
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: _____

contro: _____

N° Gen. Rep. **177/2021**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-04-2022 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. STEFANO DEMONTIS**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - TERRENO EDIFICABILE

Esperto alla stima: Geometra Alessandra Piccardi
Codice fiscale: PCCLSN75C46A052Z
Studio in: Via Spalto Nord 5 - 14049 14049
Telefono: 3281065722
Email: alessandra.piccardi@geopec.it
Pec: alessandra.piccardi@geopec.it

SINTESI ELABORATO

1 Dati Catastali

Bene: Via Maggioreino Ferraris - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 001 - TERRENO EDIFICABILE

Corpo: A

Categoria: residenziale

-----, Proprietà per 1/1.,
foglio 23, particella 1741, scheda catastale si, non aggiornata, indirizzo Via Maggioreino Ferraris, piano T, comune Acqui Terme, categoria D/8, rendita € 7.850,00

2 Stato di possesso

Bene: Via Maggioreino Ferraris - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 001 - TERRENO EDIFICABILE

Corpo: A Libero

3 Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Maggioreino Ferraris - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 001 - TERRENO EDIFICABILE

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Maggioreino Ferraris - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 001 - TERRENO EDIFICABILE

Corpo: A

Creditori Iscritti: SPV S.R.L. AQUÍ, BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOCIETA' COOPERATIVA, CASSA DI RISPARMIO DI BRA S.P.A., CASSA DI RISPARMIO DI BRA SPA

5. Comproprietari

Beni: Via Maggioreino Ferraris - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 001 - TERRENO EDIFICABILE

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Maggioreino Ferraris - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 001 - TERRENO EDIFICABILE

Corpo: A



Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni**Bene:** Via Maggioreino Ferraris - Acqui Terme (AL) - 15011**Lotto:** 001 - TERRENO EDIFICABILE**Corpo:** A**Continuità delle trascrizioni:** SI**8. Prezzo****Bene:** Via Maggioreino Ferraris - Acqui Terme (AL) - 15011**Lotto:** 001 - TERRENO EDIFICABILE**Valore complessivo intero:** 202.431,90Beni in **Acqui Terme (AL)**

Località/Frazione

Via Maggioreino Ferraris

Lotto: 001 - TERRENO EDIFICABILE

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Il Creditore Procedente ha prodotto la Certificazione Notarile ai sensi dell'art. 567 C.P.C., depositata in data 15/09/2021 ed integrata in data 19/11/2021b

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo:** A.**residenziale sito in Acqui Terme (AL) CAP: 15011, Via Maggioreino Ferraris**

Note: Catastralmente risulta censito con categoria D/8 poiché non è stata effettuata la variazione catastale a seguito della demolizione del fabbricato che in precedenza insisteva sull'area oggetto di Esecuzione Immobiliare

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: con sede in , Proprietà per 1/1., foglio 23, particella 1741, scheda catastale si, non aggiornata, indirizzo Via Maggioreino Ferraris, piano T, comune Acqui Terme, categoria D/8, rendita € 7.850,00

Derivante da: - Unità immobiliare dal 11/05/2007 all'attualità: Foglio 23 Particella 1741 Cate-



goria D/8 Rendita €. 7.850,00, Via Maggiore Ferraris, piano T. Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/05/2007 protocollo n. AL0223034 in atti dal 11/05/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14256.1/2007) - Situazione dell'unità immobiliare dal 10/10/2006 al 11/05/2007: Foglio 23 Particella 1741 Categoria D/8 Rendita €. 7.850,00, Via Maggiore Ferraris, piano T. Dati derivanti da: AMPLIAMENTO del 10/10/2006 protocollo n. AL0167044 in atti dal 10/10/2006 AMPLIAMENTO (n. 23651.1/2006) - Situazione dell'unità immobiliare dal 17/03/1995 al 10/10/2006: Foglio 23 Particella 153 sub. 5 graffata alla particella 340, Categoria D/8 Rendita €. 7684,88, Via Maggiore Ferraris, piano T. Dati derivanti da: VARIAZIONE del 17/03/1995 in atti dal 15/06/1998 FUSIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNICLASSAMENTO (n. 62.1/1995) AL CATASTO TERRENI: Foglio 23 Particella 1741 ENTE URBANO di mq. 4000 (annotazioni : comprende il Fg. 23 nm. 1743) Dati derivanti da: Tipo Mappale del 03/10/2006 Pratica n. AL0161725 in atti dal 03/10/2006 (n. 161725.2/2006) Derivante da: FRAZIONAMENTO del 03/10/2006 Pratica n. AL0161725 in atti dal 03/10/2006 (n. 161725.1/2006) EX Foglio 23 Particella 151, INCOLTO STERILE di mq. 16.620,00 Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: Il mappale 1741, oggetto della presente confina : a nord ed est con la strada pubblica denominata Via Maggiore Ferraris, a sud ed ovest in aderenza con altri fabbricati

