

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCO BPM SOC. PER AZIONI**

contro: **OMISSIS**
OMISSIS

N° Gen. Rep. **64/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ELISABETTA BIANCO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - PEC A Strada Vicinale del Castellino
Lotto 002 - PEC B - Via Costanza (ex PI T3)

Esperto alla stima: Geom. Tiziana Iberti
Codice fiscale: BRTTZN61A56A182G
Studio in: Via Montata 6 - 15122 ALESSANDRIA

Email: studio@tizianaiberti.it
Pec: tiziana.iberti@geopec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: STRADA VICINALE DEL CASTELLINO E VIA COSTANZA - VALMADONNA - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - PEC A Strada Vicinale del Castellino (ex PI T3)

Corpo: FG. 7 PART. 1

Categoria: Terreno residenziale

OMISSIS OMISSIS , sezione censuaria Alessandria foglio 7, particella 1, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 6140, reddito dominicale: € 38,05, reddito agrario: € 36,47,

Corpo: FG. 7 PART. 2

Categoria: Terreno residenziale

OMISSIS OMISSIS , sezione censuaria Alessandria foglio 7, particella 2, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 1500, reddito dominicale: € 9.3, reddito agrario: € 8.91,

Corpo: FG. 7 PART. 4

Categoria: Terreno residenziale

OMISSIS OMISSIS , sezione censuaria Alessandria foglio 7, particella 4, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 7490, reddito dominicale: € 46,42, reddito agrario: € 44,42,

Corpo: FG. 7 PART. 62

Categoria: Terreno residenziale

OMISSIS OMISSIS , sezione censuaria Alessandria foglio 7, particella 62, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 6140, reddito dominicale: € 38,05, reddito agrario: € 36,47,

Corpo: FG. 7 PART. 262

Categoria: Terreno residenziale

OMISSIS OMISSIS , sezione censuaria Alessandria foglio 7, particella 262, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 1500, reddito dominicale: € 9.30, reddito agrario: € 8.91,

Corpo: FG. 7 PART. 263

Categoria: Terreno residenziale

OMISSIS OMISSIS , sezione censuaria Alessandria foglio 7, particella 263, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 1490, reddito dominicale: € 9.23, reddito agrario: € 8.85,

Corpo: FG. 7 PART. 264

Categoria: Terreno residenziale

OMISSIS OMISSIS , sezione censuaria Alessandria foglio 7, particella 264, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 1490, reddito dominicale: € 9.23, reddito agrario: € 8.85,

Corpo: FG. 7 PART. 444

Categoria: Terreno residenziale

OMISSIS OMISSIS , sezione censuaria Alessandria foglio 7, particella 444, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 16380, reddito dominicale: € 101.51, reddito agrario: € 97.28,

Corpo: FG. 7 PART. 69

Categoria: Terreno residenziale

OMISSISede Alba (CN) OMISSIS , sezione censuaria Alessandria foglio 7, particella 69, qualità AA Seminativo - AB Vigneto, classe 3, superficie catastale 15840, reddito dominicale: € 99.10, reddito agrario: € 93.61,

Corpo: FG. 7 PART. 321

Categoria: Terreno residenziale

OMISSISede Alba (CN) OMISSIS , sezione censuaria Alessandria foglio 7, particella 321, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 6410, reddito dominicale: € 39.73, reddito agrario: € 38.07,

Lotto: 002 - PEC B - Via Costanza (ex PI T3)

Corpo: FG. 8 PART. 210

Categoria: Terreno residenziale

OMISSIS, sezione censuaria Alessandria foglio 8, particella 210, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 3160, reddito dominicale: € 19.58, reddito agrario: € 18.77,

Corpo: FG. 8 PART. 211

Categoria: Terreno residenziale

OMISSIS, sezione censuaria Alessandria foglio 8, particella 211, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 3150, reddito dominicale: € 19.52, reddito agrario: € 18.71,

Corpo: FG. 8 PART. 212

Categoria: Terreno residenziale

OMISSIS, sezione censuaria Alessandria foglio 8, particella 212, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 3080, reddito dominicale: € 19.09, reddito agrario: € 18.29,

Corpo: FG. 8 PART. 213

Categoria: Terreno residenziale

OMISSIS, sezione censuaria Alessandria foglio 8, particella 213, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 2830, reddito dominicale: € 28.50, reddito agrario: € 23.39,

Corpo: FG. 8 PART. 231

Categoria: Terreno residenziale

OMISSIS, sezione censuaria Alessandria foglio 8, particella 231, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 7490, reddito dominicale: € 46.42, reddito agrario: € 44.49,

Corpo: FG. 8 PART. 556

Categoria: Terreno residenziale

OMISSIS, sezione censuaria Alessandria foglio 8, particella 556, qualità Prato, classe 2, superficie catastale 1980, reddito dominicale: € 12.78, reddito agrario: € 10.23,

Corpo: FG. 8 PART. 558

Categoria: Terreno residenziale

OMISSIS, sezione censuaria Alessandria foglio 8, particella 558, qualità Seminativo Arborato, classe 3, superficie catastale 6660, reddito dominicale: € 75.67, reddito agrario: € 55.03,

Corpo: FG. 8 PART. 559

Categoria: Terreno agricolo

OMISSIS, sezione censuaria Alessandria foglio 8, particella 559, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 2000, reddito dominicale: € 12.39, reddito agrario: € 11.88.

2. Stato di possesso

Bene: STRADA VICINALE DEL CASTELLINO E VIA COSTANZA - VALMADONNA - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - PEC A Strada Vicinale del Castellino (ex PI T3)

Corpi: FG. 7 PART. 1-2-4-62-262-263-264-444-69-321

Liberi

Lotto: 002 - PEC B - Via Costanza (ex PI T3)

Corpi: FG. 8 PART. 210-211-212-213-231-556-558-559

Liberi

3. Creditori Iscritti

Bene: STRADA VICINALE DEL CASTELLINO E VIA COSTANZA - VALMADONNA - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - PEC A Strada Vicinale del Castellino (ex PI T3)

Corpi: FG. 7 PART. 1-2-4-62-262-263-264-444-69-321

Creditori Iscritti: BANCO BPM SOC. PER AZIONI, BANCA POPOLARE DI NOVARA

Lotto: 002 - PEC B - Via Costanza (ex PI T3)

Corpi: FG. 8 PART. 210-211-212-213-231-556-558-559

Creditori Iscritti: BANCO BPM SOC. PER AZIONI, BANCA POPOLARE DI NOVARA

4. Comproprietari

Beni: STRADA VICINALE DEL CASTELLINO E VIA COSTANZA - VALMADONNA - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - PEC A Strada Vicinale del Castellino (ex PI T3)

Corpi: FG. 7 PART. 1-2-4-62-262-263-264-444-69-321

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - PEC B - Via Costanza (ex PI T3)

Corpi: FG. 8 PART. 210-211-212-213-231-556-558-559

Comproprietari: Nessuno

5. Misure Penali

Beni: STRADA VICINALE DEL CASTELLINO E VIA COSTANZA - VALMADONNA - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - PEC A Strada Vicinale del Castellino (ex PI T3)

Corpi: FG. 7 PART. 1-2-4-62-262-263-264-444-69-321

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - PEC B - Via Costanza (ex PI T3)

Corpi: FG. 8 PART. 210-211-212-213-231-556-558-559

Misure Penali: NO

6. Continuità delle trascrizioni

Bene: STRADA VICINALE DEL CASTELLINO E VIA COSTANZA - VALMADONNA - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - PEC A Strada Vicinale del Castellino (ex PI T3)

Corpi: FG. 7 PART. 1-2-4-62-262-263-264-444-69-321

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - PEC B - Via Costanza (ex PI T3)

Corpi: FG. 8 PART. 210-211-212-213-231-556-558-559

Continuità delle trascrizioni: SI

7. Prezzo

Bene: STRADA VICINALE DEL CASTELLINO E VIA COSTANZA - VALMADONNA - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - PEC A Strada Vicinale del Castellino (ex PI T3)

Valore complessivo intero:

€. 1.265.000

Lotto: 002 - PEC B - Via Costanza (ex PI T3)

Valore complessivo intero:

€. 559.000

Beni in **Alessandria (AL)**
Località/Frazione **VALMADONNA**
STRADA VICINALE DEL CASTELLINO E VIA COSTANZA

Lotto: 001 - PEC A Strada Vicinale del Castellino (ex PI T3)

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: FG. 7 PART. 1.

**Terreno residenziale sito in frazione:
VALMADONNA, STRADA VICINALE DEL CASTELLINO**

Note: Aree destinate ad Individuazione di Programmi integrati

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS OMISSIS, sezione censuaria Alessandria, foglio 7, particella 1, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 6140, reddito dominicale: € 38,05, reddito agrario: € 36,47

Derivante da: Dati identificativi: dall'impianto Immobile attuale Comune di ALESSANDRIA (A182) (AL) Foglio 7 Particella 1 Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: fg 31 part. 564-530-531-141-143-fg 7 part. 264- strada Vicinale del Castellino

Identificativo corpo: FG. 7 PART. 2.

**Terreno residenziale sito in frazione:
VALMADONNA, STRADA VICINALE DEL CASTELLINO**

Note: Aree destinate ad Individuazione di Programmi integrati

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS OMISSIS, sezione censuaria Alessandria, foglio 7, particella 2, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 1500, reddito dominicale: € 9.3, reddito agrario: € 8.91

Derivante da: Dati identificativi: dall'impianto Immobile attuale Comune di ALESSANDRIA (A182) (AL) Foglio 7 Particella 2 Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: fg 31 part. 143 - 144 - fg 7 part. 262 - 4 - strada Vicinale del Castellino

Identificativo corpo: FG. 7 PART. 4.

**Terreno residenziale sito in frazione:
VALMADONNA, STRADA VICINALE DEL CASTELLINO**

Note: Aree destinate ad Individuazione di Programmi integrati

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS OMISSIS, sezione censuaria Alessandria, foglio 7, particella 4, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 7490, reddito dominicale: € 46,42, reddito agrario: € 44,42

Derivante da: Dati identificativi: dall'impianto Immobile attuale Comune di ALESSANDRIA (A182) (AL) Foglio 7 Particella 4 Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: fg 31 part. 144 - fg 7 part. 2 -5 - strada Vicinale del Castellino

Identificativo corpo: FG. 7 PART. 62.

**Terreno residenziale sito in frazione:
VALMADONNA, STRADA VICINALE DEL CASTELLINO**

Note: Aree destinate ad Individuazione di Programmi integrati

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS OMISSIS, sezione censuaria Alessandria, foglio 7, particella 62, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 6140, reddito dominicale: € 38,05, reddito agrario: € 36,47

Derivante da: Dati identificativi: dall'impianto Immobile attuale Comune di ALESSANDRIA (A182) (AL) Foglio 7 Particella 62 Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: fg 7 part. 444 - 477 - strada Vicinale del Castellino

Identificativo corpo: FG. 7 PART. 262.

**Terreno residenziale sito in frazione:
VALMADONNA, STRADA VICINALE DEL CASTELLINO**

Note: Aree destinate ad Individuazione di Programmi integrati

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS OMISSIS, sezione censuaria Alessandria, foglio 7, particella 262, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 1500, reddito dominicale: € 9.30, reddito agrario: € 8.91

Derivante da: Dati identificativi: dall'impianto Immobile attuale Comune di ALESSANDRIA (A182) (AL) Foglio 7 Particella 262 Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: fg. 31 part. 143 - fg 7 part. 2 - 263 - strada Vicinale del Castellino

Identificativo corpo: FG. 7 PART. 263.

