

gian maria castellani, ingegnere

via marconi 37 – 15067 novi ligure (al)
tel 0143/741389 - fax 0143/768383
e-mail: gmcastellani@gmail.com
pec: gianmaria.castellani@ingpec.eu
cf CST GMR 77R25 F9650
p.iva 02093490064

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

*** **

Liquidazione Giudiziale n. 6/2024

IMMOBILIARE 2 EMME S.R.L. CF: 01470340066

con sede in ALESSANDRIA, Via Vescovado n. 32

*** **

Giudice Delegato: dott.ssa Elisabetta Bianco

Curatore: dott.ssa Massa Gabriella Angela

con studio in ALESSANDRIA, Corso Crime n. 35

*** **

PERIZIA STIMA BENI IMMOBILI

Il sottoscritto Dott. Ing. Gian Maria Castellani, con studio in Novi Ligure – via Marconi 37, iscritto all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Alessandria ed all’Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Alessandria, avendo ricevuto incarico dall’Ill.mo curatore Avv. Massa Gabriella Angela, come autorizzato dall.mo sig. Giudice Delegato dott.ssa Elisabetta Bianco per la valutazione dei beni della Liquidazione Giudiziale n. 6/2024 della ditta IMMOBILIARE 2 EMME srl con sede in Alessandria, Via Vescovado n. 32, si è recato presso i terreni di proprietà della ditta al fine di procedere con la loro stima.

I beni immobiliari interessati sono alcuni terreni siti nella zona Sud Ovest del Comune di Alessandria in prossimità di Corso Acqui/via della Santa.

Ciò premesso, il sottoscritto, eseguiti i necessari sopralluoghi, ricerche di mercato, visure, confronti, considerazioni e quanto altro necessario a completamente assolvere l’incarico ricevuto di seguito si pregia riferire.

Derivanti da:

- per il Foglio 109 particella 906
 - FRAZIONAMENTO del 14/08/2002 Pratica n. 168868 in atti dal 14/08/2002 (n. 2758.1/2002)
 - Impianto meccanografico del 20/06/1984
- per il Foglio 109 particella 908
 - FRAZIONAMENTO del 14/08/2002 Pratica n. 168868 in atti dal 14/08/2002 (n. 2758.1/2002)
 - Impianto meccanografico del 20/06/1984
- per il Foglio 109 particella 910
 - FRAZIONAMENTO del 14/08/2002 Pratica n. 168868 in atti dal 14/08/2002 (n. 2758.1/2002)
 - Impianto meccanografico del 20/06/1984
- per il Foglio 100 particella 540
 - FRAZIONAMENTO del 19/01/2007 Pratica n. AL0014199 in atti dal 19/01/2007 (n. 14199.1/2007)
 - FRAZIONAMENTO del 14/10/1985 in atti dal 07/09/1993 (n. 793.1/1985)
 - FRAZIONAMENTO in atti dal 21/09/1989 (n. 175875)
 - Impianto meccanografico del 20/06/1984
- per il Foglio 100 particella 543
 - FRAZIONAMENTO del 19/01/2007 Pratica n. AL0014199 in atti dal 19/01/2007 (n. 14199.1/2007)
 - FRAZIONAMENTO del 03/09/1992 in atti dal 05/09/1992 (n. 1610.1/1992)
 - FRAZIONAMENTO in atti dal 05/09/1992 (n. 793.2/1985)
 - VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/12/1977 in atti dal 21/09/1989 (n. 11277)
 - Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini:

- per il Foglio 109 particella 906
mappali 971, 970, 969, 968, 1130, 907, 908, 142 del fg. 109
- per il Foglio 109 particella 908
mappali 906, 909, 365, 910, 142 del fg. 109 e mappale 1055 del fg. 110
- per il Foglio 109 particella 910
mappali 908, 142 del fg. 109 e mappale 1055 del fg. 110 e mappale 3 del fg. 101
- per il Foglio 100 particella 540
strada, mappali 539, 543, 541 del fg. 100

- per il Foglio 100 particella 543
mappali 542, 540, 544 del fg. 100 e mappale 1190 del fg. 110

Conformità catastale:

Pur non essendo facilmente identificabili in situ i confini catastali salvo operazioni di riconfinamento non espletabili in fase di sopralluogo, si ritiene che lo stato dei luoghi corrisponda di massima con le mappe catastali.

In allegato, oltre alle visure catastali, sono riportati gli estratti di mappa wegis.

2. Stato di possesso

Le unità immobiliari sono utilizzate dalla ditta [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con sede in ALESSANDRIA (AL) CF: [REDACTED] in qualità di usufruttuario dei beni.

Si precisa che il diritto di usufrutto deriva dall'atto per scissione di società a rogito Notaio Sergio Finesso di Alessandria rep. 67803/20941 del 14/10/2015 trascritto a Alessandria in data 02/11/2015 ai nn. 6001/4188 ed ha durata 15 anni.

3. Attuali e precedenti proprietari nel ventennio

- per il Foglio 100 particelle 540 e 543
 - Titolare/Proprietario: IMMOBILIARE 2 EMME S.R.L. sede in ALESSANDRIA (AL) 01470340066 Nuda proprietà 1/2, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] sede in ALESSANDRIA (AL) [REDACTED] Usufrutto 1/2, [REDACTED] [REDACTED] Proprietà 1/6, [REDACTED] [REDACTED] Proprietà 1/6 in regime di separazione dei beni, [REDACTED] [REDACTED] Proprietà 1/6 in regime di separazione dei beni dal 14/10/2015 in forza di Atto di scissione società del 14/10/2015 Notaio FINESSO SERGIO Sede ALESSANDRIA (AL) Repertorio n. 67803/20941, trascritto a Alessandria il 14/10/2015, ai nn. 6001/4188
 - Titolare/Proprietario: [REDACTED] [REDACTED] Proprietà 1/6, [REDACTED] [REDACTED] Proprietà 1/6 in regime di separazione dei beni, [REDACTED] [REDACTED] Proprietà 1/6 in regime di separazione dei beni, IMMOBILIARE 2 EMME S.R.L. sede in

ALESSANDRIA (AL) 01470340066 Proprietà 1/2 dal **09/03/2007 al 14/10/2015** in forza di Atto di compravendita del 09/03/2007 Notaio FINESSO SERGIO Sede ALESSANDRIA (AL) Repertorio n. 59583/16207, trascritto a Alessandria il 28/03/2007, ai nn. 2820/1761

- Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED] Proprietà 1/2 e [REDACTED]
[REDACTED]
Proprietà 1/2 **da ante ventennio al 09/03/2007** in forza di titoli anteriori al ventennio
- per il Foglio 109 particelle 906, 908 e 910
 - Titolare/Proprietario: IMMOBILIARE 2 EMME S.R.L. sede in ALESSANDRIA (AL) 01470340066 Nuda proprietà 1000/1000, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] sede in ALESSANDRIA (AL) [REDACTED] Usufrutto 1000/1000 dal **14/10/2015** in forza di Atto di scissione società del 14/10/2015 Notaio FINESSO SERGIO Sede ALESSANDRIA (AL) Repertorio n. 67803/20941, trascritto a Alessandria il 14/10/2015, ai nn. 6001/4188
 - Titolare/Proprietario: IMMOBILIARE 2 EMME S.R.L. sede in ALESSANDRIA (AL) 01470340066 Proprietà 1000/1000 dal **02/03/1991 al 14/10/2015** in forza di Atto di compravendita del 02/03/1991 Notaio GABEI ROBERTO Sede ALESSANDRIA (AL) Repertorio n. 130644/27144, trascritto a Alessandria il 02/04/1991, ai nn. 2495/1572
 - Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED] **da ante ventennio al 02/03/1991** in forza di titolo anteriore al ventennio

4. Vincoli e oneri giuridici

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Costituzione a carico del map. 543 del fg. 100 e a favore dei mapp.li 542 e 544 sempre del fg. 100 di servitù di passaggio di tubazioni interrato per l'irrigazione dei terreni stessi – diametro tubazioni non superiore a 30 cm.

