
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **132/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MICHELE DELLI PAOLI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotti 003 - locali produttivi
fronte strada al c.n.66, 002 -
locali produttivi interno cor-
tile, 001 - Casa bifamiliare
con rimessa e magazzino al
c.n.64**

Esperto alla stima: Giuliano Bennati
Codice fiscale: BNNGLN65R01A182T
Studio in: Via Giacomo Bove 6 - Alessandria
Email: studioprogettohabitat@gmail.com
Pec: giuliano.bennati@geopec.it



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via Bellocchio 64-66 - Litta Parodi - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - Casa bifamiliare con rimessa e magazzino al c.n.64

Corpo: n.856 sub.2

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

OMISSIS., foglio 224, particella 856, subalterno 2, indirizzo VIA BELLOCCHIO n. 62, piano T, comune Alessandria, categoria C/2, classe 1, consistenza 151 mq, superficie 171, rendita € € 124,78

Corpo: n.856 sub.3

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS., foglio 224, particella 856, subalterno 3, indirizzo VIA BELLOCCHIO n. 62, piano T-1, comune Alessandria, categoria A/2, classe 1, consistenza 7 vani, superficie 129, rendita € € 451,90

Corpo: n.856 sub.4

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS., foglio 224, particella 856, subalterno 4, indirizzo VIA BELLOCCHIO n. 62, piano T-1, comune Alessandria, categoria A/2, classe 1, consistenza 8 vani, superficie 187, rendita € € 516,46

Lotto: 002 - locali produttivi interno cortile

Corpo: n.865 sub.6

Categoria: Opifici [D1]

Littacork Borasio srl, foglio 224, particella 865, subalterno 6, indirizzo VIA BELLOCCHIO n. 64, piano S1-T-1, comune Alessandria, categoria D/1, rendita € € 6.016,00

Lotto: 003 - locali produttivi fronte strada al c.n.66

Corpo: nn.476 477 475 474 479 graffati

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

OMISSIS., foglio 224, particella 476 477 475 474 479 graffate, indirizzo VIA BELLOCCHIO n. 52, piano T, comune Alessandria, categoria D/7, rendita € € 5.965,08

2. Stato di possesso

Bene: Via Bellocchio 64-66 - Litta Parodi - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - Casa bifamiliare con rimessa e magazzino al c.n.64

Corpo: n.856 sub.2

Libero

Corpo: n.856 sub.3

Altro



Corpo: n.856 sub.4
Libero

Lotto: 002 - locali produttivi interno cortile

Corpo: n.865 sub.6
Libero

Lotto: 003 - locali produttivi fronte strada al c.n.66

Corpo: nn.476 477 475 474 479 graffati
Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Bellocchio 64-66 - Litta Parodi - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - Casa bifamiliare con rimessa e magazzino al c.n.64

Corpo: n.856 sub.2
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: n.856 sub.3
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: n.856 sub.4
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002 - locali produttivi interno cortile

Corpo: n.865 sub.6
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 003 - locali produttivi fronte strada al c.n.66

Corpo: nn.476 477 475 474 479 graffati
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Bellocchio 64-66 - Litta Parodi - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - Casa bifamiliare con rimessa e magazzino al c.n.64

Corpo: n.856 sub.2
Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 002 - locali produttivi interno cortile

Corpo: n.865 sub.6
Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 003 - locali produttivi fronte strada al c.n.66

Corpo: nn.476 477 475 474 479 graffati
Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari



Beni: Via Bellocchio 64-66 - Litta Parodi - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - Casa bifamiliare con rimessa e magazzino al c.n.64

Corpo: n.856 sub.2

Comproprietari: Nessuno

Corpo: n.856 sub.3

Comproprietari: Nessuno

Corpo: n.856 sub.4

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - locali produttivi interno cortile

Corpo: n.865 sub.6

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 003 - locali produttivi fronte strada al c.n.66

Corpo: nn.476 477 475 474 479 graffati

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Bellocchio 64-66 - Litta Parodi - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - Casa bifamiliare con rimessa e magazzino al c.n.64