**Terreno residenziale sito in frazione:
VALMADONNA, STRADA VICINALE DEL CASTELLINO**

Note: Aree destinate ad Individuazione di Programmi integrati

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS OMISSIS, sezione censuaria Alessandria, foglio 7, particella 263, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 1490, reddito dominicale: € 9.23, reddito agrario: € 8.85

Derivante da: Dati identificativi: dall'impianto Immobile attuale Comune di ALESSANDRIA (A182) (AL) Foglio 7 Particella 263 Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: fg. 31 part. 143 - fg 7 part. 262 - 264 - strada Vicinale del Castellino

Identificativo corpo: FG. 7 PART. 264.

**Terreno residenziale sito in frazione:
VALMADONNA, STRADA VICINALE DEL CASTELLINO**

Note: Aree destinate ad Individuazione di Programmi integrati

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS OMISSIS, sezione censuaria Alessandria, foglio 7, particella 264, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 1490, reddito dominicale: € 9.23, reddito agrario: € 8.85

Derivante da: Dati identificativi: dall'impianto Immobile attuale Comune di ALESSANDRIA (A182) (AL) Foglio 7 Particella 264 Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: fg. 31 part. 143 - fg 7 part. 1- 263 - strada Vicinale del Castellino

Identificativo corpo: FG. 7 PART. 444.

**Terreno residenziale sito in frazione:
VALMADONNA, STRADA VICINALE DEL CASTELLINO**

Note: Aree destinate ad Individuazione di Programmi integrati

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS OMISSIS, sezione censuaria Alessandria, foglio 7, particella 444, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 16380, reddito dominicale: € 101.51, reddito agrario: € 97.28

Derivante da: Dati identificativi: dall'impianto al 06/10/1998 Immobile predecessore Comune di ALESSANDRIA (A182) (AL) Foglio 7 Particella 63 Impianto meccanografico del 20/06/1984 dal 06/10/1998 Immobile attuale Comune di ALESSANDRIA (A182) (AL) Foglio 7 Particella 444 FRAZIONAMENTO del 06/10/1998 in atti dal 06/10/1998 (n. 3760.1/1998) Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: ALESSANDRIA (A182) (AL) Foglio 7 Particella 445 Foglio 7 Particella 63

Confini: fg 7 part. 445 - 321 - 377 - 58 - 477 - 62 - strada Vicinale del Castellino

Identificativo corpo: FG. 7 PART. 69.

**Terreno residenziale sito in frazione:
VALMADONNA, STRADA VICINALE DEL CASTELLINO**

Note: Aree destinate ad Individuazione di Programmi integrati

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS Sede Alba (CN) OMISSIS, sezione censuaria Alessandria, foglio 7, particella 69, qualità AA Seminativo - AB Vigneto, classe 3, superficie catastale 15840, reddito dominicale: € 99.10, reddito agrario: € 93.61

Derivante da: Dati identificativi: dall'impianto Immobile attuale Comune di ALESSANDRIA (A182) (AL) Foglio 7 Particella 69 Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: fg 7 part. 70 - 71 - 72 - 74 - 51 - 52 - 68 - 321 - Strada Vicinale del Castellino

Identificativo corpo: FG. 7 PART. 321.

**Terreno residenziale sito in frazione:
VALMADONNA, STRADA VICINALE DEL CASTELLINO**

Note: Aree destinate ad Individuazione di Programmi integrati

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS Sede Alba (CN) OMISSIS, sezione censuaria Alessandria, foglio 7, particella 321, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 6410, reddito dominicale: € 39.73, reddito agrario: € 38.07

Derivante da: Dati identificativi: dall'impianto Immobile attuale Comune di ALESSANDRIA (A182) (AL) Foglio 7 Particella 321 Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: fg 7 part. 69 - 68 - 377 - 444 - 445 - 66 - Strada Vicinale del Castellino

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: di espansione

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

Servizi presenti nella zona: Nessuno

Servizi offerti dalla zona: FARMACIA (normale), MACELLERIA, UFFICIO POSTALE (normale), RISTORANTE (normale), CAMPO SPORTIVO (normale)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: ALESSANDRIA.

Attrazioni paesaggistiche: Nessuna

Attrazioni storiche: Nessuna

Principali collegamenti pubblici: STAZIONE FERROVIARIA 1,5 KM., FERMATA AUTOBUS 1,5 KM

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpi: FG. 7 PART. 1-2-4-62-262-263-264-444-69-321

residenziale sito in Alessandria (AL), STRADA VICINALE DEL CASTELLINO

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA POPOLARE DI NOVARA contro OMISSIS;

Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito;

A rogito di Notaio Mussa Giuseppe in data 25/09/2007 ai nn. 118900/31388;

Iscritto/trascritto a Ufficio del territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Conservatoria dei RR.II. di Alessandria in data 02/10/2007 ai nn. 8879/1989;

Importo ipoteca: € 5.000.000,00; Importo capitale: € 2.500.000,00;

Note:

- Annotazione n° 412 del 06/06/2012 (atto integrativo ad apertura di credito in conto corrente a garanzia ipotecaria)
- Annotazione n° 623 del 18/06/2013 (atto integrativo ad apertura di credito in conto corrente a garanzia ipotecaria)
- Annotazione n° 417 del 09/07/2014 (atto integrativo ad apertura di credito in conto corrente)
- Annotazione n° 469 del 04/06/2015 (atto integrativo ad apertura di credito)
- Annotazione n° 401 del 10/05/2016 (atto integrativo ad apertura di credito)
- Annotazione n° 466 del 06/06/2016 (restrizione di beni)
- Annotazione n° 906 del 22/06/2017 (atto integrativo ad apertura di credito)
- Annotazione n° 848 del 07/06/2018 (atto integrativo ad apertura di credito).

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di BANCO BPM SOC. PER AZIONI contro OMISSIS;

Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI;

A rogito di UFFICIALI GIUDIZIARI TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data 22/02/2022 ai nn. 629/2022 iscritto/trascritto a Alessandria in data 10/03/2022 ai nn. 1907/1385.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Convenzione Urbanistica; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 11/07/2019 ai nn. 5040/3609.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Atto di Programmazione negoziata;

Iscritto/trascritto a Alessandria in data 16/01/2015 ai nn. 201/138.

Dati precedenti relativi ai corpi: FG. 7 PART. 1-2-4-62-262-263-264-444

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA POPOLARE DI NOVARA contro OMISSIS;

Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito;

A rogito di Notaio Mussa Giuseppe in data 25/09/2007 ai nn. 118900/31388;

Iscritto/trascritto a Alessandria in data 02/10/2007 ai nn. 8879/1989;

Importo ipoteca: € 5.000.000,00; Importo capitale: € 2.500.000,00;

Note:

- Annotazione n° 412 del 06/06/2012 (atto integrativo ad apertura di credito in conto corrente a garanzia ipotecaria)
- Annotazione n° 623 del 18/06/2013 (atto integrativo ad apertura di credito in conto corrente a garanzia ipotecaria)
- Annotazione n° 417 del 09/07/2014 (atto integrativo ad apertura di credito in conto corrente)
- Annotazione n° 469 del 04/06/2015 (atto integrativo ad apertura di credito)
- Annotazione n° 401 del 10/05/2016 (atto integrativo ad apertura di credito)
- Annotazione n° 466 del 06/06/2016 (restrizione di beni)
- Annotazione n° 906 del 22/06/2017 (atto integrativo ad apertura di credito)
- Annotazione n° 848 del 07/06/2018 (atto integrativo ad apertura di credito).

- Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS;

Derivante da: Atto Giudiziario;

A rogito di Tribunale di Asti in data 26/04/2021 ai nn. 26/2021 iscritto/trascritto a Alessandria in data 12/08/2021 ai nn. 6921/5291.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di BANCO BPM SOC. PER AZIONI contro OMISSIS;

Derivante da: Atto Esecutivo o Cautelare;

A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data ai nn. 629/2022 iscritto/trascritto a Alessandria in data 10/03/2022 ai nn. 1907/1385.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Convenzione Urbanistica;

Iscritto/trascritto a Alessandria in data 11/07/2019 ai nn. 5040/3609.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Convenzione Urbanistica;

Iscritto/trascritto a Alessandria in data 11/07/2019 ai nn. 5041/3610.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Atto di Programmazione Negoziata;

Iscritto/trascritto a Alessandria in data 16/01/2015 ai nn. 201/138.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Mutamento di denominazione o ragione sociale;

Iscritto/trascritto a Alessandria in data 22/03/2011 ai nn. 2084/1400.

Dati precedenti relativi ai corpi: FG. 7 PART. 69-321

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: Nessuna

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS Sede Alba (CN) **proprietario/i ante ventennio ad oggi.**

In forza di atto di compravendita

A rogito di Notaio Mariano Luciano, in data 03/12/1998, ai nn. 53264;

Trascritto a UR Sede di Alessandria, in data 18/12/1998, ai nn. 10006/7049.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: FG. 7 PART. 1-2-4-62-262-263-264-444

Titolare/Proprietario: OMISSIS nato a NOVI LIGURE (AL) il 30/09/1914 **proprietario/i ante ventennio al 24/11/2003.**

In forza di atto di compravendita

A rogito di Notaio Gianfranco BUSSO, in data 07/11/1978, ai nn. 70018/6302;

Trascritto a Alessandria, in data 11/11/1978, ai nn. 6164/4803.

Note: da potere di Legnani Maria Maddalena nata il 04/11/1925 ad Alessandria e Pedemonte Giovanna nata il 28/06/1900 ad Alessandria

Titolare/Proprietario: OMISSIS - OMISSISdal 24/11/2003 al 25/09/2007.

In forza di denuncia di successione

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI;

Registrato a UR Sede di Alessandria, in data 28/04/2004, ai nn. 65/1305;

Trascritto a Alessandria, in data 21/05/2004, ai nn. 4894/3205.

Note: Successione per testamento olografo con verbale del Notaio Busso Gianfranco in data 09/01/2004 n. rep 193846 e trascritto il 14/05/2004 ai numeri 4555/2931 (con atto per causa di morte ai rogiti del notaio Mussa Giuseppe di Alessandria in data 25/09/2007 rep. n. 118898/31387 e trascritto il 25/05/2022 ai numeri 4384/3245, risulta accettazione tacita di eredità in morte di OMISSIS da parte degli eredi)

Titolare/Proprietario: OMISSIS Sede in ALBA (CN) dal 25/09/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita

A rogito di Notaio Mussa Giuseppe, in data 25/09/2007, ai nn. 118898/31387;

Trascritto a Alessandria, in data 02/10/2007, ai nn. 8878/5408.