Derivante da: ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Atto Notaio FINESSO SERGIO Sede ALESSANDRIA (AL) del

09/03/2007 Repertorio n. 59583/16207, trascritto a Alessandria il 28/03/2007, ai nn. 2821/1762

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED] contro IMMOBILIARE 2 EMME S.R.L.. Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 27/03/2018 ai nn. 2218/274; Importo ipoteca: € 410.000,00; Importo capitale: € 326.927,95 sulla Nuda proprietà 1/1 dei mapp.li 906, 908 e 910 del fg. 109 di Alessandria.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED] contro IMMOBILIARE 2 EMME S.R.L.. Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 27/03/2018 ai nn. 2218/274; Importo ipoteca: € 250.000,00; Importo capitale: € 230.860,28 sulla Nuda proprietà 1/1 dei mapp.li 906, 908 e 910 del fg. 109 di Alessandria.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE contro IMMOBILIARE 2 EMME S.R.L.. Derivante da: RUOLO; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 23/09/2022 ai nn. 7818/995; Importo ipoteca: € 179.344,06; Importo capitale: € 89.672,03 su tutti i beni.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE contro IMMOBILIARE 2 EMME S.R.L.. Derivante da: INGIUNZIONE FISCALE PROT. 619 EMESSA IL 05/08/2021 RIF. ID 18588251; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 23/11/2022 ai nn. 9717/1227; Importo ipoteca: € 134.708,00; Importo capitale: € 67.354,00 su tutti i beni.

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Sentenza di liquidazione giudiziale a favore della massa dei creditori contro IMMOBILIARE 2 EMME S.R.L.. Derivante da: SENTENZA DICHIARATIVA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE Repertorio 7/2024 del 25/01/2024 iscritto/trascritto a Alessandria in data 29/01/2024 ai nn. 765/ 550 su tutti i beni

- **Altre limitazioni:**

In atto di provenienza dei terreni di cui al fg. 110 si precisa che gli stessi sono gravati di servitù di elettrodotto costituita con scrittura privata autenticata dal Notaio Luigi Oneto di Alessandria in data 15/03/2002 rep. 95172, registrata ad Alessandria in data 28/03/2002 al n. 334 serie 2, trascritta ad Alessandria il 12 aprile 2002 ai nn. 2935/2053 a favore di Enel Distribuzione

5. Caratteristiche della zona e dei beni - pratiche edilizie

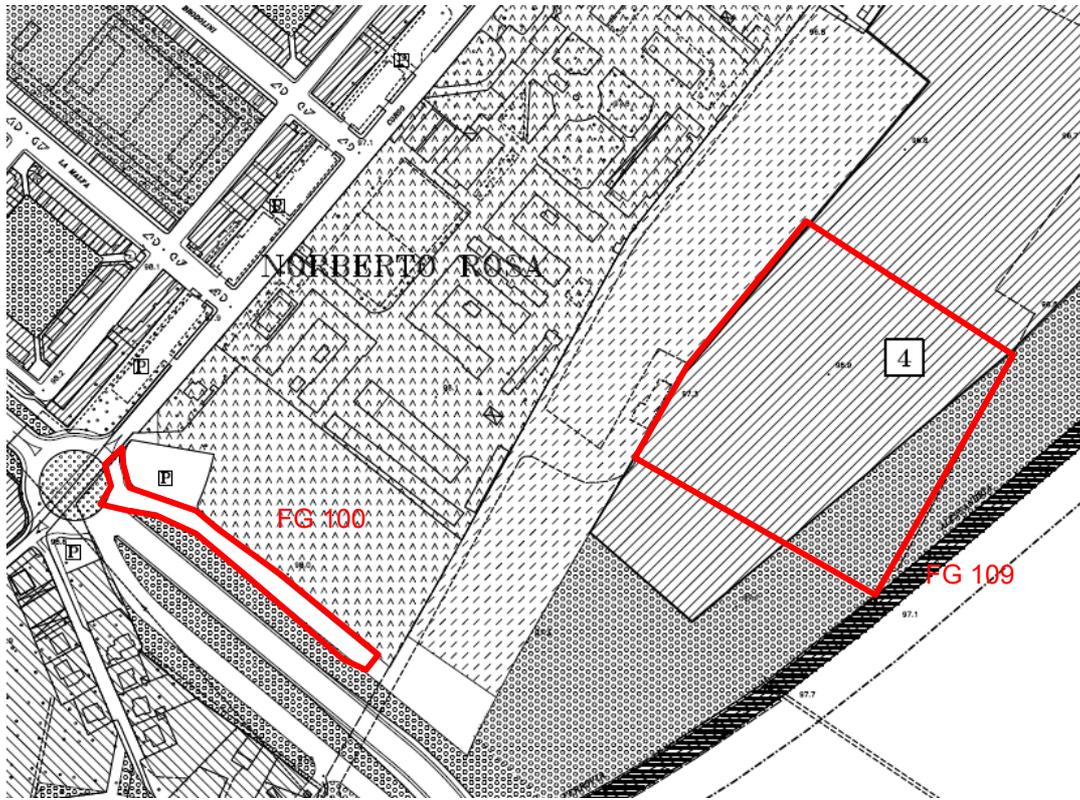
Trattasi di porzioni di terreni in zona periferica del quartiere Cristo della città di Alessandria. Alla data del sopralluogo le aree si presentano lavorate ad uso agricolo e non edificate, ad andamento pianeggiante. L'accesso ai mappali del fg. 109 è assicurato lungo il confine nord-est dalla rotatoria esistente realizzata con il PEC denominato "La Fragola" mentre per i terreni al fg. 100 direttamente dalla strada pubblica sul confine a nord-ovest.



Il tessuto residenziale esistente è caratterizzato da varie tipologie edilizie, libere e/o popolari, e nelle vicinanze sono presenti la Scuola di Polizia, Caserma Cardile.

Tali terreni sono individuati dal PRGC di Alessandria in parte in Aree residenziali dei sobborghi di 3^a classe di cui all'art. 37 bis delle N.T.A. soggette a "Strumento Urbanistico Esecutivo" di cui all'art. 64 delle N.T.A. (Foglio n. 109 mapp. N. 906, 908, parte), in parte a Aree per standards urbanistici: servizi sociali ed attrezzature a livello comunale di cui all'art. 32 quinquies delle N.T.A. (Foglio n. 109 mapp. N. 906, 908 parte , 910, per intero) e in parte ad Aree destinate alla

viabilità, piste ciclabili di cui all'art. 32 bis delle N.T.A. (foglio n. 100 mapp. N. 540, 543 per intero) tutto meglio descritto nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica.



A seguito di accesso agli atti si è appreso che nel 2008 è stato presentato un primo Piano esecutivo convenzionato denominato "L'AULARA" che coinvolgeva anche altri mappali oggi non di proprietà della IMMOBILIARE 2 EMME S.R.L. Tale piano è stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 200/347/787/4120N del 22/12/2008 ma non è stato mai convenzionato con rogito notarile.