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Effettuando il sopralluogo, confrontando il reale stato di fatto con l'estratto di mappa catastale e le planimetrie richieste all'Agenzia del Territorio, si è riscontrato che nella documentazione risulta ancora censito il fabbricato un tempo adibito a "mercato coperto" catastalmente censito come D/8. Come si evince dalla documentazione fotografica detta costruzione è stata demolita.

Regolarizzabili mediante: Redazione e presentazione pratica PREGEO per aggiornamento estratto di mappa mediante la demolizione totale del fabbricato che risulta erroneamente censito; redazione e presentazione pratica DOCFA per cancellare il D/8 e censire il tutto come Descrizione delle opere da sanare: Demolizione totale del fabbricato censito in mappa e accatastato con categoria D/8

Redazione e presentazione Tipo Mappale per demolizione totale del fabbricato: € 600,00

Redazione e presentazione variazione catastale, pratica DOCFA per demolizione categoria D/8: € 500,00

Diritti catastali: € 159,00

cassa geometri 5% su € 1100,00: € 55,00

IVA 22% su €. 1155,00: € 254,10

Oneri Totali: € 1.568,10

Note: Gli importi relativi alla cassa geometri (€. 55,00) all'IVA (€. 254,1) ai diritti catastali (€. 159,00) possono essere passibili di variazione in base alla normativa fiscale in vigore al momento della presentazione delle pratiche.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato



3. STATO DI POSSESSO:

Libero

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

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOCIETA' COOPERATIVA contro /
 Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Mangini Marana Falconi Enrico in data 15/11/2006 ai nn. 77331/18364; Iscritto/trascritto a Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Alessandria, Servizio di pubblicità immobiliare di Acqui Terme in data 16/11/2006 ai nn. 6379/1203; Importo ipoteca: € 7.200.000,00; Importo capitale: € 12.960.000,00; Note: Domanda di annotazione reg. gen. n. 6205 reg. part. n. 748 trascritta in data 28/12/2009 presso l'ufficio provinciale di Alessandria - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme. Atto Notarile pubblico del 16/12/2009 Rep. n. 5908/3750 Notaio Lamanna Luca di Acqui Terme Modifica tasso di interesse e durata preammortamento a favore di: BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA, SOCIETA' COOPERATIVA contro /

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo annotata a favore di CASSA DI RISPARMIO DI BRA S.P.A. contro /
 Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Mangini Marana Falconi Enrico in data 15/11/2006 ai nn. 77332/18365; Iscritto/trascritto a Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Alessandria, Servizio di pubblicità immobiliare di Acqui Terme in data 16/11/2006 ai nn. 6379/1204; Importo ipoteca: € 12.960.000,00; Importo capitale: € 7.200.000,00; Note: Domanda di annotazione reg. gen. n. 6195 reg. part. n. 746 trascritta in data 28/12/2009 presso l'ufficio provinciale di Alessandria - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme. Atto Notarile pubblico del 16/12/2009 Rep. n. 5909/3751 Notaio Lamanna Luca di Acqui Terme Modifica tasso di interesse e durata preammortamento a favore di: CASSA DI RISPARMIO DI BRA S.P.A. contro /

- Altra limitazione:

Descrizione onere: ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO; A rogito di Notaio Iacono Salvatore con sede in Mariano Comense (CO) in data 23/05/2007 ai nn. 171688/27265; Iscritto/trascritto a Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Alessandria, Servizio di pubblicità immobiliare di Acqui Terme in data 20/06/2007 ai nn. 3540/2299.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: INTEGRAZIONE DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO; A rogito di Notaio Spreafico Cesare con sede in Mariano Comense (TO) in data 12/12/2011 ai nn. 7539/5202; Iscritto/trascritto a All'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 20/12/2011 ai nn. 5802/4429; Formalità di riferimento : Trascrizione numero di registro particolare 2299 del 20/06/2007.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI BRA SPA contro /
 Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di TRIBUNALE DI ASTI, ATTO GIUDIZIARIO in data 04/12/2013 ai nn. 3203/2013; Iscritto/trascritto a Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Alessandria, Servizio di pubblicità immobiliare di Acqui Terme in data 12/12/2013 ai nn. 4784/423; Importo ipoteca: € 560.000,00; Importo capitale: € 391.555,96.



- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di SPV S.R.L. AQUA contro [redacted] derivante da: Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Alessandria in data 16/07/2021 ai nn. 2168 iscritto/trascritto a Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Alessandria, Servizio di pubblicità immobiliare di Acqui Terme in data 12/08/2021 ai nn. 3969/3294.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non sussistono spese a carico

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

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

Titolare/Proprietario: [redacted] S.p.A. con sede [redacted], Codice Fiscale: [redacted]. Proprietà per 1/1 dal 15/11/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Notaio Mangini Marana Falconi Enrico, in data 15/11/2006, ai nn. 77330/18363; trascritto a All'Agenzia delle Entrate servizio di pubblicità immobiliare di Acqui Terme, in data 16/11/2006, ai nn. 6372/4300.

Note: Da Comune di Acqui Terme con sede in Acqui Terme (AL) Codice Fiscale 00430560060, piena proprietà 1/1 alla S

F [redacted] 3. La scrivente ha verificato la provenienza a favore del Comune di Acqui Terme, ma da ispezioni ipotecarie estese a tutto il periodo cartaceo sul Comune di Acqui Terme non si rileva alcuna formalità a favore dello stesso relativa agli immobili oggetto della procedura esecutiva.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE n. 44/07

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: REALIZZAZIONE EDIFICIO COMMERCIALE, DIREZIONALE E RESIDENZIALE (EX PALAORTO) E RELATIVE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/01/2007 al n. di prot.

Rilascio in data 24/05/2007 al n. di prot.

Numero pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE n. 50/2012

Intestazione: /



Tipo pratica: VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE

Per lavori: VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE n. 44/07 DEL 24/05/2007 PER COSTRUZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE-COMMERCIALE-DIREZIONALE

Presentazione in data 29/09/2010 al n. di prot.

Rilascio in data 10/08/2012 al n. di prot.

7.1 Conformità edilizia:

residenziale

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Le opere progettate con i permessi di cui sopra al momento del sopralluogo risultavano non realizzate. Per l'edificazione sarà necessario presentare un nuovo progetto.

L'ufficio urbanistica del comune di Acqui Terme ha fornito una fotocopia, che si allega, su cui sono riportate le seguenti Autorizzazioni:

- Nulla Osta Vigili del Fuoco 14/04/2011;
- Autorizzazione Soprintendenza Archeologica 09/06/2010 "Scavo preventivo per posa pilastri";
- Autorizzazione Ministero Beni Culturali 21/03/2011 "Aut. allo smontaggio Strutture murarie"

Inoltre si allega copia della documentazione urbanistica rilasciata dal comune di Acqui Terme