Note: Atto del 11/03/2011 Pubblico ufficiale DONOTTI FABRIZIO Sede ALBA (CN) Repertorio n. 78286 registrato in data - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE (OMISSIS) Nota presentata con Modello Unico n. 1400.1/2011 Reparto PI di ALESSANDRIA in atti dal 22/03/2011

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: FG. 7 PART. 69-321

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia: non necessaria

7.2 Conformità urbanistica:

Terreno

| | |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| Norme tecniche di attuazione: | Individuazione di P.I. (Programmi Integrati) di cui all'art. 64 bis delle Norme Tecniche di Attuazione |
| Immobile soggetto a convenzione: | SI |
| Se si, di che tipo? | per la realizzazione del Piano Esecutivo Convenzionato denominato P.E.C. A Via del Castellino (ex PI T3) sito in Alessandria Frazione Valmadonna Via del Castellino |
| Estremi delle convenzioni: | Rep. 20499 Racc. n° 12516 registrata all'Agenzia delle Entrate di Alessandria il 11/07/2019 al n. 7297 trascritta all'Agenzia delle Entrate di Alessandria il 11/07/2019 al n° 5040/3609 |
| Obblighi derivanti: | Vedasi Convenzione P.E.C. A Allegata |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | SI (Vedasi Convenzione P.E.C. A Allegata) |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | SI |
| Se si, quali? | Terreno sottoposto a P.E.C. A (Vedasi Convenzione P.E.C. A Allegata) |

Dati precedenti relativi ai corpi: FG. 7 PART. 1-2-4-62-262-263-264-444-69-321

Descrizione: **Terreno FG. 7 PART. 1**

Terreno collinare edificabile soggetto a P.E.C. A - Via del Castellino (ex PI T3)

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **6.140,00**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Viene considerata per il calcolo la superficie catastale

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---|----------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| terreno edificabile soggetto a PEC A | Superficie Catastale | 6.140,00 | 1,00 | 6.140,00 |
| | | 6.140,00 | | 6.140,00 |

Descrizione: **Terreno FG. 7 PART. 2**

Terreno collinare edificabile soggetto a P.E.C. A - Via del Castellino (ex PI T3)

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.500,00**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Viene considerata per il calcolo la superficie catastale

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---|----------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| terreno edificabile soggetto a PEC A | Superficie Catastale | 1.500,00 | 1,00 | 1.500,00 |
| | | 1.500,00 | | 1.500,00 |

Descrizione: **Terreno FG. 7 PART. 4**

Terreno collinare edificabile soggetto a P.E.C. A - Via del Castellino (ex PI T3)

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **7.490,00**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Viene considerata per il calcolo la superficie catastale

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---|----------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| terreno edificabile soggetto a PEC A | Superficie Catastale | 7.490,00 | 1,00 | 7.490,00 |
| | | 7.490,00 | | 7.490,00 |

Descrizione: **Terreno FG. 7 PART. 62**

Terreno collinare edificabile soggetto a P.E.C. A - Via del Castellino (ex PI T3)

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **6.140,00**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Viene considerata per il calcolo la superficie catastale

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---|----------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| terreno edificabile soggetto a PEC A | Superficie Catastale | 6.140,00 | 1,00 | 6.140,00 |
| | | 6.140,00 | | 6.140,00 |

Descrizione: **Terreno FG. 7 PART. 262**

Terreno collinare edificabile soggetto a P.E.C. A - Via del Castellino (ex PI T3)

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

OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.500,00****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Viene considerata per il calcolo la superficie catastale

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---|----------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| terreno edificabile soggetto a PEC A | Superficie Catastale | 1.500,00 | 1,00 | 1.500,00 |
| | | 1.500,00 | | 1.500,00 |

Descrizione: **Terreno FG. 7 PART. 263**

Terreno collinare edificabile soggetto a P.E.C. A - Via del Castellino (ex PI T3)

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

OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.490,00****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Viene considerata per il calcolo la superficie catastale

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---|----------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| terreno edificabile soggetto a PEC A | Superficie Catastale | 1.490,00 | 1,00 | 1.490,00 |
| | | 1.490,00 | | 1.490,00 |

Descrizione: **Terreno FG. 7 PART. 264**

Terreno collinare edificabile soggetto a P.E.C. A - Via del Castellino (ex PI T3)

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

OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.490,00****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Viene considerata per il calcolo la superficie catastale

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---|----------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| terreno edificabile soggetto a PEC A | Superficie Catastale | 1.490,00 | 1,00 | 1.490,00 |
| | | 1.490,00 | | 1.490,00 |

Descrizione: **Terreno FG. 7 PART. 444**

Terreno collinare edificabile soggetto a P.E.C. A - Via del Castellino (ex PI T3)

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

OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **16.380,00****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Viene considerata per il calcolo la superficie catastale

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---|----------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| terreno edificabile soggetto a PEC A | Superficie Catastale | 16.380,00 | 1,00 | 16.380,00 |
| | | 16.380,00 | | 16.380,00 |

Descrizione: **Terreno FG. 7 PART. 69**

Terreno collinare edificabile soggetto a P.E.C. A - Via del Castellino (ex PI T3)

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

OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **15.840,00****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Viene considerata per il calcolo la superficie catastale

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---|----------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| terreno edificabile soggetto a PEC A | Superficie Catastale | 15.840,00 | 1,00 | 15.840,00 |
| | | 15.840,00 | | 15.840,00 |

Descrizione: **Terreno FG. 7 PART. 321**

Terreno collinare edificabile soggetto a P.E.C. A - Via del Castellino (ex PI T3)

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

OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **6.410,00****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Viene considerata per il calcolo la superficie catastale

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---|----------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| terreno edificabile soggetto a PEC A | Superficie Catastale | 6.410,00 | 1,00 | 6.410,00 |
| | | 6.410,00 | | 6.410,00 |

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

I terreni vengono stimati in base alla superficie catastale ed al valore a mq indicato nella DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 159 del 24/06/2021 avente per oggetto: determinazione del valore medio delle aree edificabili sul territorio comunale ai fini dell'applicazione dell'IMU per l'anno 2021 - riconferma dei valori determinati per gli anni 2018 - 2019 - 2020 decurtati come da delibera. Tali valori saranno poi moltiplicati per il coefficiente indicato sempre nella tabella allagata alla deliberata sopracitata, in quanto l'area è soggetta ad intervento edilizio indiretto cioè a vincolo di piano esecutivo (S.U.E.)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;
Uffici del registro di Alessandria;
Ufficio tecnico di Alessandria.

8.3 Valutazione corpi:**FG. 7 PART. 1.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 150.859,80.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|--|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| terreno edificabile soggetto a PEC | 6.140,00 | € 63,00 | € 386.820,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 386.820,00 |
| Area soggetta ad intervento edilizio indiretto cioè a vincolo di piano esecutivo detrazione del 61.00% | | | € -235.960,20 |
| Valore corpo | | | € 150.859,80 |
| Valore Pertinenze | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 150.859,80 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 150.859,80 |

FG. 7 PART. 2. residenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 36.855,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|--|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| terreno edificabile soggetto a PEC | 1.500,00 | € 63,00 | € 94.500,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 94.500,00 |
| Area soggetta ad intervento edilizio indiretto cioè a vincolo di piano esecutivo detrazione del 61.00% | | | € -57.645,00 |
| Valore corpo | | | € 36.855,00 |
| Valore Pertinenze | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 36.855,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 36.855,00 |

FG. 7 PART. 4.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 184.029,30.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|--|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| terreno edificabile soggetto a PEC | 7.490,00 | € 63,00 | € 471.870,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 471.870,00 |
| Area soggetta ad intervento edilizio indiretto cioè a vincolo di piano esecutivo detrazione del 61.00% | | | € -287.840,70 |
| Valore corpo | | | € 184.029,30 |
| Valore Pertinenze | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 184.029,30 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 184.029,30 |

FG. 7 PART. 62.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 150.859,80.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|--|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| terreno edificabile soggetto a PEC | 6.140,00 | € 63,00 | € 386.820,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 386.820,00 |
| Area soggetta ad intervento edilizio indiretto cioè a vincolo di piano esecutivo detrazione del 61.00% | | | € -235.960,20 |
| Valore corpo | | | € 150.859,80 |
| Valore Pertinenze | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 150.859,80 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 150.859,80 |

FG. 7 PART. 262.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 36.855,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|--|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| terreno edificabile soggetto a PEC | 1.500,00 | € 63,00 | € 94.500,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 94.500,00 |
| Area soggetta ad intervento edilizio indiretto cioè a vincolo di piano esecutivo detrazione del 61.00% | | | € -57.645,00 |
| Valore corpo | | | € 36.855,00 |
| Valore Pertinenze | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 36.855,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 36.855,00 |

FG. 7 PART. 263.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 36.609,30.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|--|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| terreno edificabile soggetto a PEC | 1.490,00 | € 63,00 | € 93.870,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 93.870,00 |
| Area soggetta ad intervento edilizio indiretto cioè a vincolo di piano esecutivo detrazione del 61.00% | | | € -57.260,70 |
| Valore corpo | | | € 36.609,30 |
| Valore Pertinenze | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 36.609,30 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 36.609,30 |

FG. 7 PART. 264.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 36.609,30.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|--|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| terreno edificabile soggetto a PEC | 1.490,00 | € 63,00 | € 93.870,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 93.870,00 |
| Area soggetta ad intervento edilizio indiretto cioè a vincolo di piano esecutivo detrazione del 61.00% | | | € -57.260,70 |
| Valore corpo | | | € 36.609,30 |
| Valore Pertinenze | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 36.609,30 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 36.609,30 |

FG. 7 PART. 444.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 402.456,60.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|--|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| terreno edificabile soggetto a PEC | 16.380,00 | € 63,00 | € 1.031.940,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 1.031.940,00 |
| Area soggetta ad intervento edilizio indiretto cioè a vincolo di piano esecutivo detrazione del 61.00% | | | € -629.483,40 |
| Valore corpo | | | € 402.456,60 |
| Valore Pertinenze | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 402.456,60 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 402.456,60 |

FG. 7 PART. 69.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 389.188,80.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|--|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| terreno edificabile soggetto a PEC | 15.840,00 | € 63,00 | € 997.920,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 997.920,00 |
| Area soggetta ad intervento edilizio indiretto cioè a vincolo di piano esecutivo detrazione del 61.00% | | | € -608.731,20 |
| Valore corpo | | | € 389.188,80 |
| Valore Pertinenze | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 389.188,80 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 389.188,80 |

FG. 7 PART. 321.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 157.493,70.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|--|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| terreno edificabile soggetto a PEC | 6.410,00 | € 63,00 | € 403.830,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 403.830,00 |
| Area soggetta ad intervento edilizio indiretto cioè a vincolo di piano esecutivo detrazione del 61.00% | | | € -246.336,30 |
| Valore corpo | | | € 157.493,70 |
| Valore Pertinenze | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 157.493,70 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 157.493,70 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------------|-----------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| FG. 7 PART. 1 | terreno | 6.140,00 | € 150.859,80 | € 150.859,80 |
| FG. 7 PART. 2 | terreno | 1.500,00 | € 36.855,00 | € 36.855,00 |
| FG. 7 PART. 4 | terreno | 7.490,00 | € 184.029,30 | € 184.029,30 |
| FG. 7 PART. 62 | terreno | 6.140,00 | € 150.859,80 | € 150.859,80 |
| FG. 7 PART. 262 | terreno | 1.500,00 | € 36.855,00 | € 36.855,00 |
| FG. 7 PART. 263 | terreno | 1.490,00 | € 36.609,30 | € 36.609,30 |
| FG. 7 PART. 264 | terreno | 1.490,00 | € 36.609,30 | € 36.609,30 |
| FG. 7 PART. 444 | terreno | 16.380,00 | € 402.456,60 | € 402.456,60 |
| FG. 7 PART. 69 | terreno | 15.840,00 | € 389.188,80 | € 389.188,80 |
| FG. 7 PART. 321 | terreno | 6.410,00 | € 157.493,70 | € 157.493,70 |

