



ASTE
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE ORDINARIO -
GENOVA**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

NUOVO RITO FALLIMENTARE

98/2015

DEBITORE:

DATO OSCURATO

GIUDICE:

Dottor Rosario AMMENDOLA

CURATORE:

Dott.ssa RIZZOTTI Emanuela

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/07/2019

creata con Tribu Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

Architetto SAVERIO GIARDINO

CF:CRD5VR56E08E488P

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

telefono: 0185308592

fax: 0185321691

e-mail: avegard@tin.it

PEC: archsaverio.giardino@pec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 *DATO OSCURATO* in liquidazione con sede legale in Milano, sede operativa in Genova - via dell'Acciaio n. 139, 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°2 Lotti;**

Lotto 4

Catasto Fabbricati

Foglio 20 particella 696 sub.1-2-3;

Catasto terreni

Foglio 20 particella 695;

Lotto5

Catasto fabbricati

Foglio 20 particella 697 sub. 1-2-3;

Catasto terreni

Foglio 20 particella 698;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Architetto SAVERIO GIARDINO
Pagina 1 di 47

TRIBUNALE ORDINARIO - GENOVA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 98/2015

LOTTO 4ASTE
GIUDIZIARIE.it**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **appartamento** a CAPRIATA D'ORBA Via Caduti di Nassirya snc, frazione Località Bordini, della superficie commerciale di **203,66** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (**DATO OSCURATO**) L'immobile identificato al lotto 4 della perizia e' costituito da un appartamento disposto su quattro livelli (1 sottostrada- Terra- Primo- Secondo/sottotetto) e una corte esterna , ubicato in una costruzione bifamiliare di nuova realizzazione facente parte del lotto 2 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, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 696 sub. 1-3 (catasto fabbricati), zona censuaria U, categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 561,65 Euro, indirizzo catastale: VIA CADUTI DI NASSIRYA SNC, piano: T-1-2-S1, intestato a *DATO OSCURATO*, derivante da Accatastamento Docfa , Protocollo n.: AL0071741, Codice di Riscontro: 000N077PP, Operatore: RSPMRA , del 10.07.2019
Coerenze: A nord con particella 690 , Est con mappale 697 sub.1 e sub.3 , a Ovest con particelle 695 e 694 sub.1 a Sud on corte particella 691.

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 **12,65** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 696 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria U, categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq, rendita 35,12 Euro, indirizzo catastale: VIA CADUTI DI NASSIRYA SNC, piano: S1, intestato a *DATO OSCURATO*, derivante da Accatastamento Docfa , Protocollo n.: AL0071741, Codice di Riscontro: 000N077PP, Operatore: RSPMRA , del 10.07.2019
Coerenze: A nord confina con il mappale 696 sub.3, a Est il mappale 696 sub.1 , a Sud con il mappale 696 sub.1 e a Ovest con il mappale 696 sub.3.

B **strada di accesso** a CAPRIATA D'ORBA Via Caduti di Nassirya snc, frazione Località Bordini, della superficie commerciale di **43,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*DATO OSCURATO*) 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 , 3 , superficie 43, reddito agrario 0,20 €, reddito dominicale 0,23 €, intestato a *DATO OSCURATO*, 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 *DATO OSCURATO* 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 è oggetto di separato lotto di vendita .

Presenta una forma irregolare.

ASTE
GIUDIZIARIE.ittecnico incaricato: Architetto SAVERIO GIARDINO
Pagina 2 di 47

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	246,66 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	12,65 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 228.972,35
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 194.000,00
Data della valutazione:	19/07/2019

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. 7470/3518 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 *DATO OSCURATO*, derivante da Atto notarile pubblico.

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

Convenzione Edilizia, stipulata il 28/07/2011 a firma di Notaio Laura Magaglio ai nn. 10233/5540 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 *DATO OSCURATO*, 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 Rizzo Luigi Francesco ai nn. 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 *DATO OSCURATO*, derivante da CONCESSIONE A

GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 3.650.000,00.

Importo capitale: 6.387.500,00.

Dnrata ipoteca: scadenza 30 gngno 2033.

2-Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. per qnota 12,2/100. 3-Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. per qnota 9,98/100. 4- Banca Sella S.p.a. per qnota 7,39/100. 5-Banca Regionale Enropea per qnota 14,92/100. 6-Intesa Sanpaolo S.p.a. per qnota 4,66/100. 7-Unicredit S.p.a. per qnota 11,3/100. Docnmenti snccessivi 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, stipnlata il 09/07/2015 a firma di Tribnnale di Genova ai nn. 99/2015 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 sn cose in possesso della fallita, contro*DATO OSCURATO*, derivante da Sentenza di fallimento del Tribnnale di Genova.