Successivamente, con nota 52786 del 11/07/2017, parte dei proponenti hanno espresso la volontà di non più procedere all'attivazione del PEC chiedendo al Comune di riportare parte dell'area non di proprietà Immobiliare 2 Emme a zona agricola.

La società Immobiliare 2 Emme srl pertanto ha ripresentato nel 2018 richiesta di nuovo PEC limitatamente alle aree di sua proprietà e in particolare solo relativamente ai mappali del fg. 109.

Il progetto del PEC "2 EMME – Comparto Unità 4 Norberto Rosa" prevede la costruzione di n. 5 fabbricati a destinazione residenziale libera di 8 piani, n. 2 fabbricati a destinazione residenziale economico popolare di n. 8 piani per un numero di alloggi complessivo di 224 (160 edilizia libera e 64 edilizia economico

popolare) e un fabbricato a destinazione commerciale extra alimentare con superficie di vendita pari a 1498,50 mq.

Tale piano è stato approvato con Delibera della Giunta Comunale n. 188 del 26/08/2021 ma mi convenzionato con rogito notarile.

Il PEC 2 EMME – Unità 4 Norberto Rosa identificava le seguenti:

Superficie Territoriale del PEC 37.795 mq

Superficie Territoriale residenziale 37.795 mq

Aree pubbliche da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale: 15190 mq

Superficie fondiaria: 22677 mq

Volumetria massima edificabile: 64.046 mc

Così suddivisa:

- edilizia privata: 39.341 mc
- edilizia economica popolare: 18.580 mc
- edilizia commerciale: 6.125 mc

Superficie coperta massima: 4.250 mq

Rapporto copertura: 19% Altezza massima: 23,70 m

Venivano stimati Oneri di Urbanizzazione per un totale di € 2.081.250,00 che dovranno essere ricalcolati alla data di presentazione della convenzione che non è mai stata firmata. Per l'attuazione del PEC venivano stimate dal progettista nel 2018 opere da eseguirsi per rendere urbanizzata l'area (strade, fogne, illuminazione, etc) per un importo complessivo pari a circa € 925.000,00 da rivalutarsi ad oggi.

A seguito di Variante Parziale al PRGC - DCC n. 132 del 21.12.2021 lo scrivente ha rilevato che parte dell'area oggetto di quest'ultimo PEC ha subito variazione di destinazione d'uso da Aree residenziali dei sobborghi di 3^ classe di cui all'art. 37 bis delle N.T.A. soggette a "Strumento Urbanistico Esecutivo" di cui all'art. 64 delle N.T.A ad Aree per standards urbanistici: servizi sociali ed attrezzature a livello comunale di cui all'art. 32 quinquies delle N.T.A., rendendo di fatto non più realizzabile quanto previsto e richiedendo quindi lo studio e la successiva presentazione di un nuovo Piano Esecutivo Convenzionato. Da misurazioni sulla planimetria del PRG risulterebbe che la superficie territoriale soggetta a PEC sia scesa a circa 30.000 mq. Per gli indici urbanistici ed edilizi si rimanda la consultazione dell'art. 64 delle Norme del PRG di Alessandria.

6. Valutazione dei beni

Lo scrivente, con riferimento ai più adottati metodi di valutazione suggeriti dalla letteratura tecnica del settore, vista la richiesta quasi nulla di unità immobiliari nell'area in cui sono siti i terreni, nonché il costo complessivo dell'intervento e la tipologia di edifici ipotizzati dall'ultimo PEC non congrua con gli edifici presenti già nella zona (condomini di 8 piani fuori terra) non ritiene applicabile il criterio del valore di trasformazione dell'immobile secondo la procedura analitica in quanto uno dei principali presupposti per la validità della metodologia è la presenza di un mercato stabile. Le molteplici ipotesi alla base del procedimento di stima lo rendono fragile e rendono preferibile il metodo comparativo quando ciò sia possibile. Tuttavia anche tale tipologia di criterio di stima risulta difficoltosa in quanto a fronte della presenza di alcune offerte di aree edificabili, seppur di dimensioni molto differenti, risulta pressoché nulla la richiesta.

Ne è conferma il fatto che i signori ██████, co-proponenti con la società Immobiliare 2 Emme del primo PEC, con nota 52786 del 11/07/2017 e con successiva nota 29842 del 07/04/2021, esprimevano la volontà di non più procedere all'attivazione del PEC L'AULARA del 2008 chiedendo al Comune di Alessandria di riportare la porzione di area di loro proprietà a zona agricola.

Lo scrivente procederà quindi alla stima dell'area basandosi sugli elementi disponibili, pesando i valori ricavati dalle varie metodologie:

- valori di edifici residenziali in zone attigue;
- richieste di vendita di aree edificabili (offerta);
- valutazioni "ufficiali" del Comune di Alessandria delle aree edificabili (IMU)

- Valori edifici residenziali in zone attigue

A conforto della scelta valutativa e delle successive determinazioni, oltre alle personali esperienze, vi sono anche le indagini di mercato presso operatori del settore immobiliare, le valutazioni riportate nella Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) e su altri siti specializzati.

Pur non ritenendo necessario definire la potenzialità edificatoria dell'area a seguito della modifica del Piano Regolatore che non rende più adottabile il PEC così come proposto, lo scrivente ritiene opportuno valutare la fattibilità nonché la convenienza dell'operazione immobiliare al fine di procedere con una possibile stima.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: **ALESSANDRIA**

Comune: **ALESSANDRIA**

Fascia/zona: **Semicentrale/ZONA DI ESPANSIONE QUARTIERE CRISTO**

Codice zona: **C1**

Microzona: **0**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	380	470	L	1,7	2,1	L
Negozi	Normale	650	1050	L	4,2	8,4	L

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: **ALESSANDRIA**

Comune: **ALESSANDRIA**

Fascia/zona: **Semicentrale/ZONA DI ESPANSIONE QUARTIERE CRISTO**

Codice zona: **C1**

Microzona: **0**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	600	900	L	4,5	6,7	L
Box	Normale	590	880	L	3,3	4,5	L
Posti auto coperti	Normale	530	680	L	2,6	3,2	L
Posti auto scoperti	Normale	380	500	L	2,2	3,1	L
Ville e Villini	Normale	700	1050	L	3,3	4,5	L

Possono essere quindi adottati i seguenti valori per tipologia edilizia:

- Abitazioni civili in stabili di qualità superiore alla media di zona visto che i condomini saranno nuovi: 1.000-1.100 €/mq
- Negozi/unità immobiliari a destinazione commerciale: 1.000 €/mq

Lo scrivente segnala che a seguito di confronto con ditte operanti nel settore edilizio l'attuale costo di costruzione di un immobile, viste le normative strutturali e termotecniche e ancor più la necessità di realizzare le opere di urbanizzazione previste dal PEC, possa essere di massima quantificato in almeno 1.500,00 €/mq di superficie utile commerciale. Tale valore, a cui dovranno andare ad aggiungersi oneri, spese tecniche e percentuale di profitto, risulta abbondantemente maggiore a quello di vendita rendendo di fatto l'intervento economicamente non sostenibile.

Lo scrivente non ritiene quindi adottabile tale metodologia che prevederebbe la quantificazione dell'area come una percentuale del valore del costruito.