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%) € 316.363

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 1.265.000

Lotto: 002 - PEC B - Via Costanza (ex PI T3)

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: FG. 8 PART. 210.

sito in frazione: VALMADONNA, STRADA VICINALE DEL CASTELLINO E VIA COSTANZA

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria Alessandria, foglio 8, particella 210, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 3160, reddito dominicale: € 19.58, reddito agrario: € 18.77

Derivante da: dall'impianto Immobile attuale Comune di ALESSANDRIA (A182) (AL) Foglio 8 Particella 210 Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: FG. 8 PART. 209 - 231 - 211 - Strada Vicinale del Castellino

Identificativo corpo: FG. 8 PART. 211.

sito in frazione: VALMADONNA, STRADA VICINALE DEL CASTELLINO E VIA COSTANZA

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria Alessandria, foglio 8, particella 211, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 3150, reddito dominicale: € 19.52, reddito agrario: € 18.71

Derivante da: dall'impianto Immobile attuale Comune di ALESSANDRIA (A182) (AL) Foglio 8 Particella 211 Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: FG. 8 PART. 210 - 231 - 212 - Strada Vicinale del Castellino

Identificativo corpo: FG. 8 PART. 212.

sito in frazione: VALMADONNA, STRADA VICINALE DEL CASTELLINO E VIA COSTANZA

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria Alessandria, foglio 8, particella 212, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 3080, reddito dominicale: € 19.09, reddito agrario: € 18.29

Derivante da: dall'impianto Immobile attuale Comune di ALESSANDRIA (A182) (AL) Foglio 8 Particella 212 Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: FG. 8 PART. 211 - 213 - 559 - Strada Vicinale del Castellino

Identificativo corpo: FG. 8 PART. 213.

sito in frazione: VALMADONNA, STRADA VICINALE DEL CASTELLINO E VIA COSTANZA

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria Alessandria, foglio 8, particella 213, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 2830, reddito dominicale: € 28.50, reddito agrario: € 23.39

Derivante da: dall'impianto Immobile attuale Comune di ALESSANDRIA (A182) (AL) Foglio 8 Particella 213 Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: FG. 8 PART. 231 - 558 - 214 - 559 - 212 - 211

Identificativo corpo: FG. 8 PART. 231.

sito in frazione: VALMADONNA, STRADA VICINALE DEL CASTELLINO E VIA COSTANZA

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria Alessandria, foglio 8, particella 231, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 7490, reddito dominicale: € 46.42, reddito agrario: € 44.49

Derivante da: dall'impianto Immobile attuale Comune di ALESSANDRIA (A182) (AL) Foglio 8 Particella 231 Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: FG. 8 PART. 211 - 210 - 209 - 206 - 205 - 204 - 415 - 558 - 213

Identificativo corpo: FG. 8 PART. 556.

sito in frazione: VALMADONNA, STRADA VICINALE DEL CASTELLINO E VIA COSTANZA

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria Alessandria, foglio 8, particella 556, qualità Prato, classe 2, superficie catastale 1980, reddito dominicale: € 12.78, reddito agrario: € 10.23

Derivante da: dall'impianto al 18/07/2007 Immobile predecessore Comune di ALESSANDRIA (A182) (AL) Foglio 8 Particella 236 Impianto meccanografico del 20/06/1984 dal 18/07/2007 Immobile attuale Comune di ALESSANDRIA (A182) (AL) Foglio 8 Particella 556 FRAZIONAMENTO del 18/07/2007 Pratica n. AL0299585 in atti dal 18/07/2007 (n. 299585.1/2007)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: ALESSANDRIA (A182) (AL)

Foglio 8 Particella 558

Foglio 8 Particella 557

Foglio 8 Particella 193

Foglio 8 Particella 236

Foglio 8 Particella 551

Foglio 8 Particella 560

Foglio 8 Particella 555

Foglio 8 Particella 554

Foglio 8 Particella 230

Foglio 8 Particella 218

Foglio 8 Particella 559

Foglio 8 Particella 309

Foglio 8 Particella 553

Foglio 8 Particella 552

Confini: FG. 8 PART. 555 - 553 - 554 - 552 - 325 - 237 - 229 - 558

Identificativo corpo: FG. 8 PART. 558.

sito in frazione: VALMADONNA, STRADA VICINALE DEL CASTELLINO E VIA COSTANZA

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria Alessandria, foglio 8, particella 558, qualità Seminativo Arborato, classe 3, superficie catastale 6660, reddito dominicale: € 75.67, reddito agrario: € 55.03

Derivante da: dall'impianto al 18/07/2007 Immobile predecessore

Comune di ALESSANDRIA (A182) (AL) Foglio 8 Particella 236 Impianto meccanografico del 20/06/1984 dal 18/07/2007 Immobile attuale Comune di ALESSANDRIA (A182) (AL) Foglio 8 Particella 558 FRAZIONAMENTO del 18/07/2007 Pratica n. AL0299585 in atti dal 18/07/2007 (n. 299585.1/2007)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: ALESSANDRIA (A182) (AL)

Foglio 8 Particella 557

Foglio 8 Particella 193

Foglio 8 Particella 236

Foglio 8 Particella 551

Foglio 8 Particella 560

Foglio 8 Particella 555

Foglio 8 Particella 554

Foglio 8 Particella 230

Foglio 8 Particella 218

Foglio 8 Particella 559

Foglio 8 Particella 309

Foglio 8 Particella 556

Foglio 8 Particella 553

Foglio 8 Particella 552

Confini: FG. 8 PART. 415 - 416 - 557 - 556 - 229 - 523 - 222 - 214 - 213 – 231

Identificativo corpo: FG. 8 PART. 559.

sito in frazione: VALMADONNA, STRADA VICINALE DEL CASTELLINO E VIA COSTANZA

Note: Terreno Agricolo contenuto nella convenzione del PEC B

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria Alessandria, foglio 8, particella 559, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 2000, reddito dominicale: € 12.39, reddito agrario: € 11.88

Derivante da: dall'impianto al 18/07/2007 Immobile predecessore Comune di ALESSANDRIA

(A182) (AL) Foglio 8 Particella 218 Impianto meccanografico del 20/06/1984 dal 18/07/2007

Immobile attuale Comune di ALESSANDRIA (A182) (AL) Foglio 8 Particella 559 FRAZIONAMEN-

TO del 18/07/2007 Pratica n. AL0299585 in atti dal 18/07/2007 (n. 299585.1/2007)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: ALESSANDRIA (A182) (AL)

Foglio 8 Particella 558

Foglio 8 Particella 557

Foglio 8 Particella 193

Foglio 8 Particella 236

Foglio 8 Particella 551

Foglio 8 Particella 560

Foglio 8 Particella 555

Foglio 8 Particella 554

Foglio 8 Particella 230

Foglio 8 Particella 218

Foglio 8 Particella 309

Foglio 8 Particella 556

Foglio 8 Particella 553

Foglio 8 Particella 552

Confini: FG. 8 PART. 212- 213 - 215 - 560 - Strada vicinale del Castellino**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):****Caratteristiche zona:** di espansione**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale**Servizi presenti nella zona:** Nessuno**Servizi offerti dalla zona:** FARMACIA (normale), MACELLERIA, UFFICIO POSTALE (normale), RISTORANTE (normale), CAMPO SPORTIVO (normale)**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole**Importanti centri limitrofi:** ALESSANDRIA.**Attrazioni paesaggistiche:** Non Presenti**Attrazioni storiche:** Non Presenti**Principali collegamenti pubblici:** STAZIONE FERROVIARIA 1,5 KM., FERMATA AUTOBUS 1,5 KM**3. STATO DI POSSESSO:****Identificativo corpi:** FG. 8 PART. 210 – 211 – 213 – 231 – 556 – 558 - 559

siti in Alessandria (AL), STRADA VICINALE DEL CASTELLINO E VIA COSTANZA

Liberi**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA POPOLARE DI NOVARA contro OMISSIS;

Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito;

A rogito di Notaio Mussa Giuseppe in data 25/09/2007 ai nn. 118900/31388;

Iscritto/trascritto a Alessandria in data 02/10/2007 ai nn. 8879/1989;

Importo ipoteca: € 5.000.000,00; Importo capitale: € 2.500.000,00;

Note:

- Annotazione n° 412 del 06/06/2012 (atto integrativo ad apertura di credito in conto corrente a garanzia ipotecaria)
- Annotazione n° 623 del 18/06/2013 (atto integrativo ad apertura di credito in conto corrente a garanzia ipotecaria)
- Annotazione n° 417 del 09/07/2014 (atto integrativo ad apertura di credito in conto corrente)
- Annotazione n° 469 del 04/06/2015 (atto integrativo ad apertura di credito)
- Annotazione n° 401 del 10/05/2016 (atto integrativo ad apertura di credito)
- Annotazione n° 466 del 06/06/2016 (restrizione di beni)
- Annotazione n° 906 del 22/06/2017 (atto integrativo ad apertura di credito)
- Annotazione n° 848 del 07/06/2018 (atto integrativo ad apertura di credito).

- Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS;

Derivante da: Atto Giudiziario;

A rogito di Tribunale di Asti in data 26/04/2021 ai nn. 26/2021

iscritto/trascritto a Alessandria in data 12/08/2021 ai nn. 6921/5291.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di BANCO BPM SOC. PER AZIONI contro OMISSIS;

Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI;

A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data ai nn. 629/2022/1385
iscritto/trascritto a Alessandria in data 10/03/2022 ai nn. 1907/1385.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Convenzione Urbanistica;

Iscritto/trascritto a Alessandria in data 11/07/2019 ai nn. 5040/3609.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Convenzione Urbanistica;

Iscritto/trascritto a Alessandria in data 11/07/2019 ai nn. 5041/3610.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Atto di Programmazione Negoziata;

Iscritto/trascritto a Alessandria in data 16/01/2015 ai nn. 201/138.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Mutamento di denominazione o ragione sociale;

Iscritto/trascritto a Alessandria in data 22/03/2011 ai nn. 2084/1400.

Dati precedenti relativi ai corpi: FG. 8 PART. 210-211-212-213-231-556-558-559

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: Nessuna

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

Titolare/Proprietario: OMISSISproprietario/i ante ventennio al 25/09/2007.

In forza di denuncia di successione

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI

A rogito di Ufficio del registro di alessandria, in data , ai nn. 8/1067;

Trascritto a UR Sede di Alessandria, in data 28/07/1988, ai nn. 5577/3758.

Note: Successione per Testamento pubblicato con Verbale dal Notaio Busso in data 10/08/1987

n. rep. 101514/13905 e trascritto in data 24/09/1987 ai numeri 6223/4150; DENUNZIA

(NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 19/03/1997 Sede ALESSANDRIA (AL) Registrazione

n. 6590 registrato in data 06/05/1998 - Voltura n. 4365.2/1998 in atti dal 18/05/1998;

Con atto per causa di morte ai rogiti del Notaio Mussa Giuseppe di Alessandria,

in data 25/09/2007 rep. n°118896/31386 e trascritto il 25/05/2022 ai n° 4383/3244,

risulta accettazione tacita di eredità in morte di OMISSIS da parte dell'erede.