La formalità è riferita solamente a Foglio 20 particelle 695 e 698.

sentenza di fallimento, stipnlata il 09/07/2015 a firma di Tribnnale di Genova ai nn. 99/2015 di repertorio, registrata il 30/07/2015 a Genova ai nn. 8884, trascritta il 19/07/2019 a Novi Ligure ai nn. Registro Generale n.2929, Registro particolare n.2204, a favore di ai creditori ed ai terzi che vantano diritti reali o personali sn cose in possesso della fallita, contro*DATO OSCURATO*, derivante da Sentenza di fallimento del Tribnnale di Genova.

La formalità è riferita solamente a Foglio 20 particelle 696 snb 1-2-3 e 6978 snb 1-2-3 .

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

Spese condominiali scadnte ed insolnte 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 commnque che a seguito della realizzazione dell'intero compendio immobiliare previsto dallo strnmento nrbanistico attnativo sia da prevedersi la costitnzione di nn snper condominio relativamente alle Unità abitative che verranno a formarsi ed alle loro parti commni parzialmente previste all'interno della Convenzione edilizia in essere .

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*DATO OSCURATO*per la qnota di 1/1, in forza di ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA (dal 06/12/2005), con atto stipnlato il 06/12/2005 a firma di Notaio Lanra Magaglio ai nn. 7471/3519 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.

Fanno parte integrante dello stesso atto le segnenti 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:

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

Il titolo è riferito solamente a 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.

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 formaoggetto 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;

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

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

DATO OSCURATO per la quota di 1/1, in forza di Atto pubblico (dal 22/11/1985 fino al 17/07/2001), registrato il 10/12/1985 a Novi Ligure ai nn. 2450.

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);

DATO OSCURATO 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 un. 16633/7406 di repertorio, registrato il 20/08/1987 a Novi Ligure ai nn. 585, trascritto il 28/08/1987 a Novi Ligure ai un. 2776.

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 ***DATO OSCURATO*** per il diritto di usufrutto generale vitalizio di quanto in forza di successione testamentaria aperta in morte del ***DATO OSCURATO*** , nato a Capriata d'Orba il giorno 01.08.1896 deceduto in Capriata d'Orba , il 24.02.1982, il quale dispose delle proprie sostanze con testamento olografo pubblico 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

snessione presentata presso l'agenzia delle Entrate di Novi Ligure , registrata al n.3, Volnme 647, trascritta presso L'Ufficio del Territorio di Novi Ligure , in data 22.06.1983, al registro particolare Volume 1354, n.1883). E snecessivo 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 Lignre il 19.12.1985 , al registro particolare Volnme 1418, n.3821; al Signor Cassnlo Clandio per l'intera mnda 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 Volnme 1461, n.2776, e snecessivamente 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 Volnme 1461, n.2801;

DATO OSCURATO per la qnota di 1/1, in forza di DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) (dal 23/08/1990 fino al 21/11/1998).

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)

DATO OSCURATO per la qnota di 1/2 ciascnno , in forza di Snessione testamentaria (dal 21/11/1998 fino al 06/12/2005), registrato il 06/04/1999 a Novi Lignre ai nn. 512.

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 ***DATO OSCURATO*** sono entrati in possesso dei beni in forza si snessione testamentaria apertasi in morte del Signor Priano Pietro Bartolomeo, nato a Capriata d'Orba il 10.07.1910, decednto in Capriata d'Orba ,il 21.11.1998,il quale dispone delle proprie sostanze con testamento olografo pnbblicato dal Notaio Lanra Magaglio , registrato a Novi Lignre in data 06.04.199 al n.512 (dennncia di snessione presentatata presso l'Agenzia delle Entrate di Novi Ligure , registrata al n.20, Volnme 865, trascritta presso L'Ufficio del Territorio di Novi Lignre , in data 21.08.1999, al registro particolare n.2805).

DATO OSCURATO . per la qnota di varie (vedi note agginntive), in forza di snessione testamentaria (dal 17/07/2001 fino al 06/12/2005), con atto stipnlato il 17/07/2001 a firma di Notaio Franco Borghero ai nn. 44549 di repertorio, registrato il 25/01/2002 a Novi Lignre ai nn. 100, trascritto il 04/02/2002 a Novi Lignre ai nn. 368/475.

