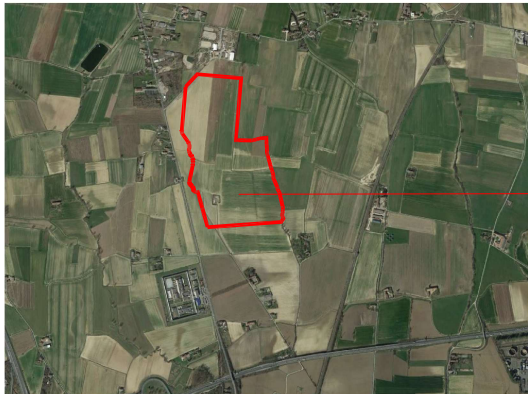


# COMUNE DI ALESSANDRIA

PROVINCIA DI ALESSANDRIA



Area oggetto  
di intervento

IL PROGETTISTA:

PROPONENTE:



esa studio s.r.l.  
Galleria Guerci  
15121 - ALESSANDRIA



Ethos Engineering s.r.l.  
Via San Giacomo della Vittoria n.64  
15121 - ALESSANDRIA

TECHBAU S.P.A.  
Piazza Giovine Italia, nr 3  
20123 - MILANO

TITOLO DELL'OPERA:

## **AREA PER LOGISTICA SAN MICHELE**

### **INSEDIAMENTO ARTIGIANALE DEPOSITO E LOGISTICA**

**PROGETTO PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO**

OGGETTO ELABORATO:

**A.TITOLI DI PROPRIETA'**

COMMESSA	FASE	ARG.	PROGR.	REV	NOME FILE	SCALA	DATA
LOG_AL_SM	PEC	RE	A	00	LOG_AL_SM_PEC_RE_A_00		01/2025

# COMUNE DI ALESSANDRIA

Provincia di Alessandria

## PIANO ESECUTIVO DI LIBERA INIZIATIVA PER NUOVO INSEDIAMENTO INDUSTRIALE IN LOCALITA' SAN MICHELE

TITOLO DI DISPONIBILITA'

*IL PROGETTISTA:*

**Dott. Ing. ELIO BOERO**

Via Don Givogre, 15 Villafranca d'Asti (AT)  
tel/fax 0141.943366 e-mail eliboero@tin.it

*IL PROPONENTE:*

*DOC.2*

*DATA:* Novembre 2017

## PATTO DI OPZIONE

Tra

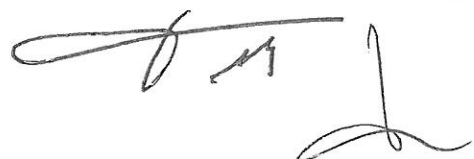
la **SOCIETA' AGRICOLA PODERE DEI FIORI SOCIETA' SEMPLICE**, con sede legale in Grosseto (GR), Via Aurelia Nord n. 60, iscritta al Registro delle Imprese di Grosseto al numero e codice fiscale 01521680536, ed al R.E.A. al numero GR -131703, in persona del Sig. ROMANO GIOVANNI VIGNA, nato in Asti il 1 dicembre 1962 codice fiscale VGN RNG 62T01 A479R, e del Sig. VAGHEGGINI MARIO, nato a Campagnatico (GR) il 25 marzo 1959 codice fiscale : VGH MRA 59C25 B497B, nella loro qualità di Soci Amministratori e Legali Rappresentanti muniti con firma congiunta dei più ampi poteri per quanto infra ai sensi dei vigenti patti sociali, da una parte

e

la **SOCIETA' SVAB S.R.L. UNIPERSONALE**, con sede legale in Como, Via Valleggio n. 2 bis, codice fiscale 01002130050 e partita IVA 02079830135 in persona dell'Amministratore Unico Sig. ALESSANDRO VIGNA, nato in Castell'Alfero (AT) l' 8 agosto 1933 codice fiscale VGN LSN 33M08 C127K, dall'altra parte, a ciò espressamente autorizzato con delibera dell'Assemblea dei Soci in data 07-06-2016,

## PREMESSO CHE

- a) in data 11 gennaio 2016 con atto a rogito della Dottoressa Rosalba Didonna, Notaio in Alessandria nr. 4024 repertorio e nr. 2693 raccolta, il Podere dei Fiori Società Semplice ha acquistato il diritto di piena ed esclusiva proprietà sull'area sita in Comune di ALESSANDRIA, sobborgo San Michele della complessiva superficie catastale di metri quadrati trecentoottantamilatrecentotrenta (mq. 380.330), posta in fregio alla Strada Provinciale 31 Alessandria-Casale Monferrato,



confinante con: la Strada Provinciale Alessandria- Casale Monferrato, i mappali 122 e 124 del foglio 40 ed i mappali 104 e 72 del foglio 38.

L'area suddetta è censita in Catasto Terreni come segue:

- foglio 40 mappale 111, seminativo irriguo arborato di classe unica di are sei e centiare zero (06.00), reddito dominicale Euro 7,44.=, reddito agrario Euro 5,27.=;
- mappale 113, seminativo irriguo arborato di classe unica di ettari dieci, are sessantasette e centiare trenta (10.67.30), reddito dominicale Euro 1.322,91.=, reddito agrario Euro 937,06.=;
- mappale 115, seminativo irriguo arborato di classe unica di are tredici e centiare settanta (13.70), reddito dominicale Euro 16,98.=, reddito agrario Euro 12,03.=;
- foglio 38 mappale 95, seminativo irriguo arborato di classe unica di ettari ventisette, are sedici e centiare trenta (27.16.30), reddito dominicale Euro 3.366,84.=, reddito agrario Euro 2.384,85.=, [che deriva dalla fusione dell'originario mappale 95 con i mappali 2, 4, 5, 8, 9, 97, 99, 101, 103 e 105 dello stesso foglio 38].