Corpo: n.856 sub.2

Misure Penali: NO

Corpo: n.856 sub.3

Misure Penali: Non specificato

Corpo: n.856 sub.4

Misure Penali: Non specificato

Lotto: 002 - locali produttivi interno cortile

Corpo: n.865 sub.6

Misure Penali: NO

Lotto: 003 - locali produttivi fronte strada al c.n.66

Corpo: nn.476 477 475 474 479 graffati

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Bellocchio 64-66 - Litta Parodi - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - Casa bifamiliare con rimessa e magazzino al c.n.64

Corpo: n.856 sub.2

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: n.856 sub.3

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: n.856 sub.4

Continuità delle trascrizioni: SI



Lotto: 002 - locali produttivi interno cortile

Corpo: n.865 sub.6

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 003 - locali produttivi fronte strada al c.n.66

Corpo: nn.476 477 475 474 479 graffati

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Bellocchio 64-66 - Litta Parodi - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - Casa bifamiliare con rimessa e magazzino al c.n.64

Valore complessivo intero: 247.764,00

Lotto: 002 - locali produttivi interno cortile

Valore complessivo intero: 154.258,85

Lotto: 003 - locali produttivi fronte strada al c.n.66

Valore complessivo intero: 115.632,13



Beni in **Alessandria (AL)**
Località/Frazione **Litta Parodi**
Via Bellocchio 64-66

Lotto: 001 - Casa bifamiliare con rimessa e magazzino al c.n.64

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: n.856 sub.2.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Litta Parodi, Via Bellocchio 64-66

Note: con cortile sub.1 mappale 856 b.c.n.c. a tutti i subalterni del suddetto mappale (Lotto 1) e area accesso comune mappale 913 sub.1 b.c.n.c. ai subb.2-3-4 mappale 856 (Lotto 1) e mappale 865 sub.6 (Lotto 2).

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS., foglio 224, particella 856, subalterno 2, indirizzo VIA BELLOCCHIO n. 62, piano T, comune Alessandria, categoria C/2, classe 1, consistenza 151 mq, superficie 171, rendita € € 124,78

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/04/2015 Pratica n.AL0092233 in atti dal 27/04/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 39968.1/2015) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/10/2012 Pratica n.AL0287162 in atti dal 06/10/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 23036.1/2012) COSTITUZIONE del 06/10/2011 Pratica n. AL0321263 in atti dal 06/10/2011 COSTITUZIONE (n. 5187.1/2011)

Confini: Via Bellocchio, sub.3 mappale 856, sub.4 mappale 856, mappali 865, 26, 475, 476, tutti del Foglio 224.-

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: realizzato vano ufficio con porta di accesso verso il cortile e nuova finestra sul lato est del magazzino.

Regolarizzabili mediante: docfa

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione spazi interni

docfa: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note generali: L'estensione del pignoramento comprende u.i. originariamente censita a Catasto Terreni al foglio 224 mappale 635 di mq 170, la quale costituisce area di accesso comune alle u.i. del Lotto 1 ed al retrostante capannone del Lotto 2. Con Tipo Mappale Protocollo n.:

2025/AL0127168 Data di approvazione: 30/10/2025 viene censita a Catasto Fabbricati la suddetta area al mappale 913 quale area urbana F/1 (COSTITUZIONE del 27/11/2025 Pratica n. AL0164152 in atti dal 27/11/2025 COSTITUZIONE (n. 164152.1/2025), successivamente essa viene variata creando definitivo Bene Comune Non Censibile al Foglio 224 mappale 913 sub.1



(VARIAZIONE del 02/12/2025 Pratica n. AL0164927 in atti dal 03/12/2025 COSTITUZIONE DI BCNC (n. 164927.1/2025). Trattasi di b.c.n.c. a tutte le u.i. sia del Lotto 1 e del Lotto 2 per poterne consentire una vendita ed utilizzo distinto. Si allega visura catastale storica, elaborato planimetrico, ricevuta approvazione T.M. ed elenco subalterni.