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:***DATO OSCURATO***per 1/3 ,***DATO OSCURATO*** per 1/3 ***DATO OSCURATO*** 1/3 ,***DATO OSCURATO***1/1. I proprietari sono entrati in possesso dei beni per via della snessione testamentaria apertasi in morte del ***DATO OSCURATO*** decednto in data 17.07.2001, il quele dispose sostanze con testamento olografo pnbblicato dal Notaio Franco Borghero di Novi Lignre in data 08.01.2002. La dennncia si snessione presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Novi Ligure, registrata al n.50, Volnme 917, trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Novi Lignre , in data 30.09.2002, ai numeri 3467/4514.

DATO OSCURATO per la qnota di 1/1, in forza di snessione testamentaria (dal 17/03/2003 fino al 06/12/2005), con atto stipnlato il 17/03/2003 a firma di Notaio Lanra Magaglio, trascritto il 04/11/2003 a Novi Ligure ai nn. 4051/5581.

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 ***DATO OSCURATO*** sono entrate in possesso dei beni in forza di snessione testamentaria apertasi in morte del ***DATO OSCURATO***, nato a Capriata d'Orba il 20.10.1922, decednto in Capriata d'Orba il 17.03.2003, il quale dispose delle proprie sostanze con testamento olografo pnbblicato 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 ***DATO OSCURATO***, 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 alla realizzazione di due unità abitative bifamiliari Lotti 1 - 2..

Inizio lavori per il lotto 1-2 presentato in data 07.05.2007 Direttore Lavori Arch Raonl Robinson Via Gropallo 6/5 Genova Impresa Costruttrice Edil Enropa s.r.l. 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 Bordini, si rileva che le opere in Cemento Armato sono state eseguite dalla G.M. Costruzioni S.a.s e non dalla Edil Enropa Srl.)

Denuncia di inizio attività in sanatoria **N. 5148** e successive varianti, intestata a ****DATO OSCURATO***, 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.

Permesso per costruire gratuito **N. 901** e successive varianti, intestata a ***DATO OSCURATO***, 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, agibilità **non ancora rilasciata**.

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 Bordini. Norme tecniche di attuazione ed indici: Indice territoriale applicato 0,58 mc/mq, Indice massimo massimo 1mc/mq. La ***DATO OSCURATO*** 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 Lanra 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 netta 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 *DATO OSCURATO* 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'intero totale di urbanizzazione primaria tabellare calcolato in euro 40.590,58 si desinse 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 snolo, di occupazione snolo 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: 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 antibloccanti 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, sin latì verso le proprietà private intere al PEC, saranno delimitate con muretti di altezza cm 110 , rifasciati in pietra, con siepe di bordura sul lato privato e sovrastante 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 oltreché 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 la 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 insabilità dei locali a norma dell'art.57 della Legge Regionale 56/77 se non quando dal proponente o da chi per essi si sia adempito agli obblighi inerenti alla realizzazione delle opere relative all'urbanizzazione primaria relative all'immobile per il quale si chiede l'autorizzazione all'insabilità 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 è 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 1mc/mq. 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 “*DATO OSCURATO*” consente comunque la completa realizzazione del P.E.C. A seguito degli eventi sopraindicati, il soggetto proponente Società “*DATO OSCURATO*” ha fatto predisporre dai progettisti (Dott. Ing. Rinaldo Ginseppe, 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.) è 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 è 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 “*DATO OSCURATO*” di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella proposta di Convenzione Edilizia successivamente si è stipulato in data 28.07.2011 Convenzione Edilizia a rogito Dottorssa Lanra 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 netti 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 è 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 è 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 è obbligata a monetizzare le aree adibite a viabilità veicolare e pedonale posta al di fuori del comparto per un importo pari a: $mq\ 405 \times 20\ euro/mq = euro\ 8.100,00$. Il proponente si è 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 per 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 del proponente e dei suoi 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 $mc\ 6.504,90 \times euro\ 6,24/mc$ 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, ricominciato 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 opere 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 intere 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 un. 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 la loro esecuzione a regola d'arte. E' inoltre, facoltà del Comune stralciare eventuali parti degli articoli menzionati ritenute ad esso quasi esclusivo della proprietà, mantenendone a sua discrezione l'assoggettamento ad esso 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:

Per gli immobili in Perizia non è stato redatto l'atto di asservimento a favore del Comune di Capriata d'Orba con vincolo "non aedificandi" e non è stato redatto atto sempre a favore del Comune di Capriata d'Orba ai sensi dell'art.18 della Legge 765/67 e s.m.i. a vincolo permanente di destinazione d'uso a parcheggio di pertinenza e dei fabbricati ad uso abitativo. Il gravame dei costi per i due atti resterà a carico dell'acquirente.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

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 annesso 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: NESSUNA

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: un 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: un mese

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CAPRIATA D'ORBA Via Caduti di Nassirya snc, frazione Località Bordini, della superficie commerciale di **203,66** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà *DATO OSCURATO*
L'immobile identificato al lotto 4 della perizia e' costituito da un appartamento disposto su quattro livelli (1 sottostrada- Terra- Primo- Secondo/sottotetto) e una corte esterna , ubicato in una costruzione bifamiliare di nuova realizzazione facente parte del lotto 2 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, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 696 sub. 1-3 (catasto fabbricati), zona censuaria U, categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 561,65 Euro, indirizzo catastale: VIA CADUTI DI NASSIRYA SNC, piano: T-1-2-S1, intestato a*DATO OSCURATO*, derivante da Accatastamento Docfa , Protocollo n.: AL0071741, Codice di Riscontro: 000N077PP, Operatore: RSPMRA , del 10.07.2019
Coerenze: A nord con particella 690 , Est con mappale 697 sub.1 e sub.3 , a Ovest con particelle 695 e 694 sub.1 a Sud con corte particella 691.

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



Vista fronte Sud/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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista panoramica Lotto 4 oggetto di perizia



SERVIZI

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

colla media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
colla media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
valla media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
colla media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
valla media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
colla media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

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

mediocr	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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 di impegno ; 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.

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;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in alluminio	al di sopra della soglia	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in cotto	sulla medesima	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in cappotto	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>portone di ingresso</i> : portoncino blindato	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>protezioni infissi esterni</i> : persiane realizzate in alluminio	al di sopra della soglia	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆



Vista bagno al Piano Primo



Vista interna Piano Terra

CONSISTENZA:

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

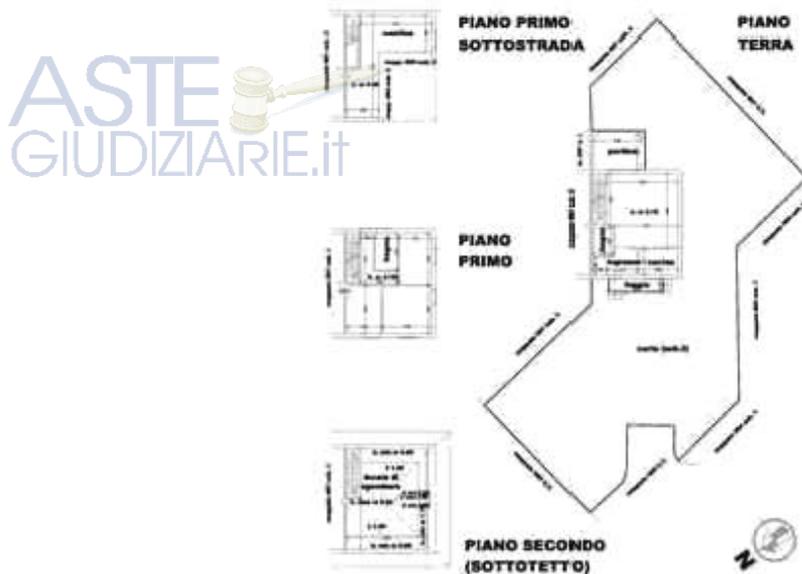
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138*

descrizione	consistenza		Indice		commerciale
cantina	33,82	x	30 %	=	10,15

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Architetto SAVERIO GIARDINO
Pagina 17 di 47

Loggia	12,15	x	40 %	=	4,86
Piano Terra Residenziale	56,85	x	100 %	=	56,85
Piano Primo Residenziale	56,85	x	100 %	=	56,85
Sottotetto Locale di sgombero	45,88	x	50 %	=	22,94
giardino privato	346,74	x	15 %	=	52,01
Totale:	552,29				203,66



Planimetrie dello stato attuale mappale 696 sub. 1-3

ACCESSORI:

box singolo, composto da Superficie a parcheggio pertinenziale, sviluppa una superficie commerciale di **12,65 Mq.**

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 696 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria U, categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq, rendita 35,12 Euro, indirizzo catastale: VIA CADUTI DINASSIRYA SNC, piano: S1, intestato a*DATO OSCURATO*, derivante da Accatamento Docfa, Protocollo n.: AL0071741, Codice di Riscontro: 000N077FP, Operatore: RSPMRA, del 10.07.2019
Coerenze: A nord confina con il mappale 696 sub.3, a Est il mappale 696 sub.1, a Sud con il mappale 696 sub.1 e a Ovest con il mappale 696 sub.3.



