



COMUNE DI VILLALVERNIA
N.0000720 - 25.02.2023 - Ora: 09:39
CAT. X CLASSE 0 ARRIVO



PERIZIA DI STIMA
Terreno sito in Villalvernia



La sottoscritta geometra Maria Cristina Moncalvo iscritta presso il Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Alessandria al n. 2244, con studio professionale in Alessandria – Via Piacenza di San Giuliano Vecchio nr° 127, per incarico ricevuto dal Comune di Villalvernia, con determina Responsabile del Servizio Tecnico Urbanistica-Opere Pubbliche n. 24 del 14.02.2023 per redazione *“perizia asseverata di stima per indicazione valore terreno in proprietà comune di Villalvernia identificato al foglio 3 mappale 495”*, esperite le indagini preliminari, le verifiche urbanistiche, compiuti i sopralluoghi del caso ed assunte le necessarie informazioni, si riporta nel seguito della presente relazione il risultato della stima eseguita.

INTESTAZIONE E DATI CATASTALI

Attualmente il bene è di proprietà della ditta :

Comune di Villalvernia (C.F.: 00397670068) con sede in Villalvernia (AL)

provenienza:

Atto del 15.10.1996 Pubblico ufficiale BORGHERO Sede Novi Ligure (AL)

Repertorio n. 36344 - UR Sede Novi Ligure (AL) Registrazione n. 1352 registrato

in data 23.10.1996 - Voltura n. 10152.1/1996 in atti dal 06.12.1996

L'immobile così è censito presso l'Agenzia dell'Entrate di Alessandria - catasto terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI		Titolarità	DATI DI CLASSAMENTO						
	Foglio	Mappale		Qualità	Classe	Superficie (m ²)			Reddito	
						ha	are	ca	Dominicale	Agrario
1	3	495	100%	Seminativo	2	15	45		€ 13,17	€ 12,77

derivante da :

Frazionamento del 25.10.1995 in atti dal 25.10.1995 (n. 1939.2/1995)

DESTINAZIONE URBANISTICA

In data 20.12.2022, con Delibera CC nr° 16, è stata approvata la Variante nr 5 al PRGC nella quale era previsto il cambio di destinazione d'uso di una superficie di 1.490 mq che ha modificato la classificazione del terreno oggetto di stima da "Aree a verde per il gioco e il riposo (Fv)" ad "Aree agricole a verde privato (Area Territoriale

MONCALVO Geom. Maria Cristina

Via Piacenza di San Giuliano Vecchio, 127 15122 – Alessandria

☎ 0131.387154 - @ mariacristina.moncalvo@gmail.com – P.E.C. maria.cristina.moncalvo@geopec.it

Omogenea E3)” per una quota pari al 100% della consistenza.

Il P.R.G.C. prescrive, su tali aree, l'obbligo di conservare la quantità di verde esistente (viali, giardini, parchi); i proprietari dovranno provvedere alle opere di manutenzione necessarie e potranno mettere a dimora nuove piante (anche da frutto). Tali aree, di norma, sono inedificabili; tuttavia se le aree sono di pertinenza di edifici esistenti, è ammessa la costruzione di autorimesse e pertinenze (quali forni, legnaie, fontane, serre, piscine e pertinenze in genere, così come definite dal Codice Civile) purché queste siano realizzate nel rispetto della destinazione a verde esistente, siano adeguatamente inserite nel contesto ambientale circostante e siano conformi ai disposti degli art.li 47 e 53 delle N.T.A. medesime.

DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di appezzamento di terreno attualmente libero da costruzioni e manufatti, incolto, con presenza di folta vegetazione ad alto fusto, di forma trapezoidale e andamento non pianeggiante, non recintato e con accesso diretto dal prolungamento di Via Generale Giuseppe Passalacqua.

Confini :

a nord mappali nr° 518, 519 e 524

ad est mappale nr° 514

a sud mappale nr° 494

ad ovest il mappale nr° 254

Si precisa che non sono state eseguite prove geologiche per la verifica della stratigrafia del terreno.

GRAVAMI

Non risultano trascrizioni pregiudizievoli.

GIUDIZIO DI STIMA

Il problema della quantificazione del valore delle aree verdi si iscrive nella casistica della stima dei beni pubblici con un basso grado di escludibilità e rivalità, per i quali esistono valori di uso e di non uso che determinano delle incertezze nella valutazione monetaria di tali beni.

MONCALVO Geom. Maria Cristina

Via Piacenza di San Giuliano Vecchio, 127 15122 – Alessandria

☎ 0131.387154 - @ mariacristina.moncalvo@gmail.com – P.E.C. maria.cristina.moncalvo@geopec.it

Il presente lavoro si pone come obiettivo quello di proporre la stima di un'area verde urbana al fine di calcolarne il valore. Non avendo dati di uso per proporre un procedimento statistico, quello della stima monoparametrica, mediante ricerca dei valori correnti di mercato reperiti attraverso la consultazione di operatori specializzati del settore pare essere il riferimento più idoneo allo scopo.