7.2 Conformità urbanistica:

residenziale

| | |
|----------------------------------|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Non specificato |
| In forza della delibera: | della Giunta Regionale n. 16-6763 del 29/07/2002 e successive varianti parziali ai sensi art. 17 comma 7/8 - L.R.56/77 e s.m.e.i. |
| Zona omogenea: | ZONA DI COMPLETAMENTO DI TIPO B/R* AREA FACENTE PARTE |
| Norme tecniche di attuazione: | ART. 45 Aree particolari di tipo B sottoposte a Strumento Urbanistico Esecutivo od a concessione convenzionata Le aree denominate: "Cascine", "Lavanderia", "Via Don Gnocchi", "Via Giuseppe Giusti", "Via Romita", sono individuate all'interno della cartografia di questo PRG e sono sottoposte alla formazione di Piano Esecutivo convenzionato (PEC). Le aree denominate: "C. Bagni, Via Goito, Via Solferino" e "Via Palestro" sono individuate all'interno della cartografia di questo PRG e sono sottoposte alla formazione di Piano di Ricupero (P di R). I lotti ancora ineditati compresi nell'abitato della Frazione di Moirano e quelli compresi nella zona B/R* "Torre" nel capoluogo sono soggetti a Concessione Convenzionata. Per queste aree si danno le seguenti prescrizioni: Distanze dalle strade (DS), dagli edifici (DE) e dai confini (DC) In tutte le aree B soggette alla preventiva formazione di SUE sono previste le seguenti distanze minime, salvo i casi in cui nella successiva specificazione dei parametri relativi a ciascuna area non vengano stabilite distanze diverse: DS: ml. 10.00 per lato, salvo diversa distanza minima stabilita nella seguente specifica normativa, riferita a ciascun comparto. Al fine di consentire la |



realizzazione di un opportuno spazio di parcheggio il Comune potrà imporre l'arretramento delle recinzioni di quanto indispensabile per ottenere posti auto aventi i requisiti dimensionali minimi stabiliti dal Nuovo Codice della Strada. DC: metà dell'altezza massima dell'edificio, garantendo una distanza minima di ml 5,00; derogabile, in caso di accordo con il confinante o qualora preesistano sul lotto limitrofo pareti alle quali sia possibile costruire in aderenza. Sono comunque fatte salve le diverse indicazioni contenute nella seguente specifica normativa, relativa a ciascun comparto. DE: una distanza pari all'altezza massima dell'edificio per cui si chiede la concessione garantendo una distanza minima di ml. 10 tra pareti (finestate o non finestate); ml 0,00 qualora preesistano sul lotto limitrofo fabbricati costruiti "a confine" ai quali sia possibile costruire in aderenza, esclusivamente per lo sviluppo dei fabbricati preesistenti. Nel caso in cui l'area sia sottoposta a PEC (anche se si tratta di PEC di libera iniziativa) saranno ammesse minori distanze tra gli edifici solo ed esclusivamente per l'ottenimento di migliori condizioni di carattere distributivo, senza che ciò possa consentire un incremento della volumetria costruibile. Area denominata B/R* "Torre" (Concessioni convenzionate) Destinazioni ammesse: 5. residenziali, 6. commerciali 7. direzionale 8. per servizi Interventi ammessi: 7. manutenzione ordinaria e straordinaria 8. restauro e risanamento conservativo 9. ristrutturazione edilizia sia di tipo A sia di tipo B 10. ristrutturazione urbanistica 11. demolizione delle superfetazioni demolizione con ricupero dei volumi esistenti 12. nuova costruzione. Parametri: Superficie fondiaria: mq. 4000. Superficie utile massima realizzabile: mq. 7500 di cui mq. 4500 con destinazione residenziale e mq. 3000 con destinazione commerciale o direzionale. Superficie coperta massima realizzabile: mq 4.000 Altezza massima: ml. 22. Distanza dalle strade: lato nord: allineamento con il fabbricato "ex cotonificio Valbormida", lato est: allineamento con la palazzina direzionale dell'ex "Cotonificio Valbormida" con l'obbligo di eventuale arretramento necessario per assicurare una distanza minima dall'edificio prospiciente non inferiore a quella del fabbricato più alto. Distanza dagli edifici: nel caso in cui la Soprintendenza ai beni Architettonici e Ambientali imponesse l'arretramento della nuova costruzione dal fabbricato storico sede dell'ex "cotonificio Valbormida" (ora denominato Palafeste), l'arretramento stesso potrà essere contenuto entro il limite minimo di ml. 10. Tale arretramento potrà essere ridotto a ml. 5,00 qualora, previa autorizzazione da parte della Sovrintendenza, la superficie resa libera dall'arretramento venga coperta con struttura trasparente e non appoggiante sui muri del fabbricato storico, al fine di realizzare una zona di pubblico passaggio adeguatamente protetta. Gli standard urbanistici primari dovranno essere integralmente reperiti all'interno del lotto, all'interno della costruzione, anche nel sottosuolo e nelle superfici scoperte libere se opportunamente attrezzate e non destinate alla viabilità veicolare o pedonale. Le parti interrato dell'edificio, ancorché debordanti rispetto alla sagoma della parte fuori terra, non dovranno in alcun modo interferire con le aree esterne al comparto destinate alla viabilità.