Identificativo corpo: n.856 sub.3.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Litta Parodi, Via Bellocchio 64-66

Note: con cortile sub.1 mappale 856 b.c.n.c. a tutti i subalterni del suddetto mappale (Lotto 1) e area accesso comune mappale 913 sub.1 b.c.n.c. ai subb.2-3-4 mappale 856 (Lotto 1) e mappale 865 sub.6 (Lotto 2).

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS., foglio 224, particella 856, subalterno 3, indirizzo VIA BELLOCCHIO n. 62, piano T-1, comune Alessandria, categoria A/2, classe 1, consistenza 7 vani, superficie 129, rendita € € 451,90

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/04/2015 Pratica n.AL0092234 in atti dal 27/04/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 39969.1/2015) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/10/2012 Pratica n. AL0287162 in atti dal 06/10/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 23036.1/2012) COSTITUZIONE del 06/10/2011 Pratica n. AL0321263 in atti dal 06/10/2011 COSTITUZIONE (n. 5187.1/2011)

Confini: in piano terreno cortile sub.1 b.c.n.c., sub.2 e sub.4 tutti del mappale 856 Foglio 224. In piano primo sub.4 mappale 856 del Fg. 224 e vuoto sui confinanti al piano terreno.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: realizzata tramezza divisoria nel salone al piano primo, con creazione di vano privo di adeguata finestratura.

Regolarizzabili mediante: docfa

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione spazi interni
docfa: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note generali: L'estensione del pignoramento comprende u.i. originariamente censita a Catasto Terreni al foglio 224 mappale 635 di mq 170, la quale costituisce area di accesso comune alle u.i. del Lotto 1 ed al retrostante capannone del Lotto 2. Con Tipo Mappale Protocollo n.: 2025/AL0127168 Data di approvazione: 30/10/2025 viene censita a Catasto Fabbricati la suddetta area al mappale 913 quale area urbana F/1 (COSTITUZIONE del 27/11/2025 Pratica n. AL0164152 in atti dal 27/11/2025 COSTITUZIONE (n. 164152.1/2025), successivamente essa viene variata creando definitivo Bene Comune Non Censibile al Foglio 224 mappale 913 sub.1 (VARIAZIONE del 02/12/2025 Pratica n. AL0164927 in atti dal 03/12/2025 COSTITUZIONE DI BCNC (n. 164927.1/2025). Trattasi di b.c.n.c. a tutte le u.i. sia del Lotto 1 e del Lotto 2 per poterne consentire una vendita ed utilizzo distinto. Si allega visura catastale storica, elaborato planimetrico, ricevuta approvazione T.M. ed elenco subalterni.

Identificativo corpo: n.856 sub.4.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Litta Parodi, Via Bellocchio 64-66

Note: con cortile sub.1 mappale 856 b.c.n.c. a tutti i subalterni del suddetto mappale (Lotto 1) e



area accesso comune mappale 913 sub.1 b.c.n.c. ai subb.2-3-4 mappale 856 (Lotto 1) e mappale 865 sub.6 (Lotto 2).

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS., foglio 224, particella 856, subalterno 4, indirizzo VIA BELLOCCHIO n. 62, piano T-1, comune Alessandria, categoria A/2, classe 1, consistenza 8 vani, superficie 187, rendita € € 516,46

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/04/2015 Pratica n.AL0092235 in atti dal 27/04/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 39970.1/2015) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/10/2012 Pratica n. AL0287162 in atti dal 06/10/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 23036.1/2012) COSTITUZIONE del 06/10/2011 Pratica n. AL0321263 in atti dal 06/10/2011 COSTITUZIONE (n. 5187.1/2011)

Confini: in piano terreno cortile sub.1 b.c.n.c., sub.3 e sub.2 tutti del mappale 856 Foglio 224. In piano primo sub.3 mappale 856 del Fg. 224 e vuoto sui confinanti al piano terreno.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: realizzate in piano terreno tramezze divisorie nel locale lavanderia con creazione disimpegno, bagno e centrale termica, realizzata apertura per accesso nella cucina dal disimpegno ricavato nel locale lavanderia. Realizzato portico antistante ricadente sul sub.1 b.c.n.c.