I mappali 111, 113 e 115 del foglio 40 e il mappale 95 del foglio 38 rientrano secondo il P.R.G.C. in *"aree per insediamenti industriali di cui all'art.40 delle N.T.A. soggette a Strumento Urbanistico Esecutivo di cui all'art.64 delle N.T.A. per il 100%"*, come si evince dall'infra allegato Certificato di Destinazione Urbanistica.


PODERE DEI FIORI SOCIETA' SEMPLICE, nelle persone di cui sopra, precisa che sugli originari mappali 2 e 4 del foglio 38, insistevano dei fabbricati rurali (ad uso rifugio per animali - canile) i quali erano stati identificati con i mappali 107, subalterno 1 e 108, subalterno 1 del foglio 38 del Catasto Fabbricati e che a seguito del Permesso di costruire nr.230 rilasciato dal Comune di Alessandria in data 16 novembre 2015 sono stati demoliti; successivamente è stata presentata in Catasto



istanza di ripristino particella a seguito demolizione fabbricato in data 25 novembre 2015, protocollata in pari data al nr.21373/5 e i suddetti terreni sono stati ripristinati nella qualità e identificati con i mappali 2 e 4 del foglio 38 del Catasto Terreni.

In dipendenza di denuncia di variazione di coltura nr. 216204.1/2015 presentata in Catasto Terreni in data 1° dicembre 2015 (protocollo n.AL0220228) è stata attribuita ai terreni un'unica qualità e infine gli originari mappali 95, 2, 4, 5, 8, 9, 97, 99, 101, 103 e 105 del foglio 38 sono stati fusi originando l'attuale mappale 95, come sopra detto;

- b) che a seguito di verifiche effettuate dai propri consulenti, è stato accertato che il parziale utilizzo dell'area a seguito della costruzione di immobili esclusivamente ad uso agricolo, potrebbe risultare antieconomico per gli elevati oneri di urbanizzazione richiesti ma soprattutto generare un mutamento delle destinazioni urbanistiche dell'area stessa con una conseguente possibile elevata perdita di valore nell'investimento effettuato;
- c) nell'arco del mese di maggio 2016 è emersa invece, la possibilità per SVAB S.r.l. di delineare un progetto di costruzione di un compendio immobiliare ad uso commerciale industriale nell'area di cui alla precedente lettera a) previa presentazione, con possibile esito positivo, di domanda di edificazione al Comune di Alessandria;
- d) SVAB S.r.l. ha incaricato i propri tecnici di avviare ricerche sul mercato al fine di individuare la tipologia degli immobili che meglio possa soddisfare le attuali richieste ed assicurare nel contempo i migliori margini e ritorni dell'investimento, esplorare la concreta fattibilità del progetto immobiliare, le caratteristiche costruttive nonché i presumibili



costi e tempi che lo stesso richiederebbe ed accertare inoltre fattibilità, tempi, modalità, condizioni e costi per l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni edilizie;

- e) SVAB S.r.l è intenzionata pertanto a richiedere a Podere dei Fiori S.S. una opzione per l'acquisto dell'area di cui sopra, per il periodo di tempo necessario ad esaurire l'iter di valutazione necessario a verificare la concreta possibilità di realizzare l'ipotizzato progetto immobiliare, stabilendone fin da ora il prezzo e presentare domanda di edificazione, anche mediante redazione di strumento urbanistico esecutivo;
- f) PODERE DEI FIORI S.S. è disposto a concedere tale opzione e procedere eventualmente alla cessione del terreno di cui sopra, a condizione che l'opzione non possa essere esercitata prima di mesi tre dalla data odierna e all'ulteriore condizione che, in caso di esercizio dell'opzione da parte di SVAB S.r.l., l'operazione di compravendita sia effettuata non prima di ulteriori mesi tre, al fine di consentire la riorganizzazione della propria attività di allevamento per effetto delle minori superfici agricole che la stessa avrebbe a seguito della cessione dell'area in oggetto con possibilità, per Podere dei Fiori S.S. di richiedere una ulteriore proroga fino ad un massimo di ulteriori mesi tre; tutto quanto sopra premesso,

**le parti stipulano quanto segue:**

**1) VALORE DELLE PREMESSE E DEGLI ALLEGATI**

1.1) Le premesse e la documentazione allegata e sottoscritta dalle parti, costituisce parte integrante del presente contratto.

**2) OPZIONE DI ACQUISTO**





2.1.) PODERE DEI FIORI, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1331 c.c., concede a SVAB S.r.l. che accetta il diritto di opzione per l'acquisto dell'area di cui alla lettera a) della premessa, sita in Comune di ALESSANDRIA, Sobborgo San Michele della complessiva superficie catastale di metri quadrati trecentoottantamila trecentotrenta (mq.380.330), posta in fregio alla Strada Provinciale 31 Alessandria-Casale Monferrato, confinante con: la Strada Provinciale Alessandria-Casale Monferrato, i mappali 122 e 124 del foglio 40 ed i mappali 104 e 72 del foglio 38, al prezzo di € 6.570.000 (seimilionicinquecentosettantamila/00 euro) oltre ad IVA;

2.1bis) L'opzionante, dal momento della sottoscrizione del presente contratto, è autorizzato da PODERE DEI FIORI a presentare al Comune di Alessandria ed agli altri enti o soggetti, pubblici e/o privati, coinvolti nel rilascio del titolo a costruire, qualsiasi istanza finalizzata all'ottenimento del permesso di costruire per lo sfruttamento edilizio dell'area oggetto del presente patto.

E' autorizzato inoltre a presentare istanze alle amministrazioni anzidette anche qualora lo sfruttamento edilizio non possa avvenire mediante titolo singolo, ma mediante redazione e predisposizione di strumento urbanistico esecutivo od altro qualsiasi strumento necessario per il rilascio del titolo ad edificare.