Titolare/Proprietario: OMISSIS A RESPONSABILITA' LIMITATA (OMISSIS) Sede in ALBA (CN) dal 25/09/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita

A rogito di Notaio Mussa Giuseppe, in data 25/09/2007, ai nn. 118896/31386;

Trascritto a Alessandria, in data 02/10/2007, ai nn. 8877/5407.

Note: Atto del 11/03/2011 Pubblico ufficiale DONOTTI FABRIZIO Sede ALBA (CN) Repertorio

n. 78286 registrato in data - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE

(OMISSIS) Nota presentata con Modello Unico n. 1400.1/2011 Reparto PI di ALESSANDRIA in atti

dal 22/03/2011

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: FG. 8 PART. 210-211-212-559

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 25/09/2007.

In forza di atto di compravendita

A rogito di Pubblico ufficiale BUSSO GIANFRANCO, in data 13/11/1987, ai nn. 102421/14264;

Trascritto a Alessandria, in data 30/12/1987, ai nn. 8717/5787.

Note: da potere di OMISSIS. -A seguito

atto causa morte -certificato di denunciata successione emesso dall'Ufficio del Registro di Alessandria n° 76/1007 e trascritto il 17/02/1984 ai numeri 1292/978 in morte di OMISSIS (OMISSIS) nata a ALESSANDRIA (AL) il 25/02/1898 e deceduta il 13/08/1982 (con atto per causa morte a rogito del Notaio Busso Gianfranco di Alessandria in data 13/11/1987

rep. 102421/14264 e trascritto il 30/05/2022 ai numeri 4555/3383, risulta accettazione tacita di eredità in morte di OMISSIS da parte degli eredi OMISSIS. Con Atto per causa morte ai rogiti del Notaio Mussa Giuseppe di Alessandria in data 25/09/2007

rep, 118894/31385 e trascritto il 26/05/2022 ai numeri 4456/3306, risulta accettazione tacita di eredità in morte di OMISSIS da parte dell'erede Autelli Veglia) - Ed atto causa morte

-certificato di denunciata successione emesso dall'Ufficio del Registro di Alessandria n° 97/918 e trascritto il 08/11/1976 ai numeri 5872/4733 in morte di OMISSIS nato il 19/08/1891 ad

Alessandria e deceduto il 22/10/1975 (Con atto per causa morte a rogito del Notaio Busso Gianfranco di Alessandria in data 13/11/1987 rep. 102421/14264 e trascritto il 30/05/2022 ai

numeri 4554/3382, risulta accettazione tacita di eredità in morte di OMISSIS da parte degli eredi OMISSIS. Con Atto per causa morte ai rogiti del Notaio Mussa Giuseppe di Alessandria in data

25/09/2007 rep, 118894/31385 e trascritto il 26/05/2022 ai numeri 4455/3305, risulta accettazione tacita di eredità in morte di OMISSIS

da parte dell'erede

Autelli Veglia)

Titolare/Proprietario: OMISSIS Sede in ALBA (CN) dal 25/09/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita

A rogito di Notaio Mussa Giuseppe, in data 25/09/2007, ai nn. 118894/31385;

Trascritto a Alessandria, in data 02/10/2007, ai nn. 8876/5406.

Note: Atto del 11/03/2011 Pubblico ufficiale DONOTTI FABRIZIO Sede ALBA (CN) Repertorio n. 78286 registrato in data - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE (OMISSIS) Nota presentata con Modello Unico n. 1400.1/2011 Reparto PI di ALESSANDRIA in atti dal 22/03/2011

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: FG. 8 PART. 231-556-558

7. PRATICHE EDILIZIE:**7.1 Conformità edilizia:** Non Necessaria**7.1 Conformità urbanistica:****Terreno Sottoposto a PEC B**

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| Norme tecniche di attuazione: | Individuazione di P.I. (Programmi Integrati) di cui all'art. 64 bis delle Norme Tecniche di Attuazione |
| Immobile soggetto a convenzione: | SI |
| Se si, di che tipo? | per la realizzazione del Piano Esecutivo Convenzionato denominato P.E.C. B Via Costanza (ex PI T3) sito in Alessandria Frazione Valmadonna Via del Castellino, Via Costanza |
| Estremi delle convenzioni: | Rep. n° 20501 - Racc. n° 12517 - Registrata Agenzia delle entrate di Alessandria il 11/07/2019 al n° 7296 Serie 1T - Trascritta all'Agenzia delle Entrate di Alessandria in data 11/07/2019 ai numeri 5041/3610 |
| Obblighi derivanti: | Vedasi Convenzione P.E.C. B Allegata |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | SI (Vedasi Convenzione P.E.C. B Allegata) |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | SI |
| Se si, quali? | Terreno sottoposto a P.E.C. B (Vedasi Convenzione P.E.C. B Allegata) |

Dati precedenti relativi ai corpi: FG. 8 PART. 210-211-212-213-231-556-558

Terreno Agricolo

| | |
|---|---|
| Immobile soggetto a convenzione: | SI |
| Se si, di che tipo? | per la realizzazione del Piano Esecutivo Convenzionato denominato P.E.C. B Via Costanza (ex PI T3) sito in Alessandria Frazione Valmadonna Via del Castellino, Via Costanza |
| Estremi delle convenzioni: | Rep. n° 20501 - Racc. n° 12517 - Registrata Agenzia delle entrate di Alessandria il 11/07/2019 al n° 7296 Serie 1T - Trascritta all'Agenzia delle Entrate di Alessandria in data 11/07/2019 ai numeri 5041/3610 |
| Obblighi derivanti: | Vedasi Convenzione P.E.C. B Allegata |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | SI (Vedasi Convenzione P.E.C. B Allegata) |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | SI |
| Se si, quali? | Terreno agricolo contenuto nella convenzione del P.E.C. B (Vedasi Convenzione P.E.C. B Allegata) |

Dati precedenti relativi ai corpi: FG. 8 PART. 559

Descrizione: **Terreno residenziale** di cui al punto **FG. 8 PART. 210**

Terreno collinare edificabile soggetto a P.E.C. B - Via Costanza (ex PI T3)

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

OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **3.160,00****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Viene considerata per il calcolo la superficie catastale

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---------------------------------------|----------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| terreno edificabile soggetto a PEC | Superficie Catastale | 3.160,00 | 1,00 | 3.160,00 |
| | | 3.160,00 | | 3.160,00 |

Descrizione: **Terreno FG. 8 PART. 211**

Terreno collinare edificabile soggetto a P.E.C. B - Via Costanza (ex PI T3)

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

OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **3.150,00****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Viene considerata per il calcolo la superficie catastale

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---------------------------------------|----------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| terreno edificabile soggetto a PEC | Superficie Catastale | 3.150,00 | 1,00 | 3.150,00 |
| | | 3.150,00 | | 3.150,00 |

Descrizione: **Terreno FG. 8 PART. 212**

Terreno collinare edificabile soggetto a P.E.C. B - Via Costanza (ex PI T3)

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

OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **3.080,00****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Viene considerata per il calcolo la superficie catastale

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---------------------------------------|----------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| terreno edificabile soggetto a PEC | Superficie Catastale | 3.080,00 | 1,00 | 3.080,00 |
| | | 3.080,00 | | 3.080,00 |

Descrizione: **Terreno FG. 8 PART. 213**

Terreno collinare edificabile soggetto a P.E.C. B - Via Costanza (ex PI T3)

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

OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.830,00****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Viene considerata per il calcolo la superficie catastale

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---------------------------------------|----------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| terreno edificabile soggetto a PEC | Superficie Catastale | 2.830,00 | 1,00 | 2.830,00 |
| | | 2.830,00 | | 2.830,00 |

Descrizione: **Terreno agricolo FG. 8 PART. 559**

Terreno collinare agricolo contenuto nella convenzione del P.E.C. B - Via Costanza (ex PI T3)

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.000,00**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Viene considerata per il calcolo la superficie catastale

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--|----------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| terreno agricolo contenuto nella convenzione del PEC | Superficie Catastale | 2.000,00 | 1,00 | 2.000,00 |
| | | 2.000,00 | | 2.000,00 |

Descrizione: **Terreno FG. 8 PART. 231**

Terreno collinare edificabile soggetto a P.E.C. B - Via Costanza (ex PI T3)

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **7.490,00**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Viene considerata per il calcolo la superficie catastale

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|------------------------------------|----------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| terreno edificabile soggetto a PEC | Superficie Catastale | 7.490,00 | 1,00 | 7.490,00 |
| | | 7.490,00 | | 7.490,00 |

Descrizione: **Terreno FG. 8 PART. 556**

Terreno collinare edificabile soggetto a P.E.C. B - Via Costanza (ex PI T3)

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

OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.980,00****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Viene considerata per il calcolo la superficie catastale

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---------------------------------------|----------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| terreno edificabile soggetto a PEC | Superficie Catastale | 1.980,00 | 1,00 | 1.980,00 |
| | | 1.980,00 | | 1.980,00 |

Descrizione: **Terreno FG. 8 PART. 558**

Terreno collinare edificabile soggetto a P.E.C. B - Via Costanza (ex PI T3)

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

OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **6.660,00****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Viene considerata per il calcolo la superficie catastale

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---------------------------------------|----------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| terreno edificabile soggetto a PEC | Superficie Catastale | 6.660,00 | 1,00 | 6.660,00 |
| | | 6.660,00 | | 6.660,00 |

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

I terreni vengono stimati in base alla superficie catastale ed al valore a mq indicato nella DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 159 del 24/06/2021 avente per oggetto: determinazione del valore medio delle aree edificabili sul territorio comunale ai fini dell'applicazione dell'IMU per l'anno 2021. riconferma dei valori determinati per gli anni 2018 - 2019 - 2020. Tali valori saranno poi moltiplicati per il coefficiente indicato sempre nella tabella allagata alla deliberazione sopracitata, in quanto l'area è soggetta ad intervento edilizio indiretto cioè a vincolo di piano esecutivo (S.U.E.) per quanto concerne i terreni ad edificabili.

In base al valore a mq indicato nella TABELLA DEI V.A.M. della Provincia di Alessandria per quanto concerne i terreni agricoli.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Alessandria.

