

---

**Tribunale di Alessandria**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **33/2024**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-10-2024 ore 11:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BRERA**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Terreni edificabili a standards urbanistici**  
**(servizi sociali ed attrezzature di interesse generale**  
**(Art.32 sexies N.T.A)), in Comune di Alessandria**  
**(zona Cristo) identificati al N.C.T. al Foglio 109**

**Esperto alla stima:** Geom. Stefano Mantelli  
**Codice fiscale:** MNTSFN70E07A182P  
**Studio in:** Corso Roma 66 - 15121 Alessandria  
**Telefono:** 0131481684  
**Fax:** 0131481684  
**Email:** mantellistefano@libero.it  
**Pec:** stefano.mantelli@geopec.it

## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via della Santa - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 001 - Terreni edificabili a standards urbanistici (servizi sociali ed attrezzature di interesse generale (Art.32 sexies N.T.A)), in Comune di Alessandria (zona Cristo) identificati al N.C.T. al Foglio 109

**Corpo:** A

**Categoria:** vincolato a standard

OMISSIS - OMISSIS sede in OMISSIS (AL) C.F. OMISSIS Proprieta' 1/1, sezione censuaria A182 foglio 109, particella 907, qualità semin arbor, classe 1, superficie catastale 4300, reddito dominicale: € 53,30, reddito agrario: € 37,75,

sezione censuaria A182 foglio 109, particella 909, qualità semin arbor, classe 1, superficie catastale 10055, reddito dominicale: € 124,63, reddito agrario: € 88,28,

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via della Santa - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 001 - Terreni edificabili a standards urbanistici (servizi sociali ed attrezzature di interesse generale (Art.32 sexies N.T.A)), in Comune di Alessandria (zona Cristo) identificati al N.C.T. al Foglio 109

**Corpo:** A

**Libero**

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via della Santa - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 001 - Terreni edificabili a standards urbanistici (servizi sociali ed attrezzature di interesse generale (Art.32 sexies N.T.A)), in Comune di Alessandria (zona Cristo) identificati al N.C.T. al Foglio 109

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via della Santa - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 001 - Terreni edificabili a standards urbanistici (servizi sociali ed attrezzature di interesse generale (Art.32 sexies N.T.A)), in Comune di Alessandria (zona Cristo) identificati al N.C.T. al Foglio 109

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

## 5. Comproprietari

**Beni:** Via della Santa - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 001 - Terreni edificabili a standards urbanistici (servizi sociali ed attrezzature di interesse generale (Art.32 sexies N.T.A)), in Comune di Alessandria (zona Cristo) identificati al N.C.T. al Foglio 109

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via della Santa - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 001 - Terreni edificabili a standards urbanistici (servizi sociali ed attrezzature di interesse generale (Art.32 sexies N.T.A)), in Comune di Alessandria (zona Cristo) identificati al N.C.T. al Foglio 109

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via della Santa - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 001 - Terreni edificabili a standards urbanistici (servizi sociali ed attrezzature di interesse generale (Art.32 sexies N.T.A)), in Comune di Alessandria (zona Cristo) identificati al N.C.T. al Foglio 109

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via della Santa - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 001 - Terreni edificabili a standards urbanistici (servizi sociali ed attrezzature di interesse generale (Art.32 sexies N.T.A)), in Comune di Alessandria (zona Cristo) identificati al N.C.T. al Foglio 109

**Valore complessivo intero:** 40.194,00

Beni in **Alessandria (AL)**  
Località/Frazione  
Via della Santa

**Lotto: 001 - Terreni edificabili a standards urbanistici (servizi sociali ed attrezzature di interesse generale (Art.32 sexies N.T.A)), in Comune di Alessandria (zona Cristo) identificati al N.C.T. al Foglio 109**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si  
Data di presentazione: 22-02-2024

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: A.**

**vincolato a standard sito in Via della Santa**

Note: P.R.G.C. Aree per standards urbanistici: servizi sociali ed attrezzature di interesse generale di all'art.32 sexies delle N.T.A.

### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

### **Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS - OMISSIS sede in OMISSIS (AL) C.F. OMISSIS Proprieta' 1/1 , sezione censuaria A182, foglio 109, particella 907, qualità semin arbor, classe 1, superficie catastale 4300, reddito dominicale: € 53,30, reddito agrario: € 37,75

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 14/08/2002 Pratica n. 168868 in atti dal 14/08/2002 (n. 2758.1/2002)

Confini: mapp.1130, mapp.906, mapp.909

### **Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS - OMISSIS sede in OMISSIS (AL) C.F. OMISSIS Proprieta' 1/1 , sezione censuaria A182, foglio 109, particella 909, qualità semin arbor, classe 1, superficie catastale 10055, reddito dominicale: € 124,63, reddito agrario: € 88,28

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 14/08/2002 Pratica n. 168868 in atti dal 14/08/2002 (n. 2758.1/2002)

Confini: mapp.907, mapp.908, mapp.365

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus 500 mt, Stazione ferroviaria 2,5 Km, Stazione Pullman 2,5 Km

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 12/01/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 25/01/2024 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

**Avvertenze ulteriori:** Terreni identificati al P.R.G.C. Art. 32 Art.32 sexies N.T.A non soggetti ad I.M.U.

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 14/10/2015** . In forza di scrittura privata autenticata compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Con il predetto Atto la Società "OMISSIS." ha venduto alla Società "OMISSIS." i mappali 140 e 141 del foglio 109 i quali con frazionamento n.168868 del 14/08/2002 hanno originato i mappali 906,907,908,909,910.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 14/10/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Atto scissione di società - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Con il predetto Atto di Scissione la Società " OMISSIS" si è scissa in Società "OMISSIS. - OMISSIS sede OMISSIS" alla quale è stata attribuita la proprietà dei mappali 907 e 909 oggetto di pignoramento.

Continuità delle trascrizioni: Si

**7.2 Conformità urbanistica:****vincolato a standard**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	P.R.G.C. approvato con del. G.R. n.36-29308 del 07-02-2000 e successive modifiche ed integrazioni
Zona omogenea:	Aree per standards urbanistici: servizi sociali ed attrezzature di interesse generale
Norme tecniche di attuazione:	<p>N.T.A. art.32 sexies - Aree per standards urbanistici: servizi sociali ed attrezzature di interesse generale - attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo:</p> <p>1) La dotazione minima complessiva di aree per servizi sociali ed attrezzature di interesse generale è stabilito dall'articolo 22 della Legge Regionale n.56/77 e successive modifiche ed integrazioni.</p> <p>2) Nel caso di nuove realizzazioni, sia dirette che soggette a "Strumento Urbanistico Esecutivo" preventivo, gli indici ed i parametri da applicare sono i seguenti: a) aree per l'istruzione superiore all'obbligo, indice di utilizzazione fondiaria in relazione alla ampiezza dell'area necessaria per la costruzione dell'edificio scolastico secondo il tipo di scuola ed il numero delle classi in conformità con le norme in materia edilizia scolastica vigenti.</p> <p>3) Gli interventi edilizi di nuovi impianti, ove riguardano superfici maggiori a 10.000 mq., se attuati da privati, sono soggetti a preventivo" Strumento Urbanistico Esecutivo". In ogni caso gli indici ed i parametri da applicarsi sono: - indice di utilizzazione fondiaria <math>U_f</math>, 1 mq/mq - rapporto massimo di copertura, 50%. Per quanto non indicato, si rimanda alla specifica legislazione di settore. 5) E' ammesso l'intervento diretto del privato su suolo privato per la realizzazione di strutture di uso pubblico solo previa redazione di specifica convenzione con l'Amministrazione Comunale che definisca le modalità e le forme di utilizzazione del bene per garantirne la fruibilità pubblica.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1 mq/mq
Rapporto di copertura:	50%
Altro:	Prescrizioni geologiche - Area di pianura classe I di cui all'art.51 delle N.T.A.

Descrizione: **vincolato a standard** di cui al punto **A**

Terreni edificabili a standards urbanistici in Comune di Alessandria Via della Santa (zona Cristo) identificati al N.C.T. al Foglio 109 mapp.907-909 in un unico corpo. I terreni risultano vincolati dal P.R.G.C. come "Aree per standards urbanistici: servizi sociali ed attrezzature di interesse generale" di all'art.32 sexies delle N.T.A. individuati nella tavola 4-33\_2000 di P.R.G. come aree destinate ad attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo. I terreni, attualmente incolti, presentano orografia pianeggiante e ad ovest sono attraversati da strada interpodereale che si sviluppa in adiacenza al Foglio 110. Dai rilievi topografici gps eseguiti, si è verificato che non risultano particolari sconfinamenti nel lato nord recintato mentre i lati sud ed est non sono definiti da termini o simili evidenti, pertanto è stata verificata la corrispondenza tra la mappa N.C.T. e lo stato dei luoghi.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **14.355,00**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente incolti