Sin d'ora la proprietà concedente autorizza, presta il consenso e sin d'ora ratifica, tutte le attività a qualsiasi titolo poste in essere da SVAB srl per ottenere la possibilità di sfruttare la capacità edificatoria dei terreni oggetto della presente opzione.

2.2) L'opzionante potrà esercitare il diritto di opzione non prima della conclusione delle annate agrarie e precisamente non prima del 10 novembre 2017, termine da intendersi essenziale per PODERE DEI FIORI SOCIETÀ SEMPLICE e non derogabile;



2.3) L'esercizio dell'opzione da parte di SVAB S.r.l. avverrà mediante invio di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno da spedirsi a PODERE DEI FIORI SOCIETÀ SEMPLICE, presso la sua sede legale, a decorrere dall'11 novembre 2017.


2.4) Ricevuta la raccomandata di cui sopra con la quale SVAB S.r.l. dichiara di esercitare il suo diritto di opzione per l'acquisto dell'immobile come sopra individuato al prezzo di € 6.570.000 (seimilionicinquecentosettantamila/00 euro) oltre ad IVA, PODERE DEI FIORI SOCIETÀ SEMPLICE dovrà procedere alla cessione dell'immobile entro i successivi 90 giorni avanti al Notaio che sarà stato scelto e indicato da SVAB S.R.L. nella predetta comunicazione.

2.5) Il prezzo di € 6.570.000 (seimilionicinquecentosettantamila/00 euro) oltre IVA dovrà essere versato a PODERE DEI FIORI SOCIETÀ SEMPLICE contestualmente all'atto di compravendita. Le spese del rogito e le imposte indirette saranno interamente a carico di SVAB S.r.l.

2.6) La cessione avverrà a corpo e non a misura, nella situazione di fatto e di diritto in cui l'area attualmente si trova, libera da ipoteche, oneri, pesi, censi, privilegi, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;

### **3) OBBLIGHI DI PODERE DEI FIORI SOCIETÀ SEMPLICE E CLAUSOLA PENALE**

3.1) In forza della concessione del diritto di opzione all'acquisto a SVAB S.R.L., il PODERE DEI FIORI SOCIETÀ SEMPLICE si impegna a non cedere ad altri l'area e a non costituire su di esso diritti reali fino al 31 gennaio 2018, termine decorso il quale il PODERE DEI FIORI SOCIETÀ SEMPLICE, qualora non abbia ricevuto la raccomandata di cui al punto 2.3 o qualora non si sia proceduto alla stipula del rogito definitivo di compravendita per il mancato pagamento del prezzo o per altro fatto imputabile a SVAB S.r.l., potrà cedere l'immobile a terzi e comunque disporne liberamente;





3.2) Tenuto conto dei costi che SVAB S.r.l. deve sostenere per l'avvio della fase di valutazione del progetto e la richiesta delle necessarie autorizzazioni comunali e che le Parti concordemente hanno valutato e stabilito in forfettarie euro 200.000,00 (duecentomila /00), le Parti stabiliscono che, in caso di impossibilità o di rifiuto di vendere l'immobile a SVAB S.r.l. per una causa imputabile a PODERE DEI FIORI SOCIETÀ SEMPLICE e dunque, nonostante il regolare e tempestivo esercizio del diritto di opzione nonché l'offerta di pagamento del prezzo di acquisto come sopra concordato, PODERE DEI FIORI SOCIETÀ SEMPLICE sarà tenuta al pagamento dell'importo di € 200.000,00 (duecentomila/00) a titolo di penale ai sensi e per gli effetti dell'art. 1382 c.c. Il suddetto importo sarà immediatamente esigibile da SVAB S.r.l. non solo in caso di mancata vendita dell'immobile dopo l'esercizio del diritto di opzione ma anche nel caso di vendita e/o cessione dell'immobile ai terzi e/o costituzione di diritti reali prima della scadenza del termine del 10 novembre 2017;

#### **4) CAUSA DI RISOLUZIONE DEL PRESENTE CONTRATTO**

4.1) Le parti, consapevoli dello stretto collegamento fra il presente contratto e l'attuale destinazione urbanistica dell'area, convengono che eventuali modifiche a tale destinazione, per cause a loro non imputabili nonché l'introduzione di norme, provvedimenti o regolamenti che ne dovessero impedire o limitare l'utilizzabilità ai fini edificatori così come attualmente previsto, comporteranno la risoluzione automatica del presente contratto sì che PODERE DEI FIORI SOCIETÀ SEMPLICE non sarà più vincolata all'opzione concessa, non dovrà versare alcuna penale e potrà trattenere il prezzo di opzione.

#### **5) COSTI PER AUTORIZZAZIONI E ONERI DI URBANIZZAZIONE**

5.1) Tutti i costi che dovessero essere sostenuti da SVAB S.r.l. per poter verificare la fattibilità del progetto immobiliare o il concreto rilascio



delle autorizzazioni richieste, compresi eventuali oneri di urbanizzazione resteranno a suo esclusivo carico sia nel caso di esercizio dell'opzione e del passaggio di proprietà dell'immobile medesimo, senza alcun obbligo quindi di rimborso da parte di PODERE DEI FIORI SOCIETÀ SEMPLICE né detrazione dal prezzo di vendita dell'immobile, sia nel caso in cui SVAB S.R.L. non eserciti il diritto di opzione o esercitata l'opzione, non si proceda alla cessione dell'immobile per fatto non imputabile a PODERE DEI FIORI SOCIETÀ SEMPLICE.

Lo stesso avverrà nel caso di risoluzione del presente contratto per i motivi previsti al punto 4.1.

#### **6) SPESE DI REGISTRAZIONE**

6.1) Le spese di registrazione della presente scrittura resteranno a carico della parte che, rendendosi inadempiente alle obbligazioni ivi pattuite, ne rendesse necessaria la registrazione.