8.3 Valutazione corpi:**FG. 8 PART. 210.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 77.641,20.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|--|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| terreno edificabile soggetto a PEC | 3.160,00 | € 63,00 | € 199.080,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 199.080,00 |
| Area soggetta ad intervento edilizio indiretto cioè a vincolo di piano esecutivo detrazione del 61.00% | | | € -121.438,80 |
| Valore corpo | | | € 77.641,20 |
| Valore Pertinenze | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 77.641,20 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 77.641,20 |

FG. 8 PART. 211.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 77.395,50.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|--|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| terreno edificabile soggetto a PEC | 3.150,00 | € 63,00 | € 198.450,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 198.450,00 |
| Area soggetta ad intervento edilizio indiretto cioè a vincolo di piano esecutivo detrazione del 61.00% | | | € -121.054,50 |
| Valore corpo | | | € 77.395,50 |
| Valore Pertinenze | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 77.395,50 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 77.395,50 |

FG. 8 PART. 212.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 75.675,60.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|--|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| terreno edificabile soggetto a PEC | 3.080,00 | € 63,00 | € 194.040,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 194.040,00 |
| Area soggetta ad intervento edilizio indiretto cioè a vincolo di piano esecutivo detrazione del 61.00% | | | € -118.364,40 |
| Valore corpo | | | € 75.675,60 |
| Valore Pertinenze | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 75.675,60 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 75.675,60 |

FG. 8 PART. 213.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 69.533,10.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|--|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| terreno edificabile soggetto a PEC | 2.830,00 | € 63,00 | € 178.290,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 178.290,00 |
| Area soggetta ad intervento edilizio indiretto cioè a vincolo di piano esecutivo detrazione del 61.00% | | | € -108.756,90 |
| Valore corpo | | | € 69.533,10 |
| Valore Pertinenze | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 69.533,10 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 69.533,10 |

FG. 8 PART. 559.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.760,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|--|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| terreno agricolo contenuto nella convenzione del PEC | 2.000,00 | € 1,38 | € 2.760,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 2.760,00 |
| Valore corpo | | | € 2.760,00 |
| Valore Pertinenze | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 2.760,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 2.760,00 |

FG. 8 PART. 231.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 184.029,30.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|--|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| terreno edificabile soggetto a PEC | 7.490,00 | € 63,00 | € 471.870,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 471.870,00 |
| Area soggetta ad intervento edilizio indiretto cioè a vincolo di piano esecutivo detrazione del 61.00% | | | € -287.840,70 |
| Valore corpo | | | € 184.029,30 |
| Valore Pertinenze | | | € 0,00 |

| | |
|------------------------------------|--------------|
| Valore complessivo intero | € 184.029,30 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 184.029,30 |

FG. 8 PART. 556.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 48.648,60.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|------------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| terreno edificabile soggetto a PEC | 1.980,00 | € 63,00 | € 124.740,00 |

| | |
|--|--------------|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 124.740,00 |
| Area soggetta ad intervento edilizio indiretto cioè a vincolo di piano esecutivo detrazione del 61.00% | € -76.091,40 |
| Valore corpo | € 48.648,60 |
| Valore Pertinenze | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | € 48.648,60 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 48.648,60 |

FG. 8 PART. 558.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 163.636,20.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|------------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| terreno edificabile soggetto a PEC | 6.660,00 | € 63,00 | € 419.580,00 |

| | |
|--|---------------|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 419.580,00 |
| Area soggetta ad intervento edilizio indiretto cioè a vincolo di piano esecutivo detrazione del 61.00% | € -255.943,80 |
| Valore corpo | € 163.636,20 |
| Valore Pertinenze | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | € 163.636,20 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 163.636,20 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------------|-----------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| FG. 8 PART. 210 | | 3.160,00 | € 77.641,20 | € 77.641,20 |
| FG. 8 PART. 211 | | 3.150,00 | € 77.395,50 | € 77.395,50 |
| FG. 8 PART. 212 | | 3.080,00 | € 75.675,60 | € 75.675,60 |
| FG. 8 PART. 213 | | 2.830,00 | € 69.533,10 | € 69.533,10 |
| FG. 8 PART. 559 | | 2.000,00 | € 2.760,00 | € 2.760,00 |
| FG. 8 PART. 231 | | 7.490,00 | € 184.029,30 | € 184.029,30 |
| FG. 8 PART. 556 | | 1.980,00 | € 48.648,60 | € 48.648,60 |
| FG. 8 PART. 558 | | 6.660,00 | € 163.636,20 | € 163.636,20 |

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%) €. 139.863

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €. 559.000

Elenco Allegati:

- 1) Visure storiche
- 2) Estratto di mappa
- 3) Tabella Valori Agricoli Medi
- 4) Convenzione PEC A del 04/07/2019
- 5) Convenzione PEC B del 04/07/2019
- 6) Deliberazione GC n°159 del 24/06/2021 riconferma valore aree edificabili IMU 2021
- 7) Tabella valori aree edificabili 2018
- 8) Relazione Istruttoria PEC A e PEC B ex PI T3
- 9) Planimetria Generale di Inquadramento PEC A e PEC B
- 10) C.D.U.
- 11) Documentazione fotografica

Data generazione:

31-08-2022

L'Esperto alla stima
Geom. Tiziana Iberti

Allegato 2

ESTRATTO DI MAPPA



E=9000

1 Particella: 69

Scala originale: 1:2000

Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Comune: (AL) ALESSANDRIA
Foglio: 7

20-Mar-2022 14:6:48
pratica T70560/2022

N=15200

E=8700



Comune: (AL) ALESSANDRIA
Foglio: 7

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Protocollo
pratica T69762/2022

20-Mar-2022 13:48:0

1 Particella: 1



N=14900

E=8800

1 Particella: 444

Scala originale: 1:2000

Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Comune: (AL) ALESSANDRIA

Foglio: 7

20-Mar-2022 13:50:0
pratica T69852/2022



N=15200

E=8900

1 Particella: 231

Comune: (AL) ALESSANDRIA
Foglio: 8

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Protocollo pratica T95311/2022

28-Apr-2022 10:38:45

TABELLA VALORI AGRICOLI MEDI

**DELIBERAZIONE GC n°159 del 24/06/2021 riconferma
valore aree edificabili IMU 2021**



Città di Alessandria

Provincia di Alessandria

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 159 DEL 24/06/2021

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO DELLE AREE EDIFICABILI SUL TERRITORIO COMUNALE AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMU PER L'ANNO 2021. RICONFERMA DEI VALORI DETERMINATI PER GLI ANNI 2018 - 2019 - 2020.

Il giorno **24** del mese di **Giugno** dell'anno **2021** alle ore **11.30** in Alessandria nella Sede Comunale, si è riunita la Giunta Comunale per trattare gli argomenti iscritti all'ordine del giorno del **24/06/2021**
Presiede l'adunanza CUTTICA DI REVIGLIASCO Gianfranco
Dei signori Membri della Giunta Comunale

| Nominativo | | Presente |
|-----------------------------------|--------------|----------|
| CUTTICA DI REVIGLIASCO Gianfranco | Sindaco | SI |
| BUZZI LANGHI Davide Mario | Vice Sindaco | SI |
| BAROSINI Giovanni | Assessore | SI |
| BORASIO Paolo | Assessore | SI |
| CICCAGLIONI PierVittorio | Assessore | SI |
| FORMAIANO Monica | Assessore | SI |
| FTEITA FIRIAL Cherima | Assessore | SI |
| LUMIERA Cinzia | Assessore | SI |
| ROGGERO Mattia | Assessore | SI |
| STRANEO Silvia | Assessore | NO |

Partecipa il Segretario Generale: Dott.ssa Ganci Francesca.

Il Presidente, riconosciuta la legalità dell'adunanza, invita i presenti a trattare l'oggetto sopra indicato.

Su proposta n. 270 del 11/06/2021

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO DELLE AREE EDIFICABILI SUL TERRITORIO COMUNALE AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMU PER L'ANNO 2021. RICONFERMA DEI VALORI DETERMINATI PER GLI ANNI 2018 - 2019 - 2020.

Il Direttore del Settore Risorse Finanziarie e Tributi

sentiti il Vice Sindaco Davide Buzzi Langhi e l'Assessore alla Programmazione Finanziaria e Bilancio Cinzia Lumiera

PROPONE ALLA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO CHE:

con Deliberazione n. 28 del 04.06.2020, il Consiglio Comunale ha approvato il nuovo Regolamento IMU, in specifico riguardo in ambito di aree fabbricabili, in applicazione di quanto previsto dall'articolo 1, comma 777, lettera d), della Legge n. 160/2019:

"(...) i comuni possono con proprio regolamento:

d) determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso; in riguardo alla potestà regolamentare comunale in ambito di determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili".

RAMMENTATO CHE:

- la Giunta Comunale, con propria Deliberazione n. 304 / 4310N - 461 del 27/11/2013, a seguito della "Relazione illustrativa predisposta dall'Unità di Progetto Intersettoriale "Determinazione del valore delle aree edificabili - IMU anno 2013" redatta in coerenza con quanto stabilito dalla Deliberazione della Giunta Comunale n. 474 / N0300 - 1062 del 29/12/2005 "Determinazione del valore delle aree edificabili sul territorio comunale ai fini dell'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili per l'anno 2005", ha approvato i valori medi di mercato delle aree edificabili per il territorio comunale ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU) per l'anno 2013.

In detto provvedimento si sono messi in correlazione i dati forniti dall'Agenzia del Territorio di Alessandria ed i parametri urbanistici previsti dal PRG, si sono ponderati tutti gli elementi necessari a soddisfare l'esigenza di oggettiva congruità nelle valutazioni individuando un metodo di estimazione per definire i valori medi di mercato da estendere sul territorio comunale;

- la Giunta Comunale, con propria Deliberazione n. 155 / 4310N - 217 del 28/5/2014, a seguito della "Relazione illustrativa predisposta dall'Unità di Progetto

Intersettoriale *“Determinazione del valore delle aree edificabili - IMU anno 2014”* (Allegato posto agli atti) ha approvato i valori medi di mercato delle aree edificabili per il territorio comunale ai fini dell’applicazione dell’Imposta Municipale Propria (IMU) per l’anno 2014;

- la Giunta Comunale, con propria Deliberazione n. 107/16120 - 152 del 18 aprile 2017, ha prorogato anche per l’anno d’imposta IMU 2017 i valori medi delle aree edificabili determinati per l’anno d’imposta IMU 2014 con Deliberazione della Giunta Comunale n. 155/4310N - 217 del 28/5/2014, già prorogati per l’anno d’imposta IMU 2015 con Deliberazione della Giunta Comunale n. 139/Servi - 203 del 20 maggio 2015 e per l’anno d’imposta 2016 con Deliberazione della Giunta Comunale n. 133/16120 - 192 del 30 aprile 2016, con relativo allegato prospetto dei valori 2014 suddivisi per “microzone”;
- l’Unità di Progetto Intersettoriale del Comune di Alessandria - costituita con Deliberazione della Giunta Comunale n. 156/1520H - 232 dell’11 giugno 2013 al fine *“dell’approfondimento degli aspetti valutativi riferiti alle aree edificabili ...”* - ha verificato le condizioni per procedere all’aggiornamento dei valori delle aree fabbricabili relativamente all’anno d’imposta IMU 2018 rilevando il permanere di significative novità introdotte dall’Agenzia del Territorio (ora Agenzia delle Entrate) di Alessandria, relativamente alla suddivisione territoriale in zone omogenee - “Zone OMI”;
- la Giunta Comunale, con propria Deliberazione n. 117/16120 – 249 del 16 Maggio 2018 ha approvato in aggiornamento i valori medi di mercato delle aree edificabili per il territorio comunale ai fini dell’applicazione dell’Imposta Municipale Propria (IMU) per l’anno 2018, mantenendo criteri e metodi estimativi stabiliti con DGC n.155 del 28/5/2014, evidenziati nella relazione illustrativa denominata: *“Determinazione del valore delle aree edificabili - IMU anno 2014”*.
- l’aggiornamento di detti valori medi si è riferito sia all’attuale configurazione delle citate zone OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), sia alla vigente articolazione del territorio comunale in “microzone” ai sensi del D.P.R. n. 138/1998;
- in ultimo con DGC n. 164 del 23.07.2020, l’Organo comunale ha riconfermato per l’anno fiscale 2020 i valori determinati con la sopra citata DGC n. n. 117/16120 - 249 del 16 Maggio 2018, già confermati per l’anno d’imposta 2019 con DGC n. 240 del 03.10.2019;

TENUTO CONTO CHE: il valore delle aree edificabili, da considerare ai fini IMU, è il valore di mercato o valore venale ai sensi dell’art. 13 del D.L. n. 201/2011 il quale richiamando l’art. 5 del D. Lgs. 504/1992, prevede che detto valore sia costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell’anno d’imposizione, avendo riguardo nella zona omogenea di ubicazione dei seguenti indicatori:

- indice di edificabilità
- destinazione d'uso consentita
- oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per l'edificazione
- prezzi medi rilevati sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche

PRESO ATTO:

- delle quotazioni immobiliari, dell'ultimo periodo di rilevazione disponibile, relativo al secondo semestre 2020, della banca dati dell' O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate di Alessandria in riferimento alle Zone omogenee O.M.I. costituenti parte del territorio comunale;
- che da detti rilevamenti non si riscontrano significative variazioni quantitative rispetto all'anno precedente.