Ne consegue, quindi:

$$\text{mq. } 1.545,00 * \text{€/mq } 5,00 = \text{€ } 7.725,00$$

CONCLUSIONI

La presente relazione estimativa, è stata dall'Amministrazione Comunale di Villalvernia stante la necessità e la volontà di procedere a successiva alienazione del bene oggetto di valutazione. Sulla base delle considerazioni svolte nei precedenti paragrafi, ed al termine del processo valutativo, **si esprime il parere che il più probabile valore di mercato da attribuire al bene oggetto di stima, in previsione della sua possibile alienazione possa essere assunto all'attualità pari ad € 7.725,00 arrotondabili ad € 7.700,00.**

La valutazione, è stata effettuata nel presupposto che l'immobile sia esente da qualsiasi peso, vincolo o servitù, atteso che dagli elementi forniti dalla committenza non è emerso nulla che invalidi tale presupposto.

L'utilizzo della presente perizia di stima è limitato al solo scopo per la quale è stata richiesta.

Alessandria, 22.02.2023

IL TECNICO:

MONCALVO
Maria
Cristina
Collegio dei
Geometri di
Alessandria
Geometra
24.02.2023
18:22:31
GMT+01:00



MONCALVO Geom. Maria Cristina

Via Piacenza di San Giuliano Vecchio, 127 15122 – Alessandria

☎ 0131.387154 - @ mariacristina.moncalvo@gmail.com – P.E.C. maria.cristina.moncalvo@geopec.it

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Vista aerea – con indicazione approssimativa dei confini



MONCALVO Geom. Maria Cristina

Via Piacenza di San Giuliano Vecchio, 127 15122 – Alessandria

☎ 0131.387154 - @ mariacristina.moncalvo@gmail.com – P.E.C. maria.cristina.moncalvo@geopec.it



MONCALVO Geom. Maria Cristina

Via Piacenza di San Giuliano Vecchio, 127 15122 – Alessandria

☎ 0131.387154 - @ mariacristina.moncalvo@gmail.com – P.E.C. maria.cristina.moncalvo@geopec.it





Direzione Provinciale di Alessandria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/02/2023

Data: 22/02/2023 Ora: 16.06.51 Segue
Visura n.: T293080 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di VILLALVERNIA (Codice:L963)		
Catasto Terreni	Provincia di ALESSANDRIA		
	Foglio: 3 Particella: 495		

INTESTATO

1	COMUNE DI VILLALVERNIA Sede in VILLALVERNIA (AL)		00397670068*	(1) Proprieta' 1000/1000
---	--	--	--------------	--------------------------

Unità immobiliare dal 25/10/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)				Deduz	Reddito	
						ha	are ca				Dominicale	Agrario
1	3	495		-	SEMINATIVO 2	15	45		Euro 13,17 L. 25.493	Euro 12,77 L. 24.720		
FRAZIONAMENTO del 25/10/1995 in atti dal 25/10/1995 (n. 1939.2/1995)												
Notifica						Partita		1405				

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:3 Particella:414 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:3 Particella:496 ; Foglio:3 Particella:497 ; Foglio:3 Particella:498 ; Foglio:3 Particella:499 ;

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

Situazione degli intestati dal 15/10/1996

N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	COMUNE DI VILLALVERNIA	Sede in VILLALVERNIA (AL)			
1	COMUNE DI VILLALVERNIA Sede in VILLALVERNIA (AL)			00397670068*	(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	Atto del 15/10/1996 Pubblico ufficiale BORGHERO Sede NOVI LIGURE (AL) Repertorio n. 36344 - UR Sede NOVI LIGURE (AL) Registrazione n. 1352 registrato in data 23/10/1996 - Voltura n. 10152.1/1996 in atti dal 06/12/1996				

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/02/2023

Situazione degli intestati dal 27/12/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SALERNO Giuseppe nato a TORANO CASTELLO (CS) il 25/02/1934	SLRGPP34B25L2061*	(99) Da verificare fino al 15/10/1996
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 27/12/1995 Pubblico ufficiale BORGHERO Sede NOVI LIGURE (AL) Repertorio n. 34747 - UR Sede NOVI LIGURE (AL) Registrazione n. 53 registrato in data 08/01/1996 - Voltura n. 742.1/1996 in atti dal 15/05/1996			

Situazione degli intestati dal 25/10/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MOGNI Giuseppe nato a BRIGNANO-FRASCATA (AL) il 11/01/1939	MGNNGP39A11B179L*	(1) Proprietà 3/6 fino al 08/01/1993
2	BASCHIROTTI Andrea nato a LEGNAGO (VR) il 23/07/1965	BSCNDR65L23E512M*	(1) Proprietà 1/6 fino al 08/01/1993
3	BASCHIROTTI Giorgio nato a NOGARA (VR) il 09/04/1968	BSCGRG68D09F918K*	(1) Proprietà 1/6 fino al 08/01/1993
4	SCHIONATO Nelly nato il 13/08/1937		(1) Proprietà 1/6 fino al 08/01/1993
DATI DERIVANTI DA			
FRAZIONAMENTO del 25/10/1995 in atti dal 25/10/1995 (n. 1939.2/1995)			