#### **7) FORO COMPETENTE**

7.1) Foro competente per ogni controversia relativa a questo contratto è il foro di Alessandria.

#### **8) NORME DI CHIUSURA**

Ogni modifica al presente contratto dovrà risultare da atto sottoscritto da entrambe le parti o da scambio di corrispondenza.

Tutte le clausole previste nella presente scrittura privata sono state singolarmente discusse e negoziate tra le parti e, pertanto, per la loro validità, non necessitano della doppia sottoscrizione.

Alessandria, 30 GIU. 2016

PODERE DEI FIORI  
SOCIETÀ SEMPLICE S.S.

SVAB S.R.L.

all A: certificato destinazione urbanistica

Sottoscrivono comunque per espressa accettazione ed approvazione delle clausole 2) 3) 4) 5) 6) 7) 8).

PODERE DEI FIORI SOCIETÀ  
SEMPLICE S/S

SVAB S.R.L.



## CITTÀ DI ALESSANDRIA

*Direzione Politiche Economiche, Abitative e Protezione Civile*

### CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Rich. N.36202/NM/BM

36512 - 07.06.16

Alessandria, lì 07/06/2016

#### IL DIRETTORE

-Vista la richiesta presentata da **Sig. Vigna Romano Giovanni**  
**Via Aurelia Nord n. 60**  
**Grosseto**

- 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: folgio n. 40 Mapp. N. 111, 113, 115 foglio n. 38 mapp. N. 95 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 per insediamenti industriali di cui all'art. 40 delle N.T.A. soggette a "Strumento Urbanistico Esecutivo" di cui all'art. 64 delle N.T.A. Per il 100%

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

il responsabile del procedimento

arch. Manuela Bocchio

Il Direttore

ing. Marco Neri



## Nota di trascrizione

Registro generale n. 318  
Registro particolare n. 234  
Presentazione n. 40 del 22/01/2016

UTC: 2016-01-22T09:44:09.195048+01:00

Pag. 1 - segue

### Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione	Totale	€ 90,00	
	Imposta ipotecaria	-	Imposta di bollo -
	Tassa ipotecaria	€ 90,00	Sanzioni amministrative -

Eseguita la formalità.

Somma pagata € 90,00 (Novanta/00)

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 550

Protocollo di richiesta AL 7636/1 del 2016

Il Conservatore  
Gerente MALOVINI SILVIA

### Sezione A - Generalità

#### Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO NOTARILE PUBBLICO	
Data	11/01/2016	Numero di repertorio 4024/2693
Notaio	DIDONNA ROSALBA	Codice fiscale DDN RLB 79E44 F923 F
Sede	ALESSANDRIA (AL)	

#### Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO TRA VIVI
Descrizione	112 COMPRAVENDITA
Voltura catastale automatica	SI

#### Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B

#### Dati riepilogativi

Unità negoziali	1	Soggetti a favore	1	Soggetti contro	1
-----------------	---	-------------------	---	-----------------	---

### Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1				
Comune	A182 - ALESSANDRIA (AL)			
Catasto	TERRENI			
Foglio	40 Particella	111	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	6 are
Immobile n. 2				
Comune	A182 - ALESSANDRIA (AL)			



## Nota di trascrizione

Registro generale n. 318  
Registro particolare n. 234  
Presentazione n. 40 del 22/01/2016

UTC: 2016-01-22T09:44:09.195048+01:00

Pag. 2 - segue

Catasto	TERRENI			
Foglio	40 Particella	113	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	10 ettari 67 are 30 centiare
Immobile n. 3				
Comune	A182 - ALESSANDRIA (AL)			
Catasto	TERRENI			
Foglio	40 Particella	115	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	13 are 70 centiare
Immobile n. 4				
Comune	A182 - ALESSANDRIA (AL)			
Catasto	TERRENI			
Foglio	38 Particella	95	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	27 ettari 16 are 30 centiare

## Sezione C - Soggetti

### A favore

Soggetto n. 1 In qualità di ACQUIRENTE  
Denominazione o ragione sociale SOCIETA' AGRICOLA PODERE DEI FIORI SOCIETA' SEMPLICE  
Sede GROSSETO (GR)  
Codice fiscale 01521680536  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

### Contro

Soggetto n. 1 In qualità di VENDITORE  
Denominazione o ragione sociale SOCIETA' AGRICOLA ZOOTEKNICA ANNONESE S.R.L.  
Sede COMO (CO)  
Codice fiscale 03150010134  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

## Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

LA SOCIETA' AGRICOLA PODERE DEI FIORI SOCIETA' SEMPLICE, CON SEDE IN GROSSETO, VIA AURELIA NORD NR.60, VALORE NOMINALE DEI CONFERIMENTI EURO 10.000,00.=, ISCRITTA NEL REGISTRO IMPRESE DI GROSSETO AL NUMERO E CODICE FISCALE 01521680536 ED AL R.E.A. AL NUMERO GR-131703, PARTITA IVA 01521680536 E' RAPPRESENTATA DAI SOCI AMMINISTRATORI SIGNORI VIGNA ROMANO GIOVANNI, NATO IN ASTI IL 1° DICEMBRE 1962 E VAGHEGGINI MARIO, NATO IN CAMPAGNATICO IL 25 MARZO 1959. IL MAPPALE 95 DEL FOGLIO 38 DERIVA DALLA FUSIONE DELL'ORIGINARIO MAPPALE 95 CON I MAPPALE 2, 4, 5, 8, 9, 97, 99, 101, 103 E 105 DELLO STESSO FOGLIO 38. LA PARTE VENDITRICE HA PRECISATO CHE SUGLI ORIGINARI MAPPALE 2 E 4 DEL FOGLIO 38, INSISTEVANO DEI FABBRICATI RURALI (AD USO RIFUGIO PER ANIMALI - CANILE) I QUALI ERANO STATI IDENTIFICATI CON I MAPPALE 107, SUBALTERNO 1 E 108, SUBALTERNO 1 DEL FOGLIO 38 DEL CATASTO FABBRICATI E CHE A SEGUITO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE NR.230 RILASCIATO DAL COMUNE DI ALESSANDRIA IN DATA 16 NOVEMBRE 2015 SONO STATI DEMOLITI; SUCCESSIVAMENTE E' STATA PRESENTATA IN CATASTO ISTANZA DI RIPRISTINO PARTICELLA A SEGUITO DEMOLIZIONE FABBRICATO IN DATA 25 NOVEMBRE 2015, PROTOCOLLATA IN PARI DATA AL NR.21373/5 E I SUDDETTI TERRENI SONO STATI RIPRISTINATI NELLA QUALITA' E IDENTIFICATI CON I MAPPALE 2 E 4 DEL FOGLIO 38 DEL CATASTO TERRENI. IN DIPENDENZA