PRESO ATTO che i criteri e i metodi di valutazione determinati dall'Amministrazione Comunale di Alessandria nelle succitate DGC, elaborati in ultimo nel fascicolo denominato "*Determinazione del valore delle aree edificabili - IMU anno 2014*", hanno trovato coerente applicazione e sintesi negli allegati alla citata Deliberazione di aggiornamento n. 117/16120 - 249 del 16 Maggio 2018:

- Planimetria Zone OMI
- Planimetria Microzone DPR n. 138/98
- Tabella di sintesi dei valori delle aree edificabili a decorrere dal 01.01.2018
- Stralci planimetrici di dettaglio Zone OMI;

PROPONE DI DELIBERARE

- 1. di RICONFERMARE** per l'anno d'imposta IMU 2021 i valori medi delle aree edificabili determinati per l'anno d'imposta IMU 2018 con Deliberazione della Giunta Comunale n. 117/16120 - 249 del 16 Maggio 2018 e relativi allegati sotto elencati, già confermati per l'anno d'imposta 2019 con DGC n. 240 del 03.10.2019 e, per l'anno d'imposta 2020 con DGC n. 164 del 23.07.2020, mantenendo criteri e metodi estimativi stabiliti con DGC n.155 del 28/5/2014, evidenziati nella relazione illustrativa denominata: "*Determinazione del valore delle aree edificabili - IMU anno*

2014", posta agli atti:

- Planimetria Zone OMI
 - Planimetria Microzone DPR n. 138/98
 - Tabella di sintesi dei valori delle aree edificabili a decorrere dal 01.01.2018
 - Stralci planimetrici di dettaglio Zone OMI;
- 2. di CONFERMARE**, nell'ambito di valutazioni specifiche puntuali, la facoltà di applicare eventuali riduzioni d'imposta, a seguito di motivata istanza, corredata da perizia di stima, all'Unità di Progetto Intersettoriale dedicata;
- 3. di INCARICARE** i competenti Uffici comunali degli adempimenti relativi.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la proposta di Deliberazione sopra riportata;

VISTI:

- l'articolo 5, comma 6, del vigente Regolamento I.U.C. per la componente I.M.U. che attribuisce alla Giunta Comunale la competenza a deliberare in materia;
- il D. Lgs. 18/08/2000, n. 267 e s.m.i.;
- lo Statuto comunale;

PRESO ATTO dei pareri, di seguito espressi, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267 s.m.i. dai Dirigenti dei Settori interessati:

- Parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa della proposta di deliberazione reso dal Dirigente Settore Risorse Finanziarie e Tributi:

Dr. Stefano Specchia

- Parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione reso dal Dirigente Settore Risorse Finanziarie e Tributi:

Dr. Stefano Specchia

- Parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione reso dal Dirigente Settore Urbanistica e Patrimonio:

Arch. Pierfranco Robotti

CON VOTI UNANIMI resi in forma palese

DELIBERA

per le ragioni e le considerazioni espresse in narrativa che si intendono integralmente richiamate quale componente sostanziale e integrante del presente provvedimento:

- 1. di RICONFERMARE** per l'anno d'imposta IMU 2021 i valori medi delle aree edificabili determinati per l'anno d'imposta IMU 2018 con Deliberazione della Giunta Comunale n. 117/16120 - 249 del 16 Maggio 2018 e relativi allegati sotto elencati, già confermati per l'anno d'imposta 2019 con DGC n. 240 del 03.10.2019 e, per l'anno d'imposta 2020 con DGC n. 164 del 23.07.2020, mantenendo criteri e metodi estimativi stabiliti con DGC n.155 del 28/5/2014, evidenziati nella relazione illustrativa denominata: "*Determinazione del valore delle aree edificabili - IMU anno 2014*", posta agli atti:
 - Planimetria Zone OMI
 - Planimetria Microzone DPR n. 138/98
 - Tabella di sintesi dei valori delle aree edificabili a decorrere dal 01.01.2018
 - Stralci planimetrici di dettaglio Zone OMI;
- 2. di CONFERMARE**, nell'ambito di valutazioni specifiche puntuali, la facoltà di applicare eventuali riduzioni d'imposta, a seguito di motivata istanza, corredata da perizia di stima, all'Unità di Progetto Intersettoriale dedicata;
- 3. di INCARICARE** i competenti Uffici comunali degli adempimenti relativi.

Con successiva votazione unanime

DICHIARA

l'immediata esecutività del presente provvedimento, ai sensi dell'art. 134, quarto comma, del

D. Lgs. n. 267 del 18/8/2000 e s.m.i. stante la necessità di fornire celermente documentazione strumentale all'autoliquidazione dell'imposta.

Posti agli atti:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA -

“Determinazione del valore delle aree edificabili – IMU anno 2014”

Allegati:

Planimetria Zone OMI

Planimetria Microzone DPR n. 138/98

Tabella di sintesi dei valori delle aree edificabili a decorrere dal 01 gennaio 2018

Stralci planimetrici di dettaglio Zone OMI



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2021 / 270**

Ufficio Proponente: **Ufficio Risorse Finanziarie e Tributi**

Oggetto: **DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO DELLE AREE EDIFICABILI SUL TERRITORIO COMUNALE AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMU PER L'ANNO 2021. RICONFERMA DEI VALORI DETERMINATI PER GLI ANNI 2018 - 2019 - 2020.**

Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Ufficio Risorse Finanziarie e Tributi)

In relazione alla regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa della presente proposta, ai sensi dell'art. 147 bis, comma 1, e art. 49, comma 1, D.Lgs. n. 267/2000, si esprime parere **FAVOREVOLE**.

Sintesi parere: **Parere Favorevole**

Data 11/06/2021

Il Responsabile di Settore

Dott. Specchia Stefano

Parere Contabile

In relazione alla regolarità tecnico - contabile attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa della presente proposta, ai sensi dell'art. 147 bis, comma 1, e art. 49, comma 1, D.Lgs. n. 267/2000, si esprime parere **FAVOREVOLE**.