Regolarizzabili mediante: Tipo Mappale e docfa

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione spazi interni ed ampliamento docfa: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note generali: L'estensione del pignoramento comprende u.i. originariamente censita a Catasto Terreni al foglio 224 mappale 635 di mq 170, la quale costituisce area di accesso comune alle u.i. del Lotto 1 ed al retrostante capannone del Lotto 2. Con Tipo Mappale Protocollo n.: 2025/AL0127168 Data di approvazione: 30/10/2025 viene censita a Catasto Fabbricati la suddetta area al mappale 913 quale area urbana F/1 (COSTITUZIONE del 27/11/2025 Pratica n. AL0164152 in atti dal 27/11/2025 COSTITUZIONE (n. 164152.1/2025), successivamente essa viene variata creando definitivo Bene Comune Non Censibile al Foglio 224 mappale 913 sub.1 (VARIAZIONE del 02/12/2025 Pratica n. AL0164927 in atti dal 03/12/2025 COSTITUZIONE DI BCNC (n. 164927.1/2025). Trattasi di b.c.n.c. a tutte le u.i. sia del Lotto 1 e del Lotto 2 per poterne consentire una vendita ed utilizzo distinto. Si allega visura catastale storica, elaborato planimetrico, ricevuta approvazione T.M. ed elenco subalterni.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato



Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: n.856 sub.2
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in **Alessandria (AL), Via Bellocchio 64-66**
Libero

Identificativo corpo: n.856 sub.3
Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Alessandria (AL), Via Bellocchio 64-66**
Altro

Opponibilità ai terzi: NO

Note: Accordo di occupazione tra Custode OMISSIS e OMISSIS del 01/04/2025 Registrato ad Alessandria il 24/04/2025 n.289.

Identificativo corpo: n.856 sub.4
Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Alessandria (AL), Via Bellocchio 64-66**
Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: MUTUO IPOTECARIO; A rogito di OMISSIS in data 28/04/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 420000; Importo capitale: € 210000; Note: Ipoteca originaria concessa seguito di muto Banca Popolare di Milano s.p.a.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO; A rogito di OMISSIS in data 18/04/2024 ai nn. OMISSIS; Estensione atto di pignoramento al mappale 635 (ora 913 sub.1 b.c.n.c.) del Foglio 224 con atto giudiziario del tribunale di Alessandria del 18/06/2025 REP 3456 trascritto Alessandria in data 03/07/2025 RG 5142 RP 3935.

Dati precedenti relativi ai corpi: n.856 sub.2 e n.856 sub.3 e n.856 sub.4

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: n.856 sub.2



Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Alessandria (AL), Via Bellocchio 64-66

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

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

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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

Identificativo corpo: n.856 sub.3

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Alessandria (AL), Via Bellocchio 64-66

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

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

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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

Identificativo corpo: n.856 sub.4

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Alessandria (AL), Via Bellocchio 64-66

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

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

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di conferimento - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: n.856 sub.2 e n.856 sub.3 e n.856 sub.4 e n.865 sub.6



7. PRATICHE EDILIZIE:**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Litta Parodi, Via Bellocchio 64-66**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: sistemazione fabbricato rimessa ed alloggio custode

Rilascio in data 18/01/1982 al n. di prot. 19

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: e successive Varianti N.590 del 25/11/1982 e N.33 del 17/02/1983. Domanda di Concessione originaria del 15/01/1955 prot.1455.

Dati precedenti relativi ai corpi: n.856 sub.2**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Litta Parodi, Via Bellocchio 64-66**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: sistemazione fabbricato rimessa ed alloggio custode

Rilascio in data 18/01/1982 al n. di prot. 19

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: e successive Varianti N.590 del 25/11/1982 e N.33 del 17/02/1983. Domanda di Concessione originaria del 15/01/1955 prot.1455.