## Nota di trascrizione

Registro generale n. 318

Registro particolare n. 234

Presentazione n. 40 del 22/01/2016

UTC: 2016-01-22T09:44:09.195048+01:00

Pag. 3 - Fine

DI DENUNCIA DI VARIAZIONE DI COLTURA NR.216204.1/2015 PRESENTATA IN CATASTO TERRENI IN DATA 1° DICEMBRE 2015 (PROTOCOLLO N.AL0220228) E' STATA ATTRIBUITA AI TERRENI UN'UNICA QUALITA' E INFINE GLI ORIGINARI MAPPALI 95, 2, 4, 5, 8, 9, 97, 99, 101, 103 E 105 DEL FOGLIO 38 SONO STATI FUSI ORIGINANDO L'ATTUALE MAPPALE 95. SI E' PRECISTAO CHE TRA I PATTI CONTENUTI NELL'ATTO A NOTAIO LORENZO PATRIA DI ALESSANDRIA IN DATA 30 GIUGNO 2010 REP.NR.15307/8739, REGISTRATO IN ALESSANDRIA IL 6 LUGLIO 2010 AL NR.3456 SERIE 1T E TRASCRITTO IN ALESSANDRIA IL 7 LUGLIO 2010 AI NUMERI 5505/3557 VI ERA ANCHE L'OBBLIGO ASSUNTO DA PARTE DELLA "SOCIETA' AGRICOLA ZOOTEKNICA ANNONESE S.R.L." DI PROVVEDERE ALLA RILOCALIZZAZIONE DELLE STRUTTURE DEL RIFUGIO PER ANIMALI SUI QUALI ERA INSEDIATO IL CANILE RIFUGIO "CASCINA ROSA" (ORIGINARI MAPPALI 2, 3, 4, 5 E 6) IN ALTRO SITO E PRECISAMENTE IN SENSO CONFORME ALLA DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE LAVORI E OPERE PUBBLICHE DEL COMUNE DI ALESSANDRIA IN DATA 21 GIUGNO 2010 N.1201, ESECUTIVA AI SENSI DI LEGGE, SULL'AREA DI PROPRIETA' COMUNALE CENSITA AL FOGLIO 40, MAPPALE 39. SOLO A FRONTE DELL'ADEMPIMENTO DELL'OBBLIGO ASSUNTO VI SAREBBE STATA LA CONSEGNA ALLA "SOCIETA' AGRICOLA ZOOTEKNICA ANNONESE S.R.L." DELL'AREA INTERESSATA. AVENDO LA SUDETTA SOCIETA' ADEMPIUTO ALL'OBBLIGO ASSUNTO IL COMUNE DI ALESSANDRIA CON DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE NR.2356 IN DATA 13 OTTOBRE 2015 HA DISPOSTO LA CONSEGNA DELL'AREA INTERESSATA, CONSEGNA DI CUI E' STATO DATO ATTO CON VERBALE IN DATA 13 NOVEMBRE 2015 PROT.NR.218 RP.DS SOTTOSCRITTO DALLA SOCIETA' E DAL RESPONSABILE DEL SERVIZIO PATRIMONIO DELLA DIREZIONE TERRITORIALE, EDILIZIA PRIVATA, PATRIMONIO, CASA DEL COMUNE DI ALESSANDRIA.

Certificazione di conformità di documento cartaceo a  
documento informatico.

(art. 23, comma 2-bis, d.lgs 7 marzo 2005, nr. 82)

Certifico io sottoscritta, dottoressa ROSALBA DIDONNA, Notaio  
residente in Alessandria iscritto al Collegio Notarile dei  
Distretti Riuniti di Alessandria, Acqui Terme e Tortona, che  
la presente copia redatta su supporto cartaceo è conforme  
all'originale con firma digitale della signora Malovini  
Silvia Gerente dell'Ufficio Provinciale di Alessandria -  
Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare la cui  
validità è stata da me accertata mediante il sistema di  
verificazione E SIGN.

Alessandria, in piazza Marconi      civico numero tre, il  
venticinque gennaio duemilasedici.