Il progetto edilizio non dovrà essere sottoposto ad approvazione da parte della Soprintendenza ai Beni Architettonici e ambientali e dovrà recepire integralmente tutte le eventuali prescrizioni impartite dalla stessa a tutela del vicino edificio storico sede dell'ex "Cotonificio Valbormida". Art. 20 - 5 - Zone soggette a vincolo archeologico: Le aree soggette a vincolo archeologico sono individuate nell'apposita tavola allegata al PRG e sono suddivise in tre classi (classe A, classe B e classe C). Gli interventi edilizi ed ogni altro tipo di intervento, sia pubblico sia privato, che a qualsiasi titolo vada ad intaccare il sottosuolo di dette aree è assoggettato alle seguenti disposizioni: - AREE DI CLASSE A: Sono le aree soggette a vincolo diretto ai sensi del D.Lgs. 29/10/99 n. 490 o comunque interessate da importanti e documentati ritrovamenti. In queste aree il rilascio della concessione o dell'autorizzazione edilizia o la formazione del silenzio assenso conseguente a DIA sono subordinati al preventivo nulla osta della Soprintendenza Archeologica. Per quanto riguarda i lavori che comportano opere di scavo, anche di lieve entità, comprese la messa in opera di servizi e gli scavi necessari al risanamento di piani terreni ed interrati, gli elaborati progettuali ed ogni altra documentazione allegata all'istanza od alla DIA devono essere inoltrati preventivamente alla Soprintendenza Archeologica che valuterà la fattibilità dei lavori ed indicherà le misure necessarie per la tutela e documentazione dei depositi di interesse archeologico di cui si prevede l'asportazione. Tale obbligo sussiste anche per l'esecuzione di qualsiasi attività che comporti l'esecuzione di scavi compresi i casi che non richiedono il preventivo rilascio di autorizzazione o non comportino l'obbligo di DIA. Alle istanze di concessione o di autorizzazione edilizia od alla DIA, depositate in Comune per l'acquisizione dell'assenso comunale, deve essere allegata copia del nulla osta rilasciato preventivamente della Soprintendenza Archeologica. VINCOLO ARCHEOLOGICO CLASSE A Sono le aree soggette a vincolo diretto ai sensi del D.Lgs. 29/10/99 n. 490 o comunque interessate da importanti e documentati ritrovamenti. In queste aree il rilascio della concessione o dell'autorizzazione edilizia o la formazione del silenzio assenso conseguente a DIA sono subordinati al preventivo nulla osta della Soprintendenza Archeologica. Per quanto riguarda i lavori che comportano opere di scavo, anche di lieve entità, comprese la messa in opera di servizi e gli scavi necessari al risanamento di piani terreni ed interrati, gli elaborati progettuali ed ogni altra documentazione allegata all'istanza od alla DIA devono essere inoltrati preventivamente alla Soprintendenza Archeologica che valuterà la fattibilità dei lavori ed indicherà le misure necessarie per la tutela e documentazione dei depositi di interesse archeologico di cui si prevede l'asportazione. Tale obbligo sussiste anche per l'esecuzione di qualsiasi attività che comporti l'esecuzione di scavi compresi i casi che non richiedono il preventivo rilascio di autorizzazione o non comportino l'obbligo di DIA. Alle istanze di concessione o di autorizzazione edilizia od alla DIA, depositate in Comune per l'acquisizione dell'assenso comunale, deve essere allegata copia del nulla osta rilasciato preventivamente della Soprintendenza Archeologica.