Ingresso BOX cantina



Vista interna del BOX cantina

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Criterio di stima

Il valore commerciale del bene è 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 mezzera 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 216,307 (203,657 +12,65) x euro 1.050 a mq = euro 227.122,35

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

227.122,35

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 227.122,35

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 227.122,35

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

STRADA DI ACCESSO

DI CUI AL PUNTO B

strada di accesso a CAPRIATA D'ORBA Via Caduti di Nassirya snc, frazione Località Bordini, della superficie commerciale di **43,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà *DATO OSCURATO*
L'immobile in oggetto consiste nella porzione di strada di accesso al piano sottostrada.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 695 (catasto terreni), qualità/classe seminativo , 3 , superficie 43, reddito agrario 0,20 €, reddito dominicale 0,23 €, intestato a *DATO OSCURATO*, 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 *DATO OSCURATO* 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 è oggetto di separato lotto di vendita .

Presenta una forma irregolare.



Particolare vista dall'alto del Corpo B

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-Novli Ligure). Il traffico nella zona è locale, i

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Architetto SAVERIO GIARDINO
Pagina 20 di 47

parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista panoramica Lotto 4 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 ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

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

- mediocr ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- al di sopra 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;
 - Allegato 4 : Planimetrie Catastali;
 - Allegato 5 : Pianta Stato Attuale;
 - Allegato 6 : Documentazione Fotografica;



Allegato 7: Atti vari;



Vista strada di accesso Corpo B

ASTE
GIUDIZIARIE.it

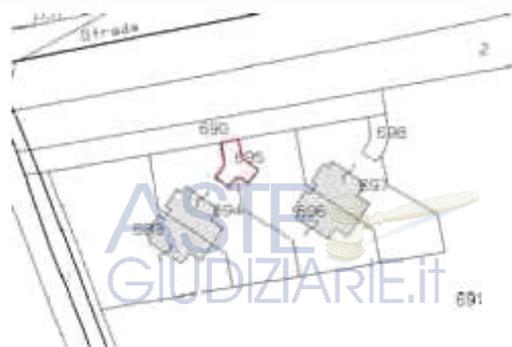
ASTE
GIUDIZIARIE.it

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
strada di accesso	43,00	x	100 %		43,00
Totale:	43,00				43,00



Vista del Corpo B su 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:

Valore a corpo:

9.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€ 9.500,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Architetto SAVERIO GIARDINO
Pagina 22 di 47

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aginstamenti):

€. 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-Novigli, 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;
- 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	203,66	12,65	227.122,35	227.122,35
B	strada di accesso	43,00	0,00	9.500,00	4.750,00
				236.622,35 €	231.872,35 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.900,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 228.972,35**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15 %** 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 insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 34.345,85**

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: **€. 626,50**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 194.000,00**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO - GENOVA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 98/2015

LOTTO 5

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CAPRIATA D'ORBA Via Caduti di Nassirya snc, frazione Località Bordini, della superficie commerciale di **203,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile identificato al lotto 5 della perizia e' costituito da un appartamento disposto su quattro livelli (1 sottostrada- Terra- Primo- Secondo/sottotetto) e una corte esterna, ubicato in una costruzione bifamiliare di nuova realizzazione facente parte del lotto 2 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 1, ha un'altezza intera di varia. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 697 snc. 1-3 (catasto fabbricati), zona censuaria U, categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 561,65 Euro, indirizzo catastale: VIA CADUTI DI NASSIRYA SNC, piano: S1-T-1-2, intestato a*DATO OSCURATO* derivante da Accatastamento Docfa, Protocollo n.: AL0071742, Codice di Riscontro: 000N0777P, Operatore: RSPMRA, del 10.07.2019
Coerenze: A Nord con il mappale 690, a Est con i mappali 691 e 698, a Ovest con i mappali 696 snc.1 e 3, e a Snd con il mappale 691.