*Rosalba Didonna Notaio*





-----Repertorio Nr. 4024 Raccolta Nr. 2693-----

-----COMPRAVENDITA SOGGETTA AD I.V.A.-----

-----REPUBBLICA ITALIANA-----

L'anno duemilasedici, il giorno undici del mese di gennaio.---  
In Alessandria, nel mio studio in Piazza Guglielmo Marconi numero civico tre.-----

Avanti a me dottoressa ROSALBA DIDONNA NOTAIO residente in Alessandria, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Alessandria, Acqui Terme e Tortona, sono comparsi:-----

- VIGNA GIOVANNI, nato in Torino il 24 dicembre 1945, il quale dichiara di intervenire al presente atto in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della "SOCIETA' AGRICOLA ZOOTECNICA ANNONESE S.R.L.", unipersonale, con sede legale in Como, via Valleggio nr.2 bis, ove è domiciliato per la carica, capitale sociale Euro 10.000,00.=, interamente versato, iscritta al Registro delle Imprese della Provincia di Como al numero e codice fiscale 03150010134 ed al R.E.A. al numero CO-298637, partita IVA 03150010134, a quanto infra autorizzato in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione in data 9 dicembre 2015 che in copia certificata conforme da me notaio in data odierna rep.nr. 4023 si allega al presente atto sotto la lettera "A";-----

- VIGNA ROMANO GIOVANNI, nato in Asti il 1° dicembre 1962 e VAGHEGGINI MARIO, nato in Campagnatico il 25 marzo 1959, i quali dichiarano di intervenire al presente atto in qualità di soci amministratori e legali rappresentanti della "SOCIETA' AGRICOLA PODERE DEI FIORI SOCIETA' SEMPLICE", con sede in Grosseto, Via Aurelia Nord nr.60, valore nominale dei conferimenti Euro 10.000,00.=, iscritta nel Registro Imprese di Grosseto al numero e codice fiscale 01521680536 ed al R.E.A. al numero GR-131703, partita IVA 01521680536 muniti con firma congiunta dei più ampi poteri per quanto infra ai sensi dei vigenti patti sociali.-----

Detti comparenti della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, con il presente atto dichiarano e convengono quanto segue:-----

-----ARTICOLO 1 - Consenso ed oggetto-----

La "SOCIETA' AGRICOLA ZOOTECNICA ANNONESE S.R.L.", in persona di cui sopra, vende e trasferisce con ogni garanzia di legge, compresa quella per evizione, alla "SOCIETA' AGRICOLA PODERE DEI FIORI SOCIETA' SEMPLICE", che come sopra rappresentata in buona fede accetta e acquista, il diritto di piena ed esclusiva proprietà sull'area sita in Comune di ALESSANDRIA, Sobborgo San Michele della complessiva superficie catastale di metri quadrati trecentoottantamilatrecentotrenta (mq.380.330), posta in fregio alla Strada Provinciale 31 Alessandria-Casale Monferrato, confinante con: la Strada Provinciale Alessandria-Casale Monferrato, i mappali 122 e 124 del foglio 40 ed i mappali 104 e 72 del foglio 38.-----

L'area suddetta è censita in Catasto Terreni come segue:-----

Registrato in:  
Alessandria  
il 22/01/2016  
n. 640  
Serie 1T

Trascritto a:  
Alessandria  
il 22/01/2016  
al Reg. Gen. 318  
al Reg. Part. 234

-----foglio 40-----  
mappale 111, seminativo irriguo arborato di classe unica di  
are sei e centiare zero (06.00), reddito dominicale Euro  
7,44.=, reddito agrario Euro 5,27.=;-----  
mappale 113, seminativo irriguo arborato di classe unica di  
ettari dieci, are sessantasette e centiare trenta (10.67.30),  
reddito dominicale Euro 1.322,91.=, reddito agrario Euro  
937,06.=;-----  
mappale 115, seminativo irriguo arborato di classe unica di  
are tredici e centiare settanta (13.70), reddito dominicale  
Euro 16,98.=, reddito agrario Euro 12,03.=;-----

-----foglio 38-----  
mappale 95, seminativo irriguo arborato di classe unica di et-  
tari ventisette, are sedici e centiare trenta (27.16.30), red-  
dito dominicale Euro 3.366,84.=, reddito agrario Euro  
2.384,85.= [che deriva dalla fusione dell'originario mappale  
95 con i mappali 2, 4, 5, 8, 9, 97, 99, 101, 103 e 105 dello  
stesso foglio 38].-----

I mappali 111, 113 e 115 del foglio 40 e il mappale 95 del fo-  
glio 38 rientrano secondo il P.R.G.C. in "aree per insediamen-  
ti industriali di cui all'art.40 delle N.T.A. soggette a Stru-  
mento Urbanistico Esecutivo di cui all'art.64 delle N.T.A. per  
il 100%", come si evince dall'infra allegato Certificato di  
Destinazione Urbanistica con la precisazione che nello stesso  
risultano indicati oltre al mappale 95 anche tutti gli altri  
mappali che sono stati uniti catastalmente a quest'ultimo, co-  
me sopra precisato nell'indicazione dei dati catastali.-----

A migliore identificazione dei terreni in oggetto si allegano  
al presente atto sotto la lettera "B", riuniti in un unico fa-  
scicolo, previa visione ed approvazione ed omessa la lettura  
delle parti scritte per dispensa dei comparenti, copia di nu-  
mero due estratti di mappa ove gli stessi risultano contornati  
in verde.-----

La parte venditrice, in persona di cui sopra, precisa che su-  
gli originari mappali 2 e 4 del foglio 38, insistevano dei  
fabbricati rurali (ad uso rifugio per animali - canile) i qua-  
li erano stati identificati con i mappali 107, subalterno 1 e  
108, subalterno 1 del foglio 38 del Catasto Fabbricati e che a  
seguito del Permesso di costruire nr.230 rilasciato dal Comune  
di Alessandria in data 16 novembre 2015 sono stati demoliti;  
successivamente è stata presentata in Catasto istanza di ri-  
pristino particella a seguito demolizione fabbricato in data  
25 novembre 2015, protocollata in pari data al nr.21373/5 e i  
suddetti terreni sono stati ripristinati nella qualità e iden-  
tificati con i mappali 2 e 4 del foglio 38 del Catasto Terre-  
ni. In dipendenza di denuncia di variazione di coltura  
nr.216204.1/2015 presentata in Catasto Terreni in data 1° di-  
cembre 2015 (protocollo n.AL0220228) è stata attribuita ai  
terreni un'unica qualità e infine gli originari mappali 95, 2,  
4, 5, 8, 9, 97, 99, 101, 103 e 105 del foglio 38 sono stati



fusi originando l'attuale mappale 95, come più volte sopra detto.-----

-----ARTICOLO 2- Precisazione dell'oggetto-----

La vendita è fatta ed accettata a corpo, con le adiacenze, le pertinenze, le accessioni, le comunioni, i passi, gli accessi sino ad ora praticati, le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, i diritti e gli oneri reali inerenti.-----