Sintesi parere: **Parere Favorevole**

Data 11/06/2021

Responsabile del Servizio Finanziario

Dott. Specchia Stefano

Letto, approvato e sottoscritto con firma digitale da

IL SINDACO
CUTTICA DI REVIGLIASCO GIANFRANCO

IL SEGRETARIO GENERALE
GANCI FRANCESCA

TABELLA VALORI AREE EDIFICABILI 2018



CITTA' DI ALESSANDRIA
Unità di Progetto Intersectoriale

IMU

Valori delle aree edificabili
a decorrere dal 01 gennaio 2018

DESTINAZIONI DEL PRG

| ZONA CATASTALE MICROZONE (ZONE O.M.I. ¹) | | FOGLI | AREE RESIDENZIALI | | | | | ATTIVITÀ PRODUTTIVE | | ATTIVITÀ TERZIARIE | | |
|--|--|---|---|----------------------------------|----------------------------------|--|---------|--|------------------------------------|--|----------------------|------------------------------|
| Valore unitario fabbricato O.M.I. ¹ | | | della città di I classe NdA*, art. 34, If**: 4,8 mc/mq della città di II classe NdA, art. 35, If: 3,0 mc/mq della città di III classe NdA, art. 35 bis If: 2,0 mc/mq dei sobborghi di I classe NdA, art. 36, If: 1,5 mc/mq dei sobborghi di II classe NdA, art. 37, If: 1,2 mc/mq dei sobborghi di III classe NdA, art. 37 bis, If: 1,0 mc/mq nuclei residenziali in aree agricole NdA, art.38, If: 0,4 mc/mq | | | | | Aree per insediamenti industriali NdA, art. 40, Uf****: 0,8 mq/mq Aree per insediamenti artigianali NdA, art. 41, Uf: 0,8 mq/mq Aree per attività produttive e deposito a destinazione temporanea NdA, art. 42 | | Aree per attività commerciali NdA, art. 43, Uf: 0,6 mq/mq Aree per attività direzionali NdA, art. 44, Uf: 0,6 mq/mq Aree per attività turistico ricettive NdA, art. 44 bis, Uf: 0,8 mq/mq | | |
| Incidenza area | | | * Norme di attuazione del PRG ** Indice di fabbricabilità fondiaria *** Strumento Urbanistico Esecutivo | | | | | **** Indice di utilizzazione fondiaria | | | | |
| Valore unitario Area | | | I CLASSE | II CLASSE | III CLASSE | Nuclei Residenziali in aree agricole If: 0,4 mc/mq | | Insedimenti Industriali | Insedimenti Artigianali e Deposito | Attività Commerciali | Attività Direzionali | Attività Turistico Ricettive |
| | | | Coefficiente di riduzione S.U.E.*** | Coefficiente di riduzione S.U.E. | Coefficiente di riduzione S.U.E. | | | | | | | |
| CENTRO URBANO I - II classe If: 4,8 - 3,0 | B1 | 268, 117, 131 (parte)*, 130 (parte)* | € 860 | € 860 | | | | | € 1.300 | € 1.050 | € 750 | € 1.050 |
| | | | 19,5% | 19,5% | | | | | 19,5% | 19,5% | 19,5% | 19,5% |
| | | | € 268,32 | € 167,70 | | | | | € 202,80 | € 122,85 | € 87,75 | € 163,80 |
| ZONA DI ESPANSIONE II - III class. If 3,0 - 2,0 | CRISTO C1 | 100 (parte)*, 109, 110, 111 (parte)*, 114, 115, 116, 118 (parte)*, 119 (parte)*, 120 (parte)*, 121, 122 | € 940 | € 940 | € 940 | | € 315 | € 495 | € 1.300 | € 1.200 | € 1.000 | € 1.000 |
| | | | 16% | 16% | 16% | 0,57 | 15% | 10% | 15% | 13% | 10,0% | 10,0% |
| | | | € 150,40 | € 100,27 | € 100,27 | | € 37,80 | € 39,60 | € 78,00 | € 93,60 | € 80,00 | € 80,00 |
| | PISTA EUROPA C2 | 118 (parte)*, 119 (parte)*, 120 (parte)*, 127 | € 870 | € 870 | € 870 | | | € 1.300 | € 1.950 | € 1.600 | € 1.000 | € 1.000 |
| | | | 16% | 16% | 16% | 0,57 | | 10% | 15% | 13% | 10,0% | 10,0% |
| | | | € 139,20 | € 92,80 | € 92,80 | | | € 110,40 | € 175,50 | € 124,80 | € 80,00 | € 80,00 |
| CITTADELLA ORTI COMMERCIANTI BORSALINO C3 | 33, 34, 35, 61, 128, 129, 130 (parte)*, 131 (parte)*, 132, 133 | € 950 | € 950 | € 950 | | € 315 | € 495 | € 1.300 | € 1.200 | € 1.000 | € 1.000 | |
| | | 16% | 16% | 16% | 0,57 | 15% | 10% | 15% | 13% | 10% | 10% | |
| | | € 152,00 | € 101,33 | € 101,33 | | € 37,80 | € 39,60 | € 117,00 | € 93,60 | € 80,00 | € 80,00 | |
| CASALBAGL. II classe If: 1,2 | | € 970 | € 970 | € 970 | | € 195 | € 450 | € 970 | € 910 | € 760 | € 760 | |
| CABANETTE III classe If: 1,0 | | 12% | 12% | 12% | 0,61 | 15% | 10% | 13% | 13% | 12,5% | 12,5% | |
| CANTALUPO III class. If: 1,0 | D3 | 81, 87, 88, 91, 92, 95, 96, 97, 98, 99, 100 (parte)*, 111 (parte)*, 112, 113, 270 | € 46,56 | € 38,80 | € 38,80 | | € 31,80 | € 36,00 | € 75,66 | € 70,98 | € 76,00 | € 76,00 |
| SPINETTA MARENGO I - II classe If: 1,5 - 1,2 | E4 | 199, 200, 201, 202, 203, 205, 219, 220, 221, 273 (parte)* | € 820 | € 820 | | € 820 | € 305 | € 485 | € 1.100 | € 990 | € 790 | € 790 |
| | | | 12% | 12% | 12% | 0,56 | 15% | 10% | 13% | 13% | 12,5% | 12,5% |
| | | | € 49,20 | € 39,36 | € 39,36 | | € 16,39 | € 23,40 | € 38,80 | € 85,80 | € 77,22 | € 79,00 |
| LITTA PARODI III classe If: 1,0 | E5 | 169, 171, 172, 173, 222 223, 224, 225, 226, 227 | | | € 820 | | € 275 | € 460 | € 950 | | | |
| | | 228, 229, 230, 233, 234 274, 273 (parte)*, 279 | | | 12% | 0,61 | 15% | 10% | 13% | | | |
| | | | | | € 32,80 | € 32,80 | | € 33,00 | € 36,80 | € 74,10 | | |
| SAN MICHELE II classe If: 1,2 | D2 | 36, 42, 60 | € 950 | € 950 | € 950 | | € 305 | € 485 | € 970 | € 910 | € 780 | € 780 |
| | | | 12% | 12% | 12% | 0,57 | 15% | 10% | 13% | 13% | 12,5% | 12,5% |
| | | | € 45,60 | € 36,60 | € 36,60 | | € 36,60 | € 38,80 | € 75,66 | € 70,98 | € 78,00 | € 78,00 |
| VILLA DEL FORO III classe If: 1,0 | E8 | 73, 74, 84 | € 850 | € 850 | € 850 | | € 205 | € 510 | € 880 | € 805 | | |
| | | | 12% | 12% | 12% | 0,61 | 15% | 10% | 13% | 12,5% | | |
| | | | € 34,00 | € 17,00 | € 17,00 | | € 24,60 | € 40,80 | € 68,64 | € 60,37 | | |
| CASTELCERIOLO III classe If: 1,0 | E2 | 146, 163, 183, 188 | € 750 | € 750 | € 750 | | € 275 | € 450 | € 950 | € 670 | | |
| | | | 12% | 12% | 12% | 0,61 | 15% | 10% | 13% | 12,5% | | |
| | | | € 30,00 | € 15,00 | € 15,00 | | € 33,00 | € 36,00 | € 74,10 | € 50,25 | | |
| LOBBI III classe If: 1,0 | E3 | 148, 149, 150, 151, 152 | € 770 | € 770 | € 770 | | € 275 | € 430 | € 850 | € 675 | | |
| | | | 12% | 12% | 12% | 0,61 | 15% | 10% | 13% | 12,5% | | |
| | | | € 30,80 | € 15,40 | € 15,40 | | € 33,00 | € 34,40 | € 66,30 | € 50,62 | | |
| VALLE SAN BARTOLOMEO VALMADONNA III classe If: 1,0 | E7 | 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 286 | € 1.000 | € 1.000 | € 1.000 | | € 275 | € 485 | € 1.000 | € 950 | € 760 | € 760 |
| | | | 19,0% | 19,0% | 19,0% | 0,61 | 15% | 10% | 13% | 13% | 10% | 10% |
| | | | € 63,33 | € 25,33 | € 25,33 | | € 33,00 | € 38,80 | € 90,00 | € 74,10 | € 79,04 | € 79,04 |
| ZONA AGRICOLA confine Bosco M-go III classe If: 1,0 | R1 | 232, 235, 236, 275, 276, 277, 278, 280, 281, 282, 283, 284, 285 | € 725 | € 725 | € 725 | | € 205 | | € 595 | | | |
| | | | 12,0% | 15% | 15% | | | | 10% | | | |
| | | | € 29,00 | € 14,50 | € 14,50 | | € 24,60 | | € 35,70 | | | |
| ZONA AGRICOLA EST prov.le AL-SALE III classe If: 1,0 | R1 | 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 164, 165, 166, 167, 168, 170, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 184, 185, 186, 187, 198, 199, 231, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, | € 620 | € 620 | € 620 | | € 195 | € 357 | € 595 | € 565 | € 565 | € 565 |
| | | | 12,0% | 15% | 15% | | 15% | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% |
| | | | € 24,80 | € 12,40 | € 12,40 | | € 23,40 | € 28,56 | € 35,70 | € 33,90 | € 45,20 | € 45,20 |
| ZONA AGRICOLA OVEST prov.le AL-SALE III classe If: 1,0 | R1 | 1, 2, 3, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 37, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 72, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 82, 83, 85, 86, 89, 90, 94, 101, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 123, 124, 125, 126, 134, 135, 145, 147, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 204, 206, 207, 208, 209, 210, 212, 217, 218, 269, 271, 272 | € 625 | € 625 | € 625 | | € 195 | € 323 | € 578 | € 555 | € 555 | € 555 |
| | | | 12,0% | 15% | 15% | | 15% | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% |
| | | | € 25,00 | € 12,50 | € 12,50 | | € 23,40 | € 25,84 | € 34,68 | € 33,30 | € 44,40 | € 44,40 |

*l'ubicazione catastale è deducibile dagli stralci planimetrici di dettaglio allegati

RIDUZIONI

- I valori sono riferiti ad aree edificabili a destinazione residenziale soggette ad intervento edilizio diretto con semplice permesso a costruire.
- Se l'area è soggetta ad intervento edilizio indiretto cioè a vincolo di piano esecutivo (S.U.E.), i valori devono essere moltiplicati per il corrispondente coefficiente.
- Nel caso in cui l'area ricada in fascia A, NdA art. 52 o in fascia B, NdA art. 52 bis, si applica un abbattimento moltiplicando i valori per un coefficiente pari a 0,50.
- Per le aree preordinate all'esproprio il valore si determina in base al valore agricolo medio.

I valori sono riferiti ad aree edificabili destinate alle attività produttive o terziarie soggette ad intervento edilizio diretto con semplice permesso a costruire. Se l'area è soggetta ad intervento edilizio indiretto cioè a vincolo di piano esecutivo (S.U.E.), i valori devono essere moltiplicati per un coefficiente pari a 0,76. Per le aree produttive soggette ad intervento pubblico per l'attivazione, si applica una riduzione del: 50% per le aree della "Logistica di Cantalupo"; 30% per i PIP (Piani Insediamento Produttivo) di Spinetta Marengo

Allegato 10

C.D.U.



CITTÀ DI ALESSANDRIA

Settore Urbanistica e Patrimonio

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Rich. N.26974/RP/

Alessandria, li 03/05/2022

IL DIRETTORE

-Vista la richiesta presentata da:

- 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 7 MAPP. 69, 321 - FOGLIO 8 MAPP. 210, 211, 212, 213, 231, 556, 558, 559 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 destinate alle attività agricole di cui all'art. 45 delle N.T.A. Fg.8 mappe 559 per il 100%
- Individuazione di P.I (Programmi Integrati) di cui all'art.64 bis delle N.T.A. Fg.7 mappali 69, 321 e Fg. 8 mappali 210, 211, 212, 213, 231, 556, 558 per il 100%

Inoltre:

- _ Prescrizioni geologiche – Area di collina classe IIa di cui all'art. 51 delle N.T.A. Fg. 7 mapp 69, 321 per 100%
- _ Prescrizioni geologic - Area di collina classe IIb di cui all'art. 51 delle N.T. Fg. 8 mappali 210, 211, 212, 213, 231, 558 r l'85%, map. 559 per 100%;
- _ Prescrizioni geologie - Area di collina classe IIc di cui all'art. 51 delle N.T.A Fg.8 mappale 556, 558 per il 15%,

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. Raffaele Coscione



Il Direttore

arch. Pierfranco Robotti



CITTÀ DI ALESSANDRIA

Settore Urbanistica e Patrimonio

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Rich. N.26973/RP/

Alessandria, li 03/05/2022

IL DIRETTORE

-Vista la richiesta presentata da: 1

1

1

-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 7 MAP. 1,2,4,62,262,263,264,444 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:

- Individuazione di P.I (Programmi Integrati) di cui all'art.64 bis delle N.T.A. Fg.7 mappali 1, 2, 4, 62, 262, 263, 264, 444 PER IL 100%

Inoltre:

_ Prescrizioni geologiche – Area di collina classe IIa di cui all'art. 51 delle N.T.A. Fg. 7 mappa 444, 62 per il 13%

_ Prescrizioni geologic - Area di collina classe IIb di cui all'art. 51 delle N.T.A. Fg. 7 mappali 62 per l'87%, 1 per il 52%, 2 per il 57,5%, 4 per il 63%, 262 per il 49%, 263 per il 52%, 264 per il 72%

_ Prescrizioni geologihe - Area di collina classe IIIa3 di cui all'art. 51 delle N.T.A. Fg. 7 mappali 1 per il 48%, 2 per il 48,5%, 4 per il 37%, 262 per il 51%, 263 per il 48%, 264 per il 28%

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. Raffaele Coscione



Il Direttore
arch. Pierfranco Robotti

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

LOTTO 001 - PEC A Strada Vicinale del Castellino

Terreni

Fig. 7 Part. 1-2-4-62-262-263-264-444-69-321



Planimetria generale PEC A



Vista terreni PEC A



Vista terreni PEC A



Vista d'insieme terreni PEC A

LOTTO 001 - PEC B Strada Vicinale del Castellino

Terreni

Fig. 8 Part. 210 -211 -212 -213 - 231 - 556 - 558 - 559



Planimetria generale PEC B



Vista terreni PEC B



Vista terreni PEC B



Vista d'insieme terreni PEC B