Dati precedenti relativi ai corpi: n.856 sub.3**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Litta Parodi, Via Bellocchio 64-66**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: demolizione e ricostruzione recinzione

Rilascio in data 27/07/1982 al n. di prot. 430

Dati precedenti relativi ai corpi: n.856 sub.3**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Litta Parodi, Via Bellocchio 64-66**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: sistemazione fabbricato rimessa ed alloggio custode

Rilascio in data 18/01/1982 al n. di prot. 19

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: e successive Varianti N.590 del 25/11/1982 e N.33 del 17/02/1983. Domanda di Concessione originaria del 15/01/1955 prot.1455.

Dati precedenti relativi ai corpi: n.856 sub.4**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Litta Parodi, Via Bellocchio 64-66**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: demolizione e ricostruzione recinzione

Rilascio in data 27/07/1982 al n. di prot. 430

Dati precedenti relativi ai corpi: n.856 sub.4**7.1 Conformità edilizia:****Magazzini e locali di deposito [C2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: realizzazione tramezza divisoria e modifica di prospetto
 Regularizzabili mediante: SCIA in sanatoria
 Descrizione delle opere da sanare: creazione porta e finestra sul lato est del magazzino oltre tramezza
 divisoria dal resto del magazzino.
 SCIA in sanatoria: € 3.000,00
 Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: n.856 sub.2

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: realizzata tramezza divisoria nel salone al piano primo
 con creazione di nuovo vano senza adeguata finestratura
 Regularizzabili mediante: CILA in sanatoria
 Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione planimetrica interna
 CILA in sanatoria: € 2.000,00
 Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: n.856 sub.3

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: realizzate in piano terreno tramezze divisorie nel locale
 lavanderia con creazione disimpegno, bagno e centrale termica, realizzata apertura per accesso nella
 cucina dal disimpegno ricavato nel locale lavanderia. Realizzato portico antistante.
 Regularizzabili mediante: SCIA o P.d.C. in sanatoria
 Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione planimetrica interna ed ampliamento
 SCIA o PdC in sanatoria: € 3.000,00
 Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: n.856 sub.4

7.2 Conformità urbanistica:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	07/02/2000 Giunta Regionale n.36-29308 e successiva delibera G.R. n.13-29915.
Norme tecniche di attuazione:	Area agricola tavola 37 art.45 N.t.A.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO



Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,02/0,05 mc/mq per abitazioni rurali, vedi N.t.A. art.45
Rapporto di copertura:	60%
Altezza massima ammessa:	H 6,50 metri per la residenza

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: n.856 sub.2

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	07/02/2000 Giunta Regionale n.36-29308 e successiva delibera G.R. n.13-29915.
Norme tecniche di attuazione:	Area agricola tavola 37 art.45 N.t.A.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,02/0,05 mc/mq per abitazioni rurali, vedi N.t.A. art.45
Rapporto di copertura:	60%
Altezza massima ammessa:	H 6,50 metri per la residenza

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: n.856 sub.3

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	07/02/2000 Giunta Regionale n.36-29308 e successiva delibera G.R. n.13-29915.
Norme tecniche di attuazione:	Area agricola tavola 37 art.45 N.t.A.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urban-	NO



istico:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,02/0,05 mc/mq per abitazioni rurali, vedi N.t.A. art.45
Rapporto di copertura:	60%
Altezza massima ammessa:	H 6,50 metri per la residenza

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: n.856 sub.4

Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto n.856 sub.2

Locale ad uso magazzino utilizzabile in parte come rimessa plurima pertinenziale alla parte abitativa costituita dai subalterni 3 et 4. Pavimentazione in battuto di cemento, n.2 distinti portoni carrai, la parte sul retro è rialzata con gradino rispetto alla zona dotata degli accessi carrai. ACCESSO CARRAIO DALLA PUBBLICA VIA ATTRAVERSO IL MAPPALE 913 (ex 635) DEL FOGLIO 224 COMPRESO NELL'ESTENSIONE DEL PIGNORAMEN-TO.