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: terreni incolti

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Consistenza ricavata dai dati di superficie delle visure catastali verificata dai rilievi topografici gps

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno mapp.907	sup reale lorda	4.300,00	1,00	4.300,00
Terreno mapp.909	sup reale lorda	10.055,00	1,00	10.055,00
		<b>14.355,00</b>		<b>14.355,00</b>

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Per la valutazione dei beni immobili di cui trattasi, il sottoscritto C.T.U. ha tenuto conto, oltre alle solite condizioni di mercato anche dello stato peculiare del bene stesso in relazione a :

- Fattori peculiari che possono alterare il valore commerciale del bene (vincoli di P.R.G., ecc..);
- Stato dei luoghi ed ubicazione rispetto al contesto edilizio circostante;
- Condizioni di accesso pedonali e veicolari;

• Esistenze di aree e sedimi di proprietà esclusivi, esistenza di servitù o gravami pregiudizievoli; Lo scrivente non avendo trovato comparabili similari nella zona in oggetto e pertanto non potendo valutare gli immobili con il metodo di stima "sintetico comparativo" o "comparativo diretto", dopo aver effettuato indagini di mercato su terreni edificabili non vincolati a destinazione servizi, ha opportunamente rettificato il valore di mercato dei terreni agricoli considerando la destinazione d'uso del P.R.G.C. a servizi sociali ed attrezzature di interesse generale di cui all'art.32 sexies delle N.T.A. soggette a S.U.E.; sono state inoltre considerate le condizioni di sofferenza del mercato immobiliare, si è quindi utilizzato un prezzo unitario di stima prudentiale. In fase di consultazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Alessandria, è stato inoltre accertato che le aree di cui all'art.32 N.T.A. sono equiparate a terreni agricoli (esenti da imposta I.M.U.). Per la valutazione dei terreni sono state prese come riferimento le quotazioni dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Alessandria 2024 per Regione Agraria N.12/B. Sono stati inoltre applicati coefficienti di riduzione al valore di mercato ricercato pari al 20% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

<i>Determinazione del valore unitario terreni : <math>V = Va \cdot K_1</math></i>			
<i>dove:</i>			
<i>V = valore unitario terreni prudentiale</i>			
<i>Va = Valore agricolo medio Provincia Alessandria Regione Agraria N.12/B</i>			
<i>K<sub>1</sub> = coefficiente di rettifica per destinazione P.R.G.C. art.32 sexies N.T.A.*</i>			
<i>Tipo di coltura</i>	<i>Valore Agricolo medio €/mq</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Valore Unitario rettificato €/mq</i>
<i>Seminativo</i>	<i>1,3827</i>	<i>2,50</i>	<i>3,4567</i>
<b>VALORE RETTIFICATO</b>			<i>3,50</i>
<i>* Valore medio di mercato prudentiale a mq. di superficie</i>			
<i>** P.R.G.C. N.T.A. art.32 sexies - Aree per standards urbanistici: servizi sociali ed attrezzature di interesse generale di all'art.32 sexies delle N.T.A. individuati nella tavola 4-33_2000 di P.R.G. come aree destinate ad attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo.</i>			

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Alessandria;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Annunci immobiliari di privati e agenzie su siti internet;

Valori di riferimento Valori Agricoli Medi Provincia di Alessandria 2024;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valore medio di mercato prudentiale: 3,50 €/mq.

**8.3 Valutazione corpi:****A. vincolato a standard**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 50.242,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno mapp.907	4.300,00	€ 3,50	€ 15.050,00
Terreno mapp.909	10.055,00	€ 3,50	€ 35.192,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 50.242,50
Valore corpo			€ 50.242,50
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 50.242,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 50.242,50

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	vincolato a standard	14.355,00	€ 50.242,50	€ 50.242,50

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 10.048,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 40.194,00</b>
---	--------------------

**Allegati**

- Documentazione fotografica
- Planimetria rilievo terreni con strumentazione gps
- Libretto misure rilievo gps
- Estratto mappa catasto NCT
- C.D.U. terreni
- Estratto PRG
- Visure catastali
- Visure ipotecarie
- Tabella Valori Agricoli Medi 2024 Regione Agraria n.12/B Provincia di Alessandria
- Notifiche relazione CTU ex. art.173 bis disp. att. c.p.c.

Data generazione:

12-09-2024

L'Esperto alla stima  
**Geom. Stefano Mantelli**