-----ARTICOLO 3 - Prezzo-----

Il prezzo della presente vendita è stato tra le parti convenuto ed accettato in Euro [REDACTED]

[REDACTED] oltre ad I.V.A. con aliquota del 22% e così per complessivi Euro [REDACTED]

[REDACTED]; del prezzo come sopra convenuto e pagato con le modalità infra dichiarate, la parte venditrice, in persona di cui sopra, rilascia alla parte acquirente ampia e liberatoria quietanza con dichiarazione di non aver altro a che pretendere per la causale in oggetto.-----

---ARTICOLO 4 - Dichiarazioni ai sensi dell'art.35 comma 22---

-----del DL 223/2006 convertito con modificazioni-----

-----nella Lg. 248/2006 e successive modifiche-----

I Signori Vigna Giovanni, Vigna Romano Giovanni e Vagheggini Mario, nelle suddette rispettive qualità, quale dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 445/2000, resi edotti da me Notaio sulle responsabilità penali cui vanno incontro in caso di dichiarazioni false e mendaci ed, altresì, sui poteri di accertamento dell'Amministrazione Finanziaria e sulle sanzioni amministrative applicabili in caso di omessa, incompleta e mendace indicazione dei dati, dichiarano ed attestano quanto segue:-----

- che il prezzo della vendita comprensivo di I.V.A. nella misura di legge è stato corrisposto a mezzo bonifico bancario disposto in data odierna presso la Banca "Intesa Sanpaolo S.p.A., Agenzia di Asti 3027 C.R.O. 0306997823908808481030014300IT;-----

- di non essersi avvalsi per la stipula del presente atto dell'intervento di un agente di affari in mediazione.-----

-----ARTICOLO 5 - Rinuncia all'ipoteca legale-----

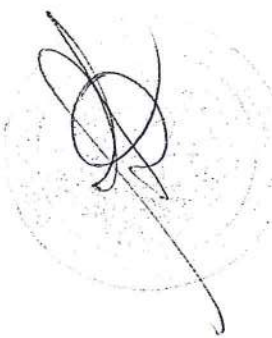
La parte venditrice, in persona di chi sopra, rinuncia all'ipoteca legale di cui all'articolo 2817 C.C..-----

-----ARTICOLO 6 - Garanzie-----

La parte venditrice, in persona di cui sopra, garantisce che quanto venduto è libero da debiti, ipoteche, trascrizioni di pregiudizio, oneri, pesi, liti pendenti e tributi arretrati e da diritti di terzi in genere.-----

-----ARTICOLO 7 - Urbanistica ed edilizia-----

Ai sensi e per gli effetti dell'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001 nr.380 la parte venditrice, in persona di cui sopra, esibisce il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo all'area in oggetto la quale secondo quanto risulta dagli



strumenti urbanistici del Comune di Alessandria ha la destinazione urbanistica e tutte le prescrizioni emergenti dal relativo certificato, rilasciato dal competente Ufficio Comunale in data 17 novembre 2015 Prot.n.8201/77379/RP/BM, che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "C", omesane la lettura, per dispensa delle parti e con il mio consenso; dichiara che relativamente all'area in oggetto dalla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che concernono tale area; che non è stata trascritta nei registri immobiliari alcuna ordinanza sindacale accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata.-----

-----ARTICOLO 8 - Provenienza-----

La parte venditrice, in persona di cui sopra, dichiara che detta area è di sua esclusiva proprietà per esserle pervenuta in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Lorenzo Patria di Alessandria in data 30 giugno 2010 rep.nr.15307/8739, registrato in Alessandria il 6 luglio 2010 al nr.3456 serie 1T e trascritto in Alessandria il 7 luglio 2010 ai numeri 5505/3557 dalla società "VALORIZZAZIONE IMMOBILI ALESSANDRIA S.R.L." interamente posseduta dal Comune di Alessandria e costituita ex art.84 Legge 289/2002 ed avente per oggetto esclusivo la realizzazione di una o più operazioni di cartolarizzazione dei proventi derivanti dalla dismissione del patrimonio immobiliare comunale.-----

Si precisa che tra i patti contenuti nel suddetto atto di provenienza vi era anche l'obbligo assunto da parte della "Società Agricola Zootecnica Annonese S.r.l." di provvedere alla ri-localizzazione delle strutture del rifugio per animali sui quali era insediato il Canile - Rifugio "Cascina Rosa" (originari mappali 2, 3, 4, 5 e 6) in altro sito e precisamente in senso conforme alla Determinazione del Direttore Lavori e Opere Pubbliche del Comune di Alessandria in data 21 giugno 2010 n.1201, esecutiva ai sensi di legge, sull'area di proprietà comunale censita al foglio 40, mappale 39. Solo a fronte dell'adempimento dell'obbligo assunto vi sarebbe stata la consegna alla "Società Agricola Zootecnica Annonese S.r.l." dell'area interessata.-----

Avendo la suddetta società adempiuto all'obbligo assunto il Comune di Alessandria con determinazione dirigenziale nr.2356 in data 13 ottobre 2015 ha disposto la consegna dell'area interessata, consegna di cui è stato dato atto con verbale in data 13 novembre 2015 Prot.nr.218 RP.ds sottoscritto dalla società e dal Responsabile del Servizio Patrimonio della Direzione Territoriale, Edilizia Privata, Patrimonio, Casa del Comune di Alessandria.-----

-----ARTICOLO 9 - Possesso ed effetti-----

Gli effetti attivi e passivi del presente atto si producono da oggi e da oggi stesso rendite ed oneri relativi a quanto venduto si trasferiscono a beneficio e carico della parte acqui-



rente la quale viene pure immessa nel possesso di quanto oggetto del presente atto.-----

Restano a carico della parte venditrice tutte le spese, gli oneri e i tributi relativi all'area in oggetto e maturati sino alla data odierna anche se accertati o iscritti al ruolo successivamente.-----

-----ARTICOLO 10 - Dichiarazioni fiscali-----

Le parti dichiarano che il presente atto è soggetto ad I.V.A..