Quale bene comune non censibile risulta compreso il mappale n.913. Trattasi di area inghiaia di mq 170 con accesso carraio dalla pubblica via, delimitato da cancello motorizzato, che consente l'accesso ai capannoni costituenti il Lotto 2 ed ai magazzini con abitazioni facenti parte del Lotto 1.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **171,00**

E' posto al piano: terreno

L'edificio è stato costruito nel: 1955

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1983

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 62; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,32/4,20

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono



Impianti:
Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Con riferimento alla superficie catastale verificata con misure a campione

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzino	superf. esterna lorda	171,00	1,00	171,00
		171,00		171,00

Pertinenze

n.856

sub.2

1. Cortile

Posto al piano terreno

Valore a corpo: **€ 0**

Note: BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUBALTERNI DEL MAPPALE 856



Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **n.856 sub.3**

Alloggio in piano primo con accesso indipendente attraverso scala interna rivestita in granito dipartentesi dal cortile comune, l'alloggio si sviluppa interamente al piano primo composto di : Salone, camere, cucinino, bagno e terrazzo verandato (con copertura in probabile cemento-amianto). Pavimentazione in ceramica di vari formati, serramenti esterni in legno con persiane in legno, manto di copertura in coppi (per quanto visibile sul lato cortile). Impianto di riscaldamento con caldaia a metano comune ad alloggio sub.4 adiacente. Radiatori in ghisa.

Quale bene comune non censibile risulta compreso il mappale n.913. Trattasi di area inghiaia di mq 170 con accesso carraio dalla pubblica via, delimitato da cancello motorizzato, che consente l'accesso ai capannoni costituenti il Lotto 2 ed ai magazzini con abitazioni facenti parte del Lotto 1.

1. Quota e tipologia del diritto**100/100 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **129,00**

E' posto al piano: terreno e primo

L'edificio è stato costruito nel: 1955

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1983

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 62; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,15

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

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

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia a metano
Stato impianto	al momento non attiva come comunicato dagli occupanti
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----



Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Con riferimento alla superficie catastale verificata con misure a campione

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione in villino	superf. esterna lorda	129,00	1,00	129,00
		129,00		129,00

Pertinenze

n.856

sub.3

1. Cortile

Posto al piano terreno

Valore a corpo: **€ 0**

Note: BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUBALTERNI DEL MAPPALE 856

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **n.856 sub.4**

Alloggio di recente ristrutturazione, pari al nuovo ed articolato nei piani terreno e primo, composto di: ingresso, cucina, soggiorno, lavanderia in piano terreno; 2 camere, corridoio, bagno con antibagno in piano terreno. Pavimentazione in gres effetto legno, serramenti in pvc con vetrocamere e persiane in alluminio, intonaco civile in arenino. Assenza di porte interne al piano primo. L'alloggio non risulta abitato. Realizzato lato cortile porticato in aderenza alla facciata, privo di autorizzazione e censimento.

Quale bene comune non censibile risulta compreso il mappale n.913. Trattasi di area inghiaia di mq 170 con accesso carraio dalla pubblica via, delimitato da cancello motorizzato, che consente l'accesso ai capannoni costituenti il Lotto 2 ed ai magazzini con abitazioni facenti parte del Lotto 1.

1. Quota e tipologia del diritto**100/100 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Superficie complessiva di circa mq **187,00**
E' posto al piano: terreno e primo
L'edificio è stato costruito nel: 1955
L'edificio è stato ristrutturato nel: 2020
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 62; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,15/3,00
L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti:
Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia a metano
Stato impianto	al momento non attiva come comunicato dagli occupanti
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Con riferimento alla superficie catastale verificata con misure a campione

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione in villino	superf. esterna lorda	187,00	1,00	187,00



		187,00		187,00
--	--	--------	--	--------

Pertinenze

n.856sub.4

1. Cortile

Posto al piano terreno
Valore a corpo: € 0
Note: BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUBALTERNI DEL MAP-PALE 856

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Ufficio tecnico di Alessandria;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia delle Entrate Banca dati delle quotazioni immobiliari 2° semestre 2023.