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 **13,20** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 697 snc. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria U, categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq, rendita 35,12 Euro, indirizzo catastale: VIA CADUTI DI NASSIRYA SNC, piano: S1, intestato a*DATO OSCURATO*, derivante da Accatastamento Docfa, Protocollo n.: AL0071742, Codice di Riscontro: 000N0777P, Operatore: RSPMRA, del 10.07.2019
Coerenze: A Nord con la particella 697 snc.1, a Est con la particella 697 snc.3, a Ovest con la particella 697 snc.1, a Snd con la particella 697 snc.3.

B **strada di accesso** a CAPRIATA D'ORBA Via Caduti di Nassirya snc, frazione Località Bordini, della superficie commerciale di **33,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*DATO OSCURATO*)

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

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 698 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO, 3, superficie 33, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,18 €, intestato a*DATO OSCURATO*, 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 particella 690, a Ovest particella 697, a Est e Snd particella 691;

Presenta una forma irregolare.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva nità principali:	236,80 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	13,20 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 232.251,58
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 197.000,00
Data della valutazione:	19/07/2019

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 Lanra Magaglio ai nn. 7470/3518 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 *DATO OSCURATO*, 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. 10233/5540 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 *DATO OSCURATO*, 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 Lnigi Francesco ai nn. 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 *DATO OSCURATO*, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 3.650.000,00.

Importo capitale: 6.387.500,00.

Dnrata ipoteca: scadenza 30 giugno 2033.

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, registrata il 30/07/2015 a Genova ai nn. 8884, trascritta il 19/07/2019 a Novi Ligure ai nn. Registro Generale n.2929, Registro particolare n.2204, a favore di ai creditori ed ai terzi che vantano diritti reali o personali su cose in possesso della fallita, contro*DATO OSCURATO* derivante da Sentenza di fallimento del Tribunale di Genova.

La formalità è riferita solamente a Foglio 20 particelle 696 snb 1-2-3 e 6978 snb 1-2-3 .

sentenza di fallimento, stipulata il 09/07/2015 a firma di Tribunale di Genova ai nn. 99/2015 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*DATO OSCURATO* derivante da Sentenza di fallimento del Tribunale di Genova.

La formalità è riferita solamente a Foglio 20 particelle 695 e 698.

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 insolte 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:

DATO OSCURATO 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 Lanra Magaglio ai nn. 7471/3519 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.

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:

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

Il titolo è riferito solamente a 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.

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 formaoggetto della terza vendita in forza di titoli anteriori il 01.01.1963 e per la restante quota di nn 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 Ligne, 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;

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

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

DATO OSCURATO per la quota di 1/1, in forza di Atto pubblico (dal 22/11/1985 fino al 17/07/2001), registrato il 10/12/1985 a Novi Ligure ai nn. 2450.

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);

DATO OSCURATO 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 un. 16633/7406 di repertorio, registrato il 20/08/1987 a Novi Ligure ai nn. 585, trascritto il 28/08/1987 a Novi Ligure ai un. 2776.

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 ***DATO OSCURATO*** per il diritto di usufrutto generale vitalizio di quanto in forza si successione testamentaria apertasi in morte del ***DATO OSCURATO*** , nato a Capriata d'Orba il giorno 01.08.1896 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 Ligne in data 28.06.1982 n.10878/5436 del repertorio notarile registrato a Novi Ligne 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 S*DATO OSCURATO* per l'intera nnda 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;

DATO OSCURATO 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).

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)

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

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 *DATO OSCURATO* sono entrati in possesso dei beni in forza si sncessione testamentaria apertasi in morte del *DATO OSCURATO* nato a Capriata d'Orba il 10.07.1910, decednto in Capriata d'Orba ,il 21.11.1998,il quale dispone delle proprie sostanze con testamento olografo pnblicato dal Notaio Lanra Magaglio , registrato a Novi Ligure in data 06.04.199 al n.512 (dennncia di sncessione 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).

DATO OSCURATO . per la quota di varie (vedi note aggiuntive), in forza di sncessione testamentaria (dal 17/07/2001 fino al 06/12/2005), con atto stipnlato il 17/07/2001 a firma di Notaio Franco Borghero ai nn. 44549 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.

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: *DATO OSCURATO* per 1/3 ,*DATO OSCURATO* per 1/3 , *DATO OSCURATO* 1/3 ,*DATO OSCURATO*1/1. I proprietari sono entrati in possesso dei beni per via della sncessione testamentaria apertasi in morte del *DATO OSCURATO* decednto in data 17.07.2001, il quale dispose sostanze con testamento olografo pnblicato dal Notaio Franco Borghero di Novi Ligure in data 08.01.2002. La dennncia si sncessione 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.