| | |
|---|---|
| Immobile soggetto a convenzione: | SI |
| Se si, di che tipo? | ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO |
| Estremi delle convenzioni: | Atto notarile pubblico in data 23/05/2007 rep. 171688/27265 Notaio Dello Iacono Salvatore con sede in Mariano Comense (CO), trascritto alla conservatoria ei registri immobiliari di Acqui Terme in data |
| Obblighi derivanti: | Vedasi in allegato: - Delibere della Giunta Comunale n. 37 del 21/02/2007 e n. 131 del 17/05/2007; - Delibera della Giunta Comunale n. 34 del 29/09/2008 "adozione progetto di variante parziale al PRG : nuove previsioni normative riguardanti l'area di Via M. Ferraris denominata "TORRE" - provvedimenti urbanistici e di variante al PRG a seguito di ritrovamenti archeologici; - Delibera della Giunta Comunale n. 47 del 16/03/2011 di approvazione atto integrativo all'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dalla . per utilizzazione urbanistico-edilizia fabbricato denominato "ex Palaorto"; - Delibera della Giunta Comunale n. 29 del 29/09/2010; - SCRITTURA n. 9598 di REPERTORIO del 01/09/2010. - Delibera n. 11 del 28/01/2010 "Approvazione protocollo di Intesa" |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | SI |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | SI |
| Se si, di che tipo? | VINCOLO ARCHEOLOGICO CLASSE A Sono le aree soggette a vincolo diretto ai sensi del D.Lgs. 29/10/99 n. 490 o comunque interessate da importanti e documentati ritrovamenti. In queste aree il rilascio della concessione o dell'autorizzazione edilizia o la formazione del silenzio assenso conseguente a DIA sono subordinati al preventivo nulla osta della Soprintendenza Archeologica. Per quanto riguarda i lavori che comportano opere di scavo, anche di lieve entità, comprese la messa in opera di servizi e gli scavi necessari al risanamento di piani terreni ed interrati, gli elaborati progettuali ed ogni altra documentazione allegata all'istanza od alla DIA devono essere inoltrati preventivamente alla Soprintendenza Archeologica che valuterà la fattibilità dei lavori ed indicherà le misure necessarie per la tutela e documentazione dei depositi di interesse archeologico di cui si prevede l'asportazione. Tale obbligo sussiste anche per l'esecuzione di qualsiasi attività che comporti l'esecuzione di scavi compresi i casi che non richiedono il preventivo rilascio di autorizzazione o non comportino l'obbligo di DIA. Alle istanze di concessione o di autorizzazione edilizia od alla DIA, depositate in Comune per l'acquisizione dell'assenso comunale, deve essere allegata copia del nulla osta rilasciato preventivamente della Soprintendenza Archeologica. |
| Rapporto di copertura: | come indicato dal responsabile dell'ufficio urbanistica del comune di Acqui Terme: 1/1 |
| Altezza massima ammessa: | come indicato dal responsabile dell'ufficio urbanistica del comune di Acqui Terme: 22 mt (Vedasi Delibera del Consiglio Comunale n. 44 del 28/11/2008 di variante ai parametri urbanistici |



| | |
|---|--|
| | Modifica dei parametri urbanistici con Delibera n. 44 del 28/11/2008 con la quale il comune ha autorizzato l'innalzamento di un piano portando l'altezza massima consentita a metro + 25,00. |
| Residua potenzialità edificatoria: | SI |
| Se si, quanto: | in base al PRG vigente 7500 mq. di cui 4500 residenziali e 3000 mq. commerciali e direzionali |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |
| Note: | Ogni intervento edilizio dovrà avere preventivamente il nulla osta rilasciato dalla Soprintendenza Archeologica. |

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

Descrizione: **residenziale** di cui al punto A

Trattasi di terreno edificabile sito in zona semicentrale della cittadina di Acqui Terme, costituito da appezzamento regolare e continuo, con giacitura pianeggiante, compreso tra fabbricati ad uso uffici, residenziali e la strada Comunale denominata Via Maggiorino Ferraris. Aspetto rilevante di questo terreno è il Vincolo Archeologico a cui è sottoposto, come sancito dal CDU e specificato meglio nella sezione della perizia relativa alla parte urbanistica, che ne limita la potenzialità edificatoria. Dal punto di vista dell'esposizione e dell'ubicazione il lotto in esame è posto in area ideale per ospitare una zona residenziale e commerciale, ben soleggiato e di facile accesso. Se pur non vi è alcuna opera di urbanizzazione sul terreno in esame, nella zona sono presenti allacciamenti e forniture a servizio degli edifici circostanti.