8.3 Valutazione corpi:

n.856 sub.2. Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso Cortile

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 58.140,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Magazzino	171,00	€ 340,00	€ 58.140,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 58.140,00
detrazione del 0.00%			€ 0,00
Valore Finale			€ 58.140,00
Valore corpo			€ 58.140,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 58.140,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 58.140,00

n.856 sub.3. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cortile

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 77.400,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione in villino	129,00	€ 600,00	€ 77.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 77.400,00
detrazione del 0.00%			€ 0,00
Valore Finale			€ 77.400,00
Valore corpo			€ 77.400,00



Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 77.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 77.400,00

n.856 sub.4. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cortile

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 168.300,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione in villino	187,00	€ 900,00	€ 168.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 168.300,00
detrazione del 0.00%			€ 0,00
Valore Finale			€ 168.300,00
Valore corpo			€ 168.300,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 168.300,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 168.300,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
n.856 sub.2	Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso Cortile	171,00	€ 58.140,00	€ 58.140,00
n.856 sub.3	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cortile	129,00	€ 77.400,00	€ 77.400,00
n.856 sub.4	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cortile	187,00	€ 168.300,00	€ 168.300,00

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%)	€ 45.576,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 10.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 247.764,00
---	---------------------

Lotto: 002 - locali produttivi interno cortile

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: n.865 sub.6.

Opifici [D1] sito in frazione: Litta Parodi, Via Bellocchio 64-66

Note: area accesso comune mappale 913 sub.1 b.c.n.c. ai subb.2-3-4 mappale 856 (Lotto 1) e mappale 865 sub.6 (Lotto 2).



Quota e tipologia del diritto**100/100 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: Littacork Borasio srl, foglio 224, particella 865, subalterno 6, indirizzo VIA BEL-LOCCHIO n. 64, piano S1-T-1, comune Alessandria, categoria D/1, rendita € € 6.016,00Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/04/2015 Pratica n.AL0092243 in atti dal 27/04/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 39978.1/2015) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/06/2013 Pratica n.AL0101339 in atti dal 13/06/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16275.1/2013) FUSIONE del 05/10/2012 Pratica n. AL0286254 in atti dal 05/10/2012 FUSIONE (n. 22801.1/2012) Precedenti immobili ante fusione: Foglio 224 Particella 501 ; Foglio 224 Particella 502 ; Foglio 224 Particella 503 ; Foglio 224 Particella 504 ; Foglio 224 Particella 505 ; Foglio 224 Particella 865 Subalterno 3; Foglio 224 Particella 865 Subalterno 4; Foglio 224 Particella 865 Subalterno 5;Confini: Mappali nn.856, 635, 891, 21, 24, 26, tutti del Foglio 224.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

*Note generali: L'estensione del pignoramento comprende u.i. originariamente censita a Catasto Terreni al foglio 224 mappale 635 di mq 170, la quale costituisce area di accesso comune alle u.i. del Lotto 1 ed al retrostante capannone del Lotto 2. Con Tipo Mappale Protocollo n.:**2025/AL0127168 Data di approvazione: 30/10/2025 viene censita a Catasto Fabbricati la suddetta area al mappale 913 quale area urbana F/1 (COSTITUZIONE del 27/11/2025 Pratica n. AL0164152 in atti dal 27/11/2025 COSTITUZIONE (n. 164152.1/2025), successivamente essa viene variata creando definitivo Bene Comune Non Censibile al Foglio 224 mappale 913 sub.1 (VARIAZIONE del 02/12/2025 Pratica n. AL0164927 in atti dal 03/12/2025 COSTITUZIONE DI BCNC (n. 164927.1/2025). Trattasi di b.c.n.c. a tutte le u.i. sia del Lotto 1 e del Lotto 2 per poterne consentire una vendita ed utilizzo distinto. Si allega visura catastale storica, elaborato planimetrico, ricevuta approvazione T.M. ed elenco subalterni.***2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):****Caratteristiche zona:** periferica normale**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato**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 attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo ipotecario; A rogito di OMISSIS in data 28/04/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 420000; Importo capitale: € 210000; Note: Ipoteca originaria concessa seguito di muto Banca Popolare di Milano s.p.a.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 18/04/2024 ai nn. OMISSIS; Estensione atto di pignoramento al map-pale 635 (ora 913 b.c.n.c.) del Foglio 224 con atto giudiziario del tribunale di Alessandria