*DATO OSCURATO*per la quota di 1/1, in forza di sncessione testamentaria (dal 17/03/2003 fino al 06/12/2005), con atto stipnlato il 17/03/2003 a firma di Notaio Lanra Magaglio, trascritto il 04/11/2003 a Novi Ligure ai nn. 4051/5581.

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 *DATO OSCURATO*sono entrate in possesso dei beni in forza di sncessione testamentaria apertasi in morte del *DATO OSCURATO* , nato a Capriata d'Orba il 20.10.1922, decednto in Capriata d'Orba il 17.03.2003, il quale dispose delle proprie sostanze con testamento olografo pnblicato 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 nnmeri 3439/2560 (dennncia di sncessione 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 nnmeri 4051/5581;

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire Oneroso **N. 902** e successive varianti, intestata a*DATO OSCURATO*, 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 Raonl Robinson Via Gropallo 6/5 Genova Impresa Costruttrice Edil Enropa s.r.l. con sede in Darfo Boario Terme (Brescia) Via della Meccanica (In riferimento alla Denna 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 Enropa Srl.)

Denna di inizio attività in sanatoria **N. 5148** e successive varianti, intestata *DATO OSCURATO* 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 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.

Permesso per costruire gratuito **N. 901** e successive varianti, intestata a*DATO OSCURATO*, 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, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a 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 Bordini. Norme tecniche di attuazione ed indici: Indice territoriale applicato 0,58 mc/mq, Indice massimo massimo 1mc/mq. La *DATO OSCURATO* 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 in vista convenzione edilizia a Rogito Notaio Lanra 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 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 *DATO OSCURATO* 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 categoria 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'intero 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 snolo, di occupazione snolo 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 categoria 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 sopraportati 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 antibloccanti 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 marmura; 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 iscriverne ipoteca a garanzia del pagamento integrale dell'intera penale calcolata con un massimo di tre anni di ritardo, così 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 oltreché 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 insabilità dei locali a norma dell'art.57 della Legge Regionale 56/77 se non quando dal proponente o da chi per essi si sia adempito agli obblighi inerenti alla realizzazione delle opere relative all'urbanizzazione primaria relative all'immobile per il quale si chiede l'autorizzazione all'insabilità 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 nella 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 è 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 1mc/mq. 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 " *DATO OSCURATO* " consente comunque la completa realizzazione del P.E.C. A seguito degli eventi

sopraindicati, il soggetto proponente Società *DATO OSCURATO* ha fatto predisporre dai progettisti (Dott Ing Rnbatto Ginseppe, 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.) è 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 è 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 *DATO OSCURATO* di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella proposta di Convenzione Edilizia successivamente si è stipulato in data 28.07.2011 Convenzione Edilizia a rogito Dottorèssa Lanra 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 netti 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 per 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 del proponente e dei suoi 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 e' impegnata a far escludere di rottura del

snolo, di occupazione del snolo 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 assegnare 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, ricomito 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 sconto 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 opere 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 condotta 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 intere al PEC, saranno delimitate con muretti in cls di cemento di altezza variabile con sovrastante recinzione in pali in ferro e rete metallica plastificata di altezza cm 90 e siepe di bordura sul lato privato. Gli articoli un. 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 la loro esecuzione a regola d'arte. È 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. Fino a che ciò non avverrà, sarà obbligo del proponente di onerare 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:

Per gli immobili in Perizia non è stato redatto l'atto di asservimento a favore del Comune di Capriata d'Orba con vincolo "non edificandi" e non è stato redatto atto sempre a favore del Comune di Capriata d'Orba ai sensi dell'art.18 della Legge 765/67 e s.m.i. a vincolo permanente di destinazione d'uso a parcheggio di pertinenza e dei fabbricati ad uso abitativo. Il gravame dei costi per i due atti resterà a carico dell'acquirente.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

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 annesso 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: NESSUNA

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: un 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: un mese

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CAPRIATA D'ORBA Via Caduti di Nassirya snc, frazione Località Bordini, della superficie commerciale di **203,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile identificato al lotto 5 della perizia e' costituito da un appartamento disposto su quattro livelli (1 sottostrada- Terra- Primo- Secondo/sottotetto) e una corte esterna ,ubicato in una costruzione bifamiliare di nuova realizzazione facente parte del lotto 2 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 697 sub. 1-3 (catasto fabbricati), zona censuaria U, categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 561,65 Euro, indirizzo catastale: VIA CADUTI DI NASSIRYA SNC, piano: S1-T-1-2, intestato a*DATO OSCURATO*, derivante da Accatastamento Docfa , Protocollo n.: AL0071742, Codice di Riscontro: 000N0777P, Operatore: RSPMRA , del 10.07.2019
Coerenze: A Nord con il mappale 690, a Est con i mappali 691 e 698, a Ovest con i mappali 696 sub.1 e 3 , e a Sud con il mappale 691.