- **Valore medio di terreni edificabili assimilabili, rilevati da proposte di vendita in essere**

A seguito di ricerca sui principali siti di vendite immobiliari lo scrivente ha reperito le seguenti offerte di vendita di aree edificabili:



€ 340.000

STUDIO ASSOCIATO
g e o m e t r i
Ingegneri - Architetti - Urbanisti

Terreno edificabile via Italia, Cabanette, Alessandria

13.744 m²

MESSAGGIO VISITA

PREMIUM 1/10



€ 55.000

GUALCO
IMMOBILIARE
Ingegneri - Architetti - Urbanisti

Terreno edificabile via Don Giovanni Rizzante, Cabanette, Alessandria

800 m²

MESSAGGIO VISITA

PREMIUM 1/9



€ 150.000 HABITAT

Terreno edificabile via Aldo Diani, Spinetta Marengo, Alessandria

6.530 m²

MESSAGGIO VISITA



€ 150.000 NUOVA MARENGO IMMOBILIARE

Terreno edificabile via Pineroli, Spinetta Marengo, Alessandria

7.000 m²

MESSAGGIO VISITA



€ 65.000 AGENZIA IMMOBILIARE Letizia

Terreno edificabile via Genova 208, Spinetta Marengo, Alessandria

1.500 m²

MESSAGGIO VISITA



€ 18.000

Terreno edificabile via Aldo Diani, Spinetta Marengo, Alessandria

600 m²

MESSAGGIO

RICHIESTA	MQ	€/MQ
340.000,00 €	13744	24,74 €
55.000,00 €	800	68,75 €
150.000,00 €	6530	22,97 €
150.000,00 €	7000	21,43 €
65.000,00 €	1500	43,33 €
18.000,00 €	600	30,00 €

In giallo si evidenzia la richiesta per un'area edificabile adiacente ai terreni in esame.

Lo scrivente tuttavia ritiene opportuno precisare che tali valori sono le "richieste" dei venditori che sicuramente sarebbero soggette a trattative commerciali.

Ciò premesso lo scrivente ritiene che il prezzo più congruo dell'area edificabile di parte dei mappali al fg. 109 possa essere valutato intorno ai 15 €/mq per un valore complessivo dell'area edificabile pari a circa 450.000 € comprensivo delle parti non edificabili del fg. 109 e dei due mappali del foglio 100 con destinazione d'uso strade.

Si precisa infatti che le aree utilizzate come riferimento risultano essere di dimensioni più ridotte rispetto a quella oggetto di stima e conseguentemente più sostenibili da un punto di vista economico e di fattibilità prevedendo peraltro edifici di più ridotte dimensioni, commercialmente più appetibili.

Il valore della piena proprietà come sopra indicato deve essere poi ridotto in funzione della presenza dell'usufrutto a favore della ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ della durata di 15 anni determinando il valore della mera nuda proprietà in circa 388.000,00 €.

- Valutazioni "ufficiali" del comune di Alessandria delle aree edificabili (IMU)

Il Comune di Alessandria ai fini dell'applicazione dell'imposta IMU ha redatto uno studio per la determinazione del valore delle aree edificabili che riporta i seguenti valori:

Zona catastale CRISTO – C1:

Aree residenziali di III Classe: 100,27 €/mq

Coefficiente di riduzione in caso di Strumento Urbanistico Esecutivo: 0,57

Valore area: $100,27 \times 0,57 = 57,15$ €/mq

Risulterebbe quindi un valore dell'area pari a: $30.000 \times 57,15 = 1.714.500$ €

Tale valore risulta allo scrivente sproporzionato al più probabile valore di vendita dell'area in virtù delle motivazioni già esposte nelle altre modalità di calcolo.

Si segnala tuttavia che su tale valore viene calcolato il costo dell'IMU da versare annualmente, riducendo ulteriormente l'appetibilità di tale aree per il mercato.

6. Conclusioni

Lo scrivente tanto ciò premesso ritiene opportuno segnalare che come già ampiamente sottolineato l'attuale richiesta di nuove aree edificabili nella zona dell'alessandrino risulta pressoché nulla. Tale fenomeno, già in atto a partire dal

2008, è dovuto a vari fenomeni legati alla crisi del settore edilizio in generale quali la riduzione della domanda di nuovi edifici, fenomeno strettamente legato alla crisi demografica, al contestuale aumento dei costi di costruzione degli immobili dovuto ai rincari delle materie prime, agli aggiornamenti normativi che richiedono edifici sempre più “performanti” e non ultimo al “costo del denaro” che di fatto rende più convenienti operazioni a breve termine rispetto a interventi protratti nel tempo quale la realizzazione e vendita di un numero elevato di fabbricati ed alloggi.

In particolare per l’edificazione dell’area sarà necessario presentare un nuovo PEC con conseguenti oneri edificatori, spese tecniche e costi di realizzazione delle urbanizzazioni estremamente rilevanti.

A riprova del fatto che l’intervento risulta essere di fatto non sostenibile si evidenzia il fatto che già nel 2017 e poi nel 2021 parte dei proponenti del PEC L’Aulara hanno comunicato al Comune di Alessandria di rinunciare al progetto e contestualmente di portare a destinazione agricola le loro aree, di fatto portando il valore dei terreni a quello agricolo. Peraltro lo scrivente ritiene opportuno evidenziare che anche il confinante PEC “LA FRAGOLA risulta solo in parte edificato e allo stato attuale non completato.

Infine è di estrema rilevanza segnalare che la società IMMOBILIARE 2 EMME S.R.L. dal 2015 è in possesso della sola nuda proprietà dell’area rendendo di fatto impossibile attivare qualsiasi intervento edilizio vista la non disponibilità del sedime e conseguentemente rendendo il valore dell’area come sopra calcolato un mero esercizio finanziario deprimendo ulteriormente il valore. Qualora un investitore decidesse di acquistare l’area per edificare secondo le previsioni del PEC, infatti, dovrebbe comunque attendere di ritornare pieno proprietario delle aree soltanto verso la fine del 2030 dilatando ulteriormente i costi finanziari e le tempistiche dell’intervento e riducendo ulteriormente il valore “spendibile” per l’acquisto dell’area.

E’ infine opportuno segnalare l’assenza di analisi del terreno e conseguenti garanzie sulla non presenza di inquinanti.

In conclusione è parere dello scrivente ritenere che, visto lo scarso interesse e la quasi nulla sostenibilità dell’operazione commerciale, l’assenza di alcuna garanzia dovuta alla vendita giudiziaria, il più probabile vapore di vendita della nuda proprietà dell’area possa essere paragonabile a un valore di poco superiore a quello dei terreni agricoli nella zona per un importo complessivo di circa € 150.000-175.000,00.

*** **

Tanto doveva il sottoscritto ad esaurimento del gradito incarico ricevuto, pur dichiarandosi a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o verifica, con osservanza si sottoscrive.

