle Tavole di variante al P.E.C.

Le modalità di utilizzazione dell'area sono definite agli articoli della Convenzione Edilizia di variante.

Il soggetto proponente si impegna alla manutenzione delle aree di pertinenza degli edifici a destinazione residenziale finché tali aree siano effettivamente utilizzate per gli usi previsti.

#### INDICE DEGLI ALLEGATI ALLA PERIZIA

Formano parte integrante della presente relazione i seguenti Allegati:

Allegato 1 : Cartografia-Ortofoto-Estratto Catastale (vax);

Allegato 2 : Estratto P.R.G.- Norme Tecniche di attuazione;

Allegato 3 : Visure Catastali;

Allegato 4 : Planimetrie Catastali;

Allegato 5 : Pianta Stato Attuale;

Allegato 6 : Documentazione Fotografica;

Allegato 7 : Atti vari;



Vista dal mappale 690



Vista da Via S. Cristoforo





Vista dei terreni edificabili in perizia, e sullo sfondo gli edifici già edificati



Vista terreni

**ASTE GIUDIZIARIE.IT**

**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreni edificabili	9.793,00	x	100 %	=	9.793,00
<b>Totale:</b>	<b>9.793,00</b>				<b>9.793,00</b>



Individuazione del lotto di perizia sulla base catastale

**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Determinazione del prezzo dei terreni si è tenuto conto del PEC C6 approvato in variante dove rimangono da edificare n.7 lotti su nove totali per la realizzazione di una di Superficie utile lorda residenziale pari a mq 1.713,00.

Valutazione sintetica dell'immobile ( OMI provincia di Alessandria Comune di Capriata d'Orba - Agenzie Immobiliari- Costruttori) .

La scelta finale sul valore unitario tiene conto delle indagini di mercato svolte; nell'ultima rilevazione effettuata dall'OMI ( 1 semestre 2017 ) , si attribuisce per la Zona sita in Comune di Capriata d'Orba per immobili del tipo " Ville e Villini" in normale stato conservativo un prezzo variabile tra euro/mq 910 ed euro/mq 1100 .

Le ricerche effettuate presso agenzie immobiliari ed Imprese Edili presenti nel territorio per la zona in

**ASTE GIUDIZIARIE.IT**



esame, su immobili con similari caratteristiche tipologiche, stato di manutenzione, rivelano valori di mercato superiori e compresi tra euro/mq 495 ed euro/mq 1611.

Per il bene in esame, valutate le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche si propone un prezzo medio di mercato pari ad euro/mq 1.050,00.

Valore del lotto = Superficie edificabile pari a 1.713,00 Mq x Euro 1.050,00 = Euro 1.798.650,00

Si è anche tenuto conto che il valore complessivo del terreno in euro sarà un'aliquota del valore totale del lotto. Questa percentuale è data da un coefficiente e può variare dal 10% al 30%.

Nel caso in esame si utilizza un coefficiente pari al 13%

Il valore del lotto a metro quadrato sarà ottenuto applicando il coefficiente al valore totale del lotto e dividendo il risultato per la superficie in mq del lotto ottenendo di conseguenza il valore unitario a mq del terreno;

Valore lotto =  $(0,13 \times 1.798.650,00) / 9.793 = \text{Euro/Mq } 23,88$

Il valore totale del terreno si ottiene moltiplicando il valore unitario del terreno per la superficie complessiva dello stesso;

Valore totale dei terreni = 23,88 euro x 9.793 mq = euro 233.856,84

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>233.856,84</b>
-----------------	-------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 233.856,84</b>
--	----------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 233.856,84</b>
---	----------------------

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La base della valutazione è rappresentata dal valore di mercato del bene.

Per valore di mercato si intende l'ammontare stimato a cui una proprietà dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente entrambi interessati alla transazione, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, con cautela e senza coercizioni (RICS, VS 3.2).

Il procedimento di stima adottato è il procedimento comparativo, ovvero l'approccio del mercato (Market Approach, IVS 230) fornisce una indicazione del valore raffrontando il cespite in oggetto con cespiti identici o simili, laddove siano disponibili le informazioni sui prezzi.

La comparazione fra il bene oggetto di stima con i beni simili avviene sulla base del parametro tecnico rappresentato dalla misura di superficie commerciale e delle caratteristiche tecnico-economiche.

Nell'ipotesi in cui il bene oggetto di stima presenti significative differenze rispetto ai beni a cui le fonti si riferiscono è possibile ricorrere a coefficienti di ponderazione (o di differenziazione) che consentono di stabilire una corretta comparazione tra i beni.

La stima di tali coefficienti è effettuata con riferimento alle indicazioni della letteratura specializzata di settore ed il loro valore può essere:

- minore di 1 nel caso le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima siano inferiori a quelle del bene di riferimento;
- superiore a 1 nel caso in cui il manufatto da stimare presenti caratteristiche superiori a quelle del bene di riferimento;

In ragione dello scopo della stima il procedimento sintetico comparativo viene effettuato con riferimento ai prezzi e stima fornite dalle fonti indirette e quelle dirette. Le fonti indirette sono rappresentate da soggetti che elaborano banche dati od osservatori e raccolgono sistematicamente

dati economici puntuali per restituire valori minimi, massimi e medi articolati su base territoriale.

Le fonti dirette sono rappresentate dagli operatori del settore immobiliare locale che forniscono informazioni qualitative e quantitative sul mercato locale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Alessandria, ufficio del registro di Novi Ligure, conservatoria dei registri immobiliari di Novi Ligure, ufficio tecnico di Capriata d'Orba, agenzie: Alessandria-Novì Ligure, osservatori del mercato immobiliare immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Borsonoimmobiliare.it, ed inoltre: Imprese Edili Costruttrici - Figure Professionali Ingegnere Architetto

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	9.793,00	0,00	233.856,84	233.856,84
				<b>233.856,84 €</b>	<b>233.856,84 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 2.500,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 231.356,84

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 23.135,68

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Riduzione per arrotondamento: € 221,16

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 208.000,00

data 05/07/2018

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

tecnico incaricato: Architetto SAVERIO GIARDINO  
Pagina 73 di 74

Il tecnico incaricato  
Architetto SAVERIO GIARDINO



tecnico incaricato: Architetto SAVERIO GIARDINO  
Pagina 74 di 74