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



Vista fronte principale/ingresso



Vista fronte Sud-Est



ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Architetto SAVERIO GIARDINO
Pagina 38 di 47

Vista del fronte Nord-Est

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 bucnì. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista panoramica Lotto 5 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:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:



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 di simpegno ;



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.

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;

Dalle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in alluminio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto	sella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in cappotto	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in cotto e legno	sella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> portoncino blindato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in alluminio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



Vista Camera al Piano Primo

Vista Piano Terra

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	32,91	x	30 %	=	9,87
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	45,88	x	50 %	=	22,94
giardino privato	349,39	x	15 %	=	52,41
Totale:	554,05				203,80



Planimetrie dello stato attuale mappale 697 sub. 1-3

ACCESSORI:

box singolo, composto da Superficie a parcheggio pertinenziale, sviluppa una superficie commerciale di 13,20 Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 697 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria U, categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq, rendita 35,12 Euro, indirizzo catastale: VIA CADUTI DINASSIRYA SNC, piano: S1, intestato a*DATO OSCURATO*, derivante da Accatamento Docfa, Protocollo n.: AL0071742, Codice di Riscontro: 000N0777P, Operatore: RSPMRA, del 10.07.2019
Coerenze: A Nord con la particella 697 sub. 1, a Est con la particella 697 sub.3, a Ovest con la particella 697 sub.1, a Sud con la particella 697 sub.3.



Vista ingresso box auto na

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Criterio di stima

Il valore commerciale del bene è stato determinato utilizzando il criterio di stima detto "Sinteticocomparativo" 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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 217,0015 (203,8015 +13,2) x euro 1.050 a mq = euro 227.851,58

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	227.851,58
RIEPILOGO VALORI CORPO:	
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ .227.851,58
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ .227.851,58

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

STRADA DI ACCESSO

DI CUI AL PUNTO B

strada di accesso a CAPRIATA D'ORBA Via Caduti di Nassirya snc, frazione Località Bordini, della superficie commerciale di **33,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*DATO OSCURATO*)

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

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 698 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO , 3, superficie 33, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,18 €, intestato a *DATO OSCURATO*, 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 particella 690, a Ovest particella 697, a Est e Sud particella 691;

Presenta una forma irregolare.



Vista panoramica del Corpo B

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 5 oggetto di perizia

ASTE GIUDIZIARIE.it

SERVIZI

biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante circa 750 metri	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante circa 15 Km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile in oggetto risulta essere identificato come area censita al N.C.T. foglio 20 mappale 698, la sua destinazione e suo utilizzo allo stato attuale è a strada.

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



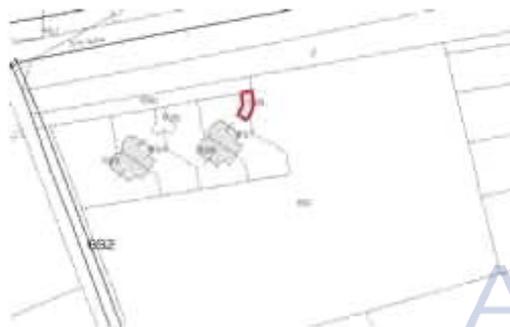
Vista del Corpo B

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		Indice	=	commerciale
strada di accesso	33,00	x	100 %		33,00
Totale:	33,00				33,00



Vista del Corpo B sulla base catastale

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Architetto SAVERIO GIARDINO
 Pagina 45 di 47

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:

Valore a corpo:	7.300,00
-----------------	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 7.300,00
--	-------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggrimenti):	€ 7.300,00
--	-------------------

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 consentano 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 stime 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-Novigli, 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;
- 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	203,80	13,20	227.851,58	227.851,58
B	strada di accesso	33,00	0,00	7.300,00	7.300,00
				235.151,58 €	235.151,58 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.900,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 232.251,58**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€ 34.837,74**

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: **€ 413,84**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 197.000,00**

data 19/07/2019

il tecnico incaricato
Architetto SAVERIO GIARDINO