Situazione degli intestati dal 08/01/1993

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SALERNO Francesco nato a TORANO CASTELLO (CS) il 07/10/1960	SLRFNC60R07L206Z*	(1) Proprietà 1/2 fino al 27/12/1995
2	SALERNO Eugenio nato a TORANO CASTELLO (CS) il 02/10/1964	SLRGNE64R02L206U*	(1) Proprietà 1/2 fino al 27/12/1995
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 08/01/1993 Pubblico ufficiale ESPOSITO Sede TORTONA (AL) Repertorio n. 139815 - UR Sede TORTONA (AL) Registrazione n. 131 registrato in data 25/01/1993 - Voltura n. 1350.1/1993 in atti dal 15/05/1996			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 28/09/1989

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	3	414		-	SEMINATIVO 2	45 70		L. 75.405	L. 73.120	FRAZIONAMENTO in atti dal 28/09/1989 (n. 58984)
Notifica										
							Partita	947		

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:3 Particella:406 ;

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



Direzione Provinciale di Alessandria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/02/2023

Data: 22/02/2023 Ora: 16.06.51 pag: 3
Visura n.: T293080 Pag: 3

Situazione degli intestati dal 01/08/1988

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SCHIONATO Nelly nato il 13/08/1937		(1) Proprietà 1/6 fino al 25/10/1995
2	BASCHIROTTIO Giorgio nato a NOGARA (VR) il 09/04/1968	BSCGRG68D09F918K*	(1) Proprietà 1/6 fino al 25/10/1995
3	BASCHIROTTIO Andrea nato a LEGNAGO (VR) il 23/07/1965	BSCNDR65L23E512M*	(1) Proprietà 1/6 fino al 25/10/1995
4	MOGNI Giuseppe nato a BRIGNANO-FRASCATA (AL) il 11/01/1939	MGNNGPP39A11B179L*	(1) Proprietà 3/6 fino al 25/10/1995
DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 01/08/1988 - UR Sede TORTONA (AL) Registrazione Volume 662 n. 81 registrato in data 25/01/1989 - Voltura n. 130489 in atti dal 28/09/1989			

Situazione degli intestati dal 15/03/1985

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BASCHIROTTIO Aldo nato a LEGNAGO (VR) il 21/03/1935	BSCLDA35C21E512F*	(1) Proprietà 1/2 fino al 01/08/1988
2	MOGNI Giuseppe nato a BRIGNANO-FRASCATA (AL) il 11/01/1939	MGNNGPP39A11B179L*	(1) Proprietà 1/2 fino al 01/08/1988
DATI DERIVANTI DA Atto del 15/03/1985 Pubblico ufficiale ESPOSITO Sede TORTONA (AL) Repertorio n. 51650 - UR Sede TORTONA (AL) Registrazione Volume 314 n. 1539 registrato in data 04/04/1985 - Voltura n. 385785 in atti dal 28/09/1989			

Situazione degli intestati dal 28/09/1989

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BOGLIOLO Mario nato a ROMA (RM) il 01/03/1930	BGLMRA30C01H501K*	(99) Da verificare fino al 15/03/1985
DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO in atti dal 28/09/1989 (n. 58984			

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

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	3	406		-	SEMINATIVO 2	73 30		Dominicale L. 120.945	Agrario L. 117.280
Notifica						Partita		947	Impianto meccanografico del 20/06/1984

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

Situazione degli intestati dal 21/04/1988

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	RIENTE Anna nata a MAIERA' (CS) il 26/07/1948	RNTNNA48L66E835T*	(1) Proprietà 1/2 fino al 23/05/1992
2	ANEDDA Costantino nato a CAGLIARI (CA) il 22/09/1947	NDDCTN47P22H088Q*	(1) Proprietà 1/2 fino al 23/05/1992



Direzione Provinciale di Alessandria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/02/2023

Data: 22/02/2023 Ora: 16.06.51 Fine
Visura n.: T293080 Pag: 4

DATI DERIVANTI DA	Atto del 21/04/1988 Pubblico ufficiale ESPOSITO Sede TORTONA (AL) Repertorio n. 82953 - UR Sede TORTONA (AL) Registrazione n. 546 registrato in data 11/05/1988 - Voltura n. 509688 in atti dal 28/09/1989		
-------------------	--	--	--

Situazione degli intestati dal 15/03/1985

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CASE UNIFAMILIARI SRL FRAZIONI MOMBISAGGIO-TORRE CALDERARISede in TORTONA (AL)	00532390069*	(99) Da verificare fino al 21/04/1988
DATI DERIVANTI DA	Atto del 15/03/1985 Pubblico ufficiale ESPOSITO Sede TORTONA (AL) Repertorio n. 51649 - UR Sede TORTONA (AL) Registrazione Volume 314 n. 1538 registrato in data 04/04/1985 - Voltura n. 385685 in atti dal 28/09/1989		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BOGLIOLO Mario nato a ROMA (RM) il 01/03/1930	BGLMRA30C01H501K*	(99) Da verificare fino al 15/03/1985
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 20/06/1984		

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.