-----ARTICOLO 11 - Spese-----

Le spese del presente atto e conseguenti sono a carico della parte acquirente.-----

-----ARTICOLO 12 - Privacy-----

Le parti, previamente da me informate ai sensi dell'art.13 del Decreto Legislativo 196/2003, prestano il loro consenso al trattamento dei dati personali, nonché alla loro conservazione anche con strumenti informatici, negli archivi di me Notaio.--

Le parti mi dispensano dalla lettura di tutti gli allegati, ricorrendo le condizioni di legge.-----

E richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto e ne ho dato lettura alle parti, che, da me interpellate, lo approvano, lo confermano e con me Notaio lo sottoscrivono alle ore quindici e minuti cinquantacinque.-----

Consta di tre fogli, in parte scritti con mezzi meccanici da me e da persona di mia fiducia ed in parte scritti di mio pugno su dieci facciate.-----

F.to: VIGNA GIOVANNI-----

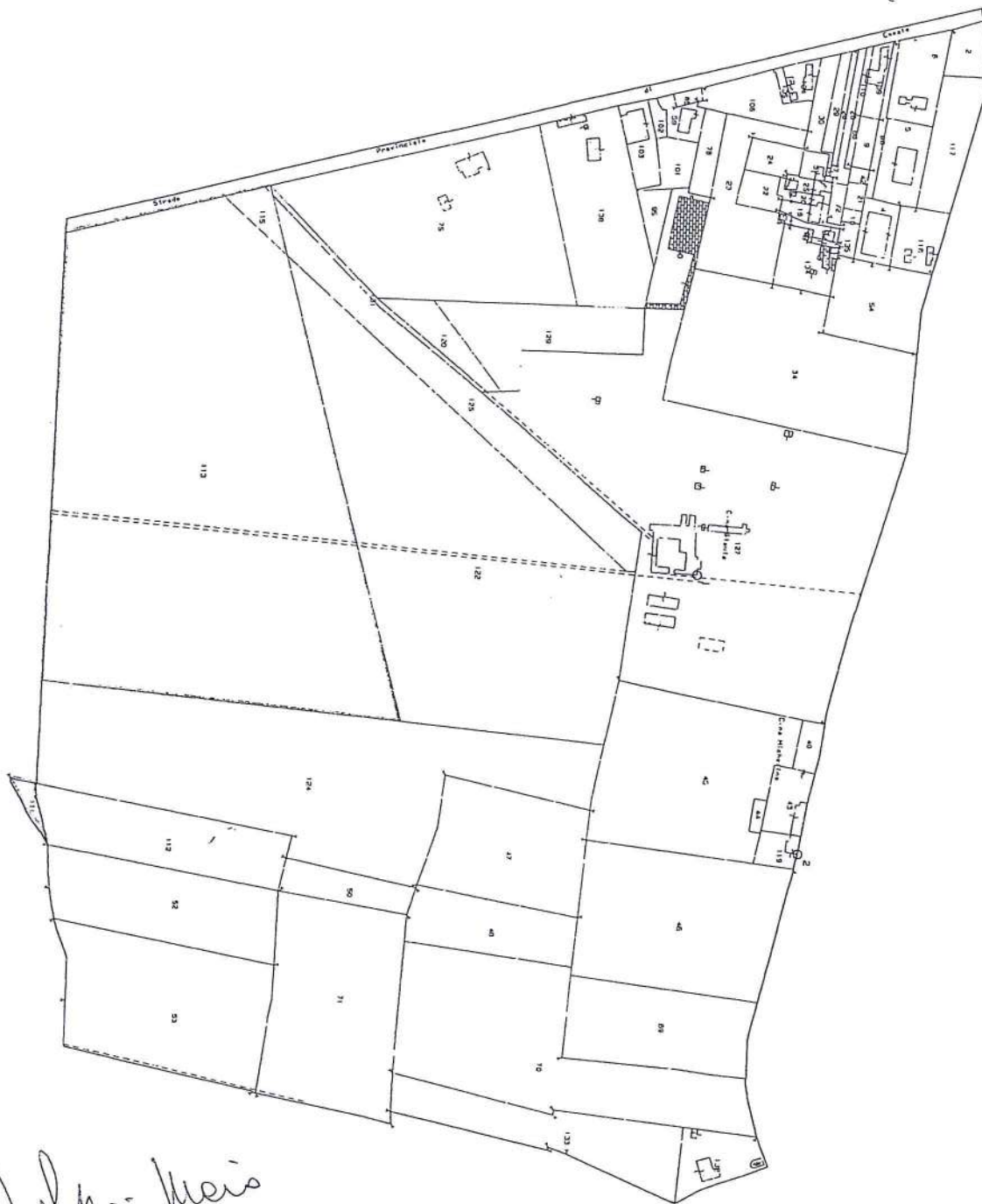
VIGNA ROMANO GIOVANNI-----

VAGHEGGINI MARIO-----

ROSALBA DIDONNA NOTAIO (Impronta di sigillo)-----

Allegato "B" al N. 402/2693

Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio Servizi Catastali - Direttore DR. SALVATORE SANGHICOLI



*Verifica Meis*  
*Verifica Meis*  
*Verifica Meis*

*Procedura Catastrale Meis*



Vis. tel. (0.90 euro)