Novi Ligure, li 14 giugno 2024



Allegati:

- Documentazione fotografica
- Estratti di mappa
- Certificato di Destinazione Urbanistica
- Estratto Norme Tecniche di Attuazione del PRG di Alessandria

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





1 - Mappali del fg 109



2 - Mappali del fg 100



N=4700

E=8000



N=4600

E=7600

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/05/2024

Dati della richiesta	Comune di ALESSANDRIA (Codice:A182)
Catasto Terreni	Provincia di ALESSANDRIA Foglio: 100 Particella: 540

INTESTATI

1	IMMOBILIARE 2 EMME S.R.L., sede in ALESSANDRIA (AL)	01470340066*	(2) Nuda proprietà 1/2
2	[REDACTED]	[REDACTED]*	(8) Usufrutto 1/2
3	[REDACTED]	[REDACTED]*	(1) Proprietà 1/6
4	[REDACTED]	[REDACTED]*	(1) Proprietà 1/6 in regime di separazione dei beni
5	[REDACTED]	[REDACTED]*	(1) Proprietà 1/6 in regime di separazione dei beni

Unità immobiliare dal 19/01/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	
1	100	540		-	SEMIN ARBOR 2	06 20	Euro 7,68	Euro 5,44
FRAZIONAMENTO del 19/01/2007 Pratica n. AL0014199 in atti dal 19/01/2007 (n. 14199.1/2007)								
Notifica				Partita				

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:100 Particella:69 ; Foglio:100 Particella:367 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:100 Particella:539 ; Foglio:100 Particella:541 ; Foglio:100 Particella:542 ; Foglio:100 Particella:543 ; Foglio:100 Particella:544 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/05/2024

Situazione degli intestati dal 14/10/2015

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE 2 EMME S.R.L., sede in ALESSANDRIA (AL)	01470340066*	(2) Nuda proprietaria 1/2
2	[REDACTED] sede in ALESSANDRIA (AL)	[REDACTED]	(8) Usufrutto 1/2

DATI DERIVANTI DA Atto del 14/10/2015 Pubblico ufficiale FINESSO SERGIO Sede ALESSANDRIA (AL) Repertorio n. 67803 - SCISSIONE DI SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. 4188.3/2015
Reparto PI di ALESSANDRIA in atti dal 02/11/2015

Situazione degli intestati dal 09/03/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietaria 1/6
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietaria 1/6 in regime di separazione dei beni
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietaria 1/6 in regime di separazione dei beni
4	IMMOBILIARE 2 EMME S.R.L., sede in ALESSANDRIA (AL)	01470340066*	(1) Proprietaria 1/2 fino al 14/10/2015

DATI DERIVANTI DA Atto del 09/03/2007 Pubblico ufficiale FINESSO SERGIO Sede ALESSANDRIA (AL) Repertorio n. 59583 - COMPRASSENTITA Nota presentata con Modello Unico n. 1761.1/2007 Reparto PI di ALESSANDRIA in atti dal 29/03/2007

Situazione degli intestati dal 19/01/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietaria 1/2 fino al 09/03/2007
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietaria 1/2 fino al 09/03/2007

DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 19/01/2007 Pratica n. AL0014199 in atti dal 19/01/2007 (n. 14199.1/2007)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 14/10/1985

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz		Reddito
1	100	69	-	-	SEMIN ARBOR 2	45 30	Euro 56,15 L. 108.720	Euro 39,77 L. 77.010	FRAZIONAMENTO del 14/10/1985 in atti dal 07/09/1993 (n. 793.1/1985)

Notifica Partita 58243

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio: 100 Particella: 344 ;

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 06/05/2024

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/09/1989

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	100	69		-	SEMIN ARBOR	46 50		Dominicale L. 111.600	Agrario L. 79.050
Notifica				Partita		6828			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:100 Particella:299 ;

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	100	69		-	SEMIN ARBOR	52 60		Dominicale L. 126.240	Agrario L. 89.420
Notifica				Partita		6828	Impianto meccanografico del 20/06/1984		

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 22/07/1999

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI ONERIREALI
1					(1) Proprietà 1/2 fino al 19/01/2007
2					(1) Proprietà 1/2 fino al 19/01/2007
DATI DERIVANTI DA		Atto del 22/07/1999 Pubblico ufficiale MUSSA GIUSEPPE Sede ALESSANDRIA (AL) Repertorio n. 84570 - Voltura n. 6698.3/1999 in atti dal 25/08/1999			

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/05/2024

Situazione degli intestati dal 13/04/1990

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERIREALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/4 fino al 04/12/1978
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 3/4 fino al 04/12/1978

DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/04/1990 Sede ALESSANDRIA (AL) Registrazione Volume 1110 n. 38 registrato in data 27/07/1990 - Voltura n. 8986.2/1990 in atti dal 07/05/1992

Situazione degli intestati relativa ad atto del 04/12/1978 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERIREALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2 fino al 22/07/1999
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2 fino al 22/07/1999

DATI DERIVANTI DA Atto del 04/12/1978 Pubblico ufficiale MUSSA Sede ALESSANDRIA (AL) Repertorio n. 79870 - UR Sede ALESSANDRIA (AL) Registrazione Volume 379 n. 6600 registrato in data 22/12/1978 - Voltura n. 2895.1/1979 in atti dal 29/02/1996

Situazione degli intestati relativa ad atto del 04/12/1978 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERIREALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(99) Da verificare coniugi in comunione legale fino al 13/04/1990
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(99) Da verificare coniugi in comunione legale fino al 13/04/1990

DATI DERIVANTI DA Atto del 04/12/1978 Pubblico ufficiale MUSSA CARLO Sede ALESSANDRIA (AL) Repertorio n. 79870 - UR Sede ALESSANDRIA (AL) Registrazione Volume 379 n. 6600 registrato in data 22/12/1978 - Voltura n. 289579 in atti dal 21/09/1989

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERIREALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(99) Da verificare fino al 04/12/1978

DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 20/06/1984

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/05/2024

Dati della richiesta	Comune di ALESSANDRIA (Codice:AI82)
Catasto Terreni	Provincia di ALESSANDRIA Foglio: 100 Particella: 543

INTESTATI

1	IMMOBILIARE 2 EMME S.R.L., sede in ALESSANDRIA (AL)	01470340066*	(2) Nuda proprietà 1/2
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(8) Usufrutto 1/2
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/6
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/6 in regime di separazione dei beni
5	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/6 in regime di separazione dei beni

Unità immobiliare dal 19/01/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz		Reddito	
1	100	543		-	PRATO IRRIG 1	31 84		Dominicale Euro 33,71	Agrario Euro 27,13	FRAZIONAMENTO del 19/01/2007 Pratica n. AL0014199 in atti dal 19/01/2007 (n. 14199.1/2007)
Notifica										

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:100 Particella:69 ; Foglio:100 Particella:367 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:100 Particella:539 ; Foglio:100 Particella:540 ; Foglio:100 Particella:541 ; Foglio:100 Particella:542 ; Foglio:100 Particella:544 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/05/2024

Situazione degli intestati dal 14/10/2015

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE 2 EMME S.R.L., sede in ALESSANDRIA (AL)	01470340066*	(2) Nuda proprietaria 1/2
2	[REDACTED] sede in ALESSANDRIA (AL)	[REDACTED]	(8) Usufrutto 1/2

DATI DERIVANTI DA Atto del 14/10/2015 Pubblico ufficiale FINESSO SERGIO Sede ALESSANDRIA (AL) Repertorio n. 67803 - SCISSIONE DI SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. 4188.3/2015
Reperto PI di ALESSANDRIA in atti dal 02/11/2015

Situazione degli intestati dal 09/03/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietaria 1/6
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietaria 1/6 in regime di separazione dei beni
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietaria 1/6 in regime di separazione dei beni
4	IMMOBILIARE 2 EMME S.R.L., sede in ALESSANDRIA (AL)	01470340066*	(1) Proprietaria 1/2 fino al 14/10/2015

