

IL BENE IMMOBILE NEL COMUNE DI CAPRIATA

D'ORBA (AL)

TIPOLOGIA

Terreno con destinazione urbanistica residenziale.

UBICAZIONE

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

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

DESCRIZIONE SOMMARIA

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

(ALLEGATO N. 4: fotografie).

DATI CATASTALI VIGENTI

Catasto dei Terreni.

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

Intestazione:

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

(ALLEGATO N. 5: visura catastale ordinaria).

COERENZE

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

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

Tutti i subalterni sono intestati al [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

La suddetta proprietà era stata venduta ai [REDACTED]
[REDACTED] dalla "BOSIO COSTRUZIONI S.R.L." con atto del Notaio Laura Magaglio di Novi Ligure in data 12/01/2011 (numero di repertorio 9995/5353). La trascrizione dell'atto è avvenuta in Novi Ligure il giorno 24/01/2011; il Registro Particolare ha il numero 207, mentre il Registro Generale ha il numero 300.

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

SITUAZIONE URBANISTICA

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

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

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

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

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

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

LA CONVENZIONE EDILIZIA

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

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

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

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

progetto:

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

ALTRE INFORMAZIONI URBANISTICHE

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

[REDACTED]

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

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

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

TERRENO NEL COMUNE DI CAPRIATA D'ORBA

Dati catastali:

Foglio 14, Particella 1013.

Consistenza:

5.585,00 metri quadrati (superficie catastale).

Destinazione urbanistica:

residenziale a piano esecutivo convenzionato obbligatorio.

Prezzo:

5.585,00 mq. x 18,00 €/mq. = 100.530,00 €.

100.530,00 €. - (100.530,00 €. x 20%¹) = 80.424,00 €. → **80.000,00 €.**²

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

²prezzo approssimato per difetto.

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

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

ISCRIZIONI TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

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

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

- trascrizione di pignoramento sulla base della sentenza dichiarativa di fallimento in data 8 maggio 2014 R.P. n. 1386, emessa dal