Si evidenzia che Nell'atto Notarile Pubblico del 12/12/2011 rep. n. 7539/5202 Notaio Spreafico Cesare con sede in Mariano Comense (CO), avente per oggetto: integrazione di atto unilaterale d'obbligo; trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Acqui Terme, il 20/12/2011 al reg. gen. 5802, reg. part. 4429 vi è indicato quanto segue: ".....omissis.....Come dagli accordi con il comune verrà concesso il diritto di passaggio pedonale nell'area coperta che separa l'edificio "EX KAIMANO" dall'edificio di nuova realizzazioneomissis".

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Cod. Fiscali:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **4.000,00**

il terreno risulta di forma regolare assimilabile ad un rettangolo ed orografia pianeggiante

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee incolto

Colture arboree nessuna

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Impianti:



Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

| | |
|---------------------------|----|
| Esiste impianto elettrico | NO |
|---------------------------|----|

Riscaldamento:

| | |
|---------------------------------------|----|
| Esiste impianto di riscaldamento | NO |
| Impianto a norma | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità | NO |

Condizionamento e climatizzazione:

| | |
|---|----|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |

Impianto antincendio:

| | |
|--|----|
| Esiste impianto antincendio | NO |
| Esiste certificato prevenzione incendi | NO |

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La valutazione del terreno in oggetto tiene conto della potenzialità del lotto in relazione ai vincoli di PRG che gravano su di esso (vedasi parte urbanistica) che incidono sulla progettualità di eventuali interventi edilizi su detto terreno. In particolare si ribadisce la sussistenza del Vincolo Archeologico che ne limita la potenzialità edificatoria e le modalità di esecuzione delle future costruzioni.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------------------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| superficie catastale espressa in mq. | sup lorda di pavimento | 4.000,00 | 0,50 | 2.000,00 |
| | | 4.000,00 | | 2.000,00 |

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

La scrivente, per la valutazione sotto espressa, ha provveduto ad effettuare un indagine di mercato nella zona sui beni simili compravenduti negli ultimi anni, inoltre si sono tenute in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, l'esposizione, l'ubicazione e l'accessibilità. In particolar modo hanno avuto rilevanza, al fine della valutazione, i vincoli presenti sull'area, desunti dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Acqui Terme.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Acqui Terme;

Uffici del registro di Acqui Terme;

Ufficio tecnico di Acqui Terme;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari della zona, valori medi ai fini delle imposte.



8.3 Valutazione corpi:**A. residenziale**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 240.000,00.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|--------------------|
| superficie catastale es- pressa in mq. | 2.000,00 | € 120,00 | € 240.000,00 |

| | |
|---|--------------|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 240.000,00 |
| Valore corpo | € 240.000,00 |
| Valore Pertinenze | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | € 240.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 240.000,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie Lorda | Valore intero me- dio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|--------------|------------------|------------------------------------|---------------------------|
| A | residenziale | 2.000,00 | € 240.000,00 | € 240.000,00 |

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

| | |
|---|-------------|
| Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) | € 36.000,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 1.568,10 |

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 202.431,90**

8.6 Regime fiscale della vendita

Imposta di registro

Allegati

- 1) Quesiti e copia incarico
- 2) Verbale di sopralluogo e lettera di convocazione inviata all'esecutata
- 3) Visura storica, planimetria ed estratto di mappa catastale
- 4) Documentazione fotografica
- 5) Riscontro alle ricerche urbanistiche rilasciato dal comune di Acqui Terme
- 6) Estratto PRGC di Acqui Terme
- 7) Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Acqui Terme
- 8) Elenco note aggiornato
- 9) Ricevute delle spese sostenute dal CTU e prova di invio perizia alle parti

Data generazione:
03-05-2022

L'Esperto alla stima
Geometra Alessandra Piccardi