DATI DERIVANTI DA Atto del 09/03/2007 Pubblico ufficiale FINESSO SERGIO Sede ALESSANDRIA (AL) Repertorio n. 59583 - COMPRARENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1761.1/2007 Reparto PI di ALESSANDRIA in atti dal 29/03/2007

Situazione degli intestati dal 19/01/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietaria 1/2 fino al 09/03/2007
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietaria 1/2 fino al 09/03/2007

DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 19/01/2007 Pratica n. AL0014199 in atti dal 19/01/2007 (n. 14199.1/2007)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 03/09/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz		Reddito
1	100	367	-		PRATO IRRIG 1	3 94 74	Euro 417,93 L. 809,217	Euro 336,38 L. 651,321	FRAZIONAMENTO del 03/09/1992 in atti dal 05/09/1992 (n. 1610.1/1992)

Notifica di immobile: S.N.
Annotazioni 49389 Partita

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:100 Particella:112 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:100 Particella:368 ; Foglio:100 Particella:369 ; Foglio:100 Particella:370 ;

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/05/2024

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 22/07/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2 fino al 19/01/2007
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2 fino al 19/01/2007

DATI DERIVANTI DA Atto del 22/07/1999 Pubblico ufficiale MUSSA GIUSEPPE Sede ALESSANDRIA (AL) Repertorio n. 84570 - Voltura n. 6698.3/1999 in atti dal 25/08/1999

Situazione degli intestati dal 03/09/1992

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 3/4 fino al 04/12/1978
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/4 fino al 04/12/1978

DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 03/09/1992 in atti dal 05/09/1992 (n. 1610.1/1992)

Situazione degli intestati relativa ad atto del 04/12/1978 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2 fino al 22/07/1999
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2 fino al 22/07/1999

DATI DERIVANTI DA Atto del 04/12/1978 Pubblico ufficiale MUSSA Sede ALESSANDRIA (AL) Repertorio n. 79870 - UR Sede ALESSANDRIA (AL) Registrazione Volume 379 n. 6600 registrato in data 22/12/1978 - Voltura n. 2895.1/1979 in atti dal 29/02/1996

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 05/09/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca		Deduz	Reddito
1	100	112		-	PRATO IRRIG	4 17 00	L. 854.850	L. 688.050	
Notifica							Partita	49389	FRAZIONAMENTO in atti dal 05/09/1992 (n. 793.2/1985)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio: 100 Particella: 345 ;

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/05/2024

Situazione degli intestati relativa ad atto del 01/12/1977 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	100	112		-	PRATO IRRIG	4 26 10		Dominicale L. 873.505	Agrario L. 703.065	
VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/12/1977 in atti dal 21/09/1989 (n. 11277)										
Notifica				Partita		6828				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:100 Particella:307 ; Foglio:100 Particella:308 ;

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	100	112		-	PRATO IRRIG	4 76 50		Dominicale L. 976.825	Agrario L. 786.225	
Impianto meccanografico del 20/06/1984										
Notifica				Partita		6828				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 13/04/1990

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Partita	6828			
1							(1) Proprietà 3/4 fino al 03/09/1992		
2							(1) Proprietà 1/4 fino al 03/09/1992		
DATI DERIVANTI DA									
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/04/1990 Sede ALESSANDRIA (AL) Registrazione Volume 1110 n. 38 registrato in data 27/07/1990 - Voltura n. 8986.2/1990 in atti dal 07/05/1992									

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/05/2024

Situazione degli intestati relativa ad atto del 04/12/1978 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERIREALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]*	(99) Da verificare coniugi in comunione legale fino al 13/04/1990
2	[REDACTED]	[REDACTED]*	(99) Da verificare coniugi in comunione legale fino al 13/04/1990

DATI DERIVANTI DA Atto del 04/12/1978 Pubblico ufficiale MUSSA CARLO Sede ALESSANDRIA (AL) Repertorio n. 79870 - UR Sede ALESSANDRIA (AL) Registrazione Volume 379 n. 6600 registrato in data 22/12/1978 - Voltura n. 289579 in atti dal 21/09/1989

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERIREALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(99) Da verificare fino al 04/12/1978

DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 20/06/1984

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/05/2024

Dati della richiesta	Comune di ALESSANDRIA (Codice: A182)	
Catasto Terreni	Provincia di ALESSANDRIA Foglio: 109 Particella: 906	

INTESTATI

1	IMMOBILIARE 2 EMME S.R.L. CON SEDE IN ALESSANDRIA	01470340066*	(2) Nuda proprietà 1000/1000
2	sede in ALESSANDRIA (AL)	██████████	(8) Usufrutto 1000/1000

Unità immobiliare dal 14/08/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	
1	109	906	-	SEMIN ARBOR 1	83 00	Euro 102,88	Euro 72,87
				Partita		FRAZIONAMENTO del 14/08/2002 Pratica n. 168868 in atti dal 14/08/2002 (n. 2758.1/2002)	

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio: 109 Particella: 140 ; Foglio: 109 Particella: 141 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio: 109 Particella: 907 ; Foglio: 109 Particella: 908 ; Foglio: 109 Particella: 909 ; Foglio: 109 Particella: 910 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 14/10/2015

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE 2 EMME S.R.L. CON SEDE IN ALESSANDRIA	01470340066*	(2) Nuda proprietà 1000/1000
2	sede in ALESSANDRIA (AL)	██████████	(8) Usufrutto 1000/1000

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/05/2024

DATI DERIVANTI DA	Atto del 14/10/2015 Pubblico ufficiale FINESSO SERGIO Sede ALESSANDRIA (AL) Repertorio n. 67803 - SCISSIONE DI SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. 4188.2/2015 Reparto PI di ALESSANDRIA in atti dal 02/11/2015
--------------------------	---

Situazione degli intestati dal 14/08/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE 2 EMME S.R.L. CON SEDE IN ALESSANDRIA	01470340066*	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 14/10/2015

DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 14/08/2002 Pratica n. 168868 in atti dal 14/08/2002 (n. 2758.1/2002)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	
1	109	140		-	SEMIN ARBOR	1 26 00	Euro 156,18 L. 302.400	Euro 110,63 L. 214.200

Impianto meccanografico del 20/06/1984

Notifica Partita 6735

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 02/03/1991

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE 2 EMME S.R.L. CON SEDE IN ALESSANDRIA	01470340066*	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 14/08/2002

DATI DERIVANTI DA SCRITTURA PRIVATA del 02/03/1991 Pubblico ufficiale GABEL ROBERTO Sede ALESSANDRIA (AL) Repertorio n. 130644 Sede ALESSANDRIA (AL) Registrazione Volume 2 n. 199 registrato in data 22/03/1991 - n. 4689.1/1991 in atti dal 26/05/1992

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]		(99) Da verificare fino al 02/03/1991

DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 20/06/1984

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/05/2024

Dati della richiesta	Comune di ALESSANDRIA (Codice:AI82) Provincia di ALESSANDRIA Foglio: 109 Particella: 908	
Catasto Terreni		

INTESTATI

1	IMMOBILIARE 2 EMME S.R.L. CON SEDE IN ALESSANDRIA	01470340066*	(2) Nuda proprietà 1000/1000
2			(8) Usufrutto 1000/1000

Unità immobiliare dal 14/08/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	
1	109	908	-	SEMIN ARBOR 1	2 93 31	Euro 363,56	Euro 257,52
FRAZIONAMENTO del 14/08/2002 Pratica n. 168868 in atti dal 14/08/2002 (n. 2758.1/2002)							
Notifica				Partita			
Annotazioni				di immobile: SR			

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:109 Particella:140 ; Foglio:109 Particella:141 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:109 Particella:906 ; Foglio:109 Particella:907 ; Foglio:109 Particella:909 ; Foglio:109 Particella:910 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 14/10/2015

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	IMMOBILIARE 2 EMME S.R.L. CON SEDE IN ALESSANDRIA	01470340066*	(2) Nuda proprietà 1000/1000
2			(8) Usufrutto 1000/1000

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/05/2024

DATI DERIVANTI DA	Atto del 14/10/2015 Pubblico ufficiale FINESSO SERGIO Sede ALESSANDRIA (AL) Repertorio n. 67803 - SCISSIONE DI SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. 4188.2/2015 Reparto PI di ALESSANDRIA in atti dal 02/11/2015		
--------------------------	---	--	--

Situazione degli intestati dal 14/08/2002

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	IMMOBILIARE 2 EMME S.R.L. CON SEDE IN ALESSANDRIA		01470340066*		(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 14/10/2015	

DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 14/08/2002 Pratica n. 168868 in atti dal 14/08/2002 (n. 2758.1/2002)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	109	141		-	SEMIN ARBOR	4 16 00		Dominicale Agrario	Euro 515,63 L. 998.400 Euro 365,24 L. 707.200	Impianto meccanografico del 20/06/1984

Notifica Partita 6828

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 02/03/1991

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	IMMOBILIARE 2 EMME S.R.L. CON SEDE IN ALESSANDRIA		01470340066*		(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 14/08/2002	

DATI DERIVANTI DA SCRITTURA PRIVATA del 02/03/1991 Pubblico ufficiale GABEL ROBERTO Sede ALESSANDRIA (AL) Repertorio n. 130644 Sede ALESSANDRIA (AL) Registrazione Volume 2 n. 199 registrato in data 22/03/1991 - n. 4689.1/1991 in atti dal 26/05/1992

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	[REDACTED]		[REDACTED]		(99) Da verificare fino al 02/03/1991	

DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 20/06/1984

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/05/2024

Dati della richiesta	Comune di ALESSANDRIA (Codice:AI82)	
	Provincia di ALESSANDRIA	
Catasto Terreni	Foglio: 109 Particella: 910	

INTESTATI

1	IMMOBILIARE 2 EMME S.R.L. CON SEDE IN ALESSANDRIA	01470340066*	(2) Nuda proprietà 1000/1000
2	sede in ALESSANDRIA (AL)	██████████	(8) Usufrutto 1000/1000

Unità immobiliare dal 14/08/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	
1	109	910	-		SEMIN ARBOR 1	01 64	Euro 2,03	Euro 1,44
				Partita		FRAZIONAMENTO del 14/08/2002 Pratica n. 168868 in atti dal 14/08/2002 (n. 2758.1/2002)		
Notifica								
Annotazioni				di immobile: SR				

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:109 Particella:140 ; Foglio:109 Particella:141 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:109 Particella:906 ; Foglio:109 Particella:907 ; Foglio:109 Particella:908 ; Foglio:109 Particella:909 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 14/10/2015

N.	IMMOBILIARE 2 EMME S.R.L. CON SEDE IN ALESSANDRIA	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	sede in ALESSANDRIA		01470340066*	(2) Nuda proprietà 1000/1000
2	sede in ALESSANDRIA (AL)		██████████	(8) Usufrutto 1000/1000

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/05/2024

DATI DERIVANTI DA	Atto del 14/10/2015 Pubblico ufficiale FINESSO SERGIO Sede ALESSANDRIA (AL) Repertorio n. 67803 - SCISSIONE DI SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. 4188.2/2015 Reparto PI di ALESSANDRIA in atti dal 02/11/2015
--------------------------	---

Situazione degli intestati dal 14/08/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE 2 EMME S.R.L. CON SEDE IN ALESSANDRIA		01470340066*	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 14/10/2015

DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 14/08/2002 Pratica n. 168868 in atti dal 14/08/2002 (n. 2758.1/2002)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	109	141		-	SEMIN ARBOR	4 16 00		Dominicale Agrario Euro 515,63 L. 998.400 Euro 365,24 L. 707.200	Impianto meccanografico del 20/06/1984

Notifica Partita 6828

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 02/03/1991

N.	DATI ANAGRAFICI	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE 2 EMME S.R.L. CON SEDE IN ALESSANDRIA		01470340066*	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 14/08/2002

DATI DERIVANTI DA SCRITTURA PRIVATA del 02/03/1991 Pubblico ufficiale GABEL ROBERTO Sede ALESSANDRIA (AL) Repertorio n. 130644 Sede ALESSANDRIA (AL) Registrazione Volume 2 n. 199 registrato in data 22/03/1991 - n. 4689.1/1991 in atti dal 26/05/1992

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				(99) Da verificare fino al 02/03/1991

DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 20/06/1984

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



CITTÀ DI ALESSANDRIA

Settore Urbanistica e Patrimonio

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Rich. N.21175/DC/BM

Alessandria, li 03/04/2024

IL DIRETTORE

-Vista la richiesta presentata da: **AVV. MASSA GABRIELLA**

Corso Crimea 35

Alessandria

-Vista la Legge Regione Piemonte; 05.12.1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni;

-Visto l'articolo 30 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni;

-Visti gli atti d'ufficio;

CERTIFICA

che l'area censita al N.C.T. di Alessandria:

Foglio n. 109 mapp. N. 906, 908, 910,

foglio n. 100 mapp. N. 540, 543 è destinata:

Dal P.R.G.C. approvato con del. G.R. n° 36-29308 del 07.02.2000 e successive modifiche ed integrazioni a:

Aree residenziali dei sobborghi di 3^a classe di cui all'art. 37 bis delle N.T.A. soggette a "Strumento Urbanistico Esecutivo" di cui all'art. 64 delle N.T.A. Foglio n. 109 mapp. N. 906, 908, parte,

Aree per standards urbanistici: servizi sociali ed attrezzature a livello comunale di cui all'art. 32 quinquies delle N.T.A. Foglio n. 109 mapp. N. 906, 908 parte , 910, per intero

Aree destinate alla viabilità, piste ciclabili di cui all'art. 32 bis delle N.T.A. foglio n. 100 mapp. N. 540, 543 per intero

Inoltre:

Prescrizioni geologiche - Area di pianura classe II di cui all'art. 51 delle N.T.A.

Sulla presente certificazione dovrà essere apposta la marca da bollo emessa in data 27/01/21 da Euro16,00 numero di serie 01191737794443

Il presente certificato ha validità di un anno dalla data del rilascio, sempre che non intervengano modifiche agli strumenti urbanistici vigenti e non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

il responsabile del procedimento

arch. Manuela Bocchio

Il Direttore

arch. Claudio Delponte

DIREZIONE POLITICHE TERRITORIALI
E INFRASTRUTTURE
SERVIZIO PIANIFICAZIONE GENERALE

*PRGC 1990

Adeguamento e contro deduzioni alle osservazioni del Comitato Urbanistico Regionale in conformità ai disposti di cui al 15° comma dell'articolo 15 della Legge Regionale 5.12.1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni.

Riformulazione resa necessaria a seguito dell'alluvione del novembre 1994 – Deliberazione Giunta Regionale 18 marzo 1996, n. 47/7002

NORME DI ATTUAZIONE testo coordinato

*adeguato ai contenuti delle variazioni relative
alle DDCC nn.:*

29 del 18/03/2009 Variante Parziale

3 del 25/01/2011 Terza Variante Strutturale

141 del 22/12/2011 Modificazioni

13 del 31/01/2012 Variante Parziale

34 del 13/03/2012 Variante Parziale

71 del 21/05/2014 Variante Parziale

15 del 11/03/2016 Modificazioni

116 del 21/12/2016 Modificazioni

22 del 07.03.2018 Modificazioni

132 del 21.12.2021 Variante Parziale

Novembre 2022

- 4 Le aree e gli immobili che il P.R.G.C. assoggetta a preventivo "Strumento Urbanistico Esecutivo" (Piano di Recupero) sono sottoposti alle prescrizioni di cui all'articolo 64 delle presenti 'Norme di Attuazione'
- 5 Nelle aree individuate cartograficamente ai sensi del presente articolo si applicano sistematicamente le prescrizioni di cui al c. 2d 3° capoverso del precedente articolo 62, con esclusione dell'Allegato 1 delle presenti Norme di Attuazione che riguarda esclusivamente l'area centrale storica di cui all'articolo 34 delle presenti Norme.

Articolo 64

Delimitazione delle aree soggette a "Strumento Urbanistico Esecutivo"

- 1 Le aree comprese e delimitate cartograficamente ai sensi del presente articolo sono soggette a preventivo Strumento Urbanistico Esecutivo di cui all'articolo 11. Ogni intervento edilizio è pertanto subordinato all'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo che può avvenire anche per parti eccetto gli interventi edilizi minori quali manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia (escluso la demolizione e ricostruzione) su edifici esistenti già serviti da reti di urbanizzazioni i quali possono essere attuati con intervento edilizio diretto.

E' ammesso l'intervento a Strumento urbanistico esecutivo unificando aree soggette a Strumento Urbanistico Esecutivo contigue, fermo restando gli stessi indici di fabbricabilità, i parametri e le eventuali quote da destinare all'Edilizia Economica Popolare.

L'individuazione della destinazione d'uso commerciale limitatamente alle zone ove la suddetta destinazione risulta compatibile ed in particolar modo nelle aree individuate come addensamenti o localizzazioni, deve avvenire in sintonia con gli Indirizzi e Criteri comunali in materia di Commercio, e senza imposizioni di vincoli di tipo quantitativo o numerico, secondo quanto disposto dall'art. 29 comma c.2 della D.C.R. 191-43016/12.

- 2 Gli indici urbanistici ed edilizi, come di seguito riportati, devono essere computati esclusivamente sulle superfici territoriali nell'ambito delle rispettive zone.

a, Area centrale (aree residenziali della città di 1° classe)

Gli "Strumenti Urbanistici Esecutivi" (Piani di Recupero) sono indicati nelle "Tavole di Piano" con numerazione progressiva dal n.1 al n.33.

Gli interventi sono soggetti alle specifiche indicazioni dell'articolo 34, dell'articolo 62, lettera d, delle presenti 'Norme di Attuazione', ed alle prescrizioni contenute nell'allegato denominato "Tipi e modalità di intervento nell'Area Centrale".

b, Aree residenziali della città di 2° classe

Indice di fabbricabilità territoriale It, pari a 2,5 mc./mq.

Aree da cedere per opere di urbanizzazione pari

al 40% della superficie territoriale.

Parametri conformi ai disposti della zona di cui all'articolo 35 con If massimo di 4 mc/mq.

c, Aree residenziali della città di 3° classe

Indice di fabbricabilità territoriale It, pari a 1, 5 mc./mq.

- Aree da cedere per opere di urbanizzazione
 pari al 40% della superficie territoriale.
 Parametri conformi ai disposti della zona di cui all'articolo 35 bis con If massimo
 di 2 mc/mq.
- d, Aree residenziali dei sobborghi di 1° classe
 Indice di fabbricabilità territoriale It, pari a 1,1 mc./mq.
 Aree da cedere per opere di urbanizzazione 40% della superficie
 territoriale.
 Parametri edilizi conformi ai disposti della zona di cui all'articolo 36
 con If massimo di 2 mc/mq.
- e, Aree residenziali dei sobborghi di 2° classe
 Indice di fabbricabilità territoriale It, pari a 0,90 mc./mq.
 Aree da cedere per opere di urbanizzazione 40% della superficie
 territoriale.
 Parametri conformi ai disposti della zona di cui all'articolo 37 con If
 massimo di 1,5 mc/mq..
- f, Aree residenziali dei sobborghi di 3° classe
 Indice di fabbricabilità territoriale It, pari a 0,80 mc./mq.
 Aree da cedere per opere di urbanizzazione
 pari al 40%.
 Parametri conformi ai disposti della zona di cui all'articolo 37 bis con If
 massimo di 1,5 mc/mq..
- g, Le aree soggette a preventivo "Strumento Urbanistico Esecutivo"
 individuate cartograficamente con la rappresentazione numerica,
 dovranno rispettare gli indici di fabbricabilità territoriale e le quote da
 destinare ad Edilizia Economica e Popolare di seguito definiti:

ALESSANDRIA

01 Unità Chiozzo:

area residenziale della città, Europa.

1 Superficie territoriale di Piano Esecutivo	mq.	669.226
2 Superficie territoriale non residenziale		
a) per servizi comprensoriali	mq.	23.703
b) per strade urbane	mq.	25.141
c) per verde di arredo	mq.	18.647
Sommano	mq.	67.491
3 Superficie territoriale residenziale	mq.	601.735
4 Aree pubbliche minime da cedere (ved convenzione) 40% superficie territoriale residenziale	mq.	257.354
5 Superficie fondiaria	mq.	344.381
5 ₁ Indice fondiario massimo utilizzabile per ogni lotto		4,50 mc/mq.
6 Volumetria massima realizzabile	mc	808.751

02 Unità Vescova		
area residenziale della città, Cristo.		
1 Superficie territoriale di Piano Esecutivo	mq.	35.793
2 Superficie territoriale residenziale	mq.	35.793
3 Aree pubbliche minime da cedere 40% superficie territoriale residenziale	mq.	14.318
4 Superficie fondiaria	mq.	21.475
4 ₁ Indice fondiario massimo utilizzabile		3,50 mc/mq.
5 Volumetria massima realizzabile	mc	73.000
6 Edilizia Economica Popolare	mc	0
04 Unità Norberto Rosa		
area residenziale della città, Norberto Rosa		
1 Superficie territoriale di Piano Esecutivo	mq.	113.433
2 Superficie territoriale residenziale	mq.	113.433
3 Aree pubbliche minime da cedere 40% superficie territoriale residenziale	mq.	45.373
4 Superficie fondiaria	mq.	68.060
4 ₁ Indice fondiario massimo utilizzabile		3,28 mc/mq.
5 Volumetria massima realizzabile	mc	223.236
6 Edilizia Economica Popolare 30%	mc	66.971
05 Unità Spandonara 1:		
area residenziale della città, Casalbagliano.		
1 Superficie territoriale di Piano Esecutivo	mq.	30.512
2 Superficie territoriale non residenziale	mq.	0
3 Superficie territoriale residenziale	mq.	30.512
4 Aree pubbliche minime da cedere 40% superficie territoriale residenziale	mq.	12.204
5 Superficie fondiaria	mq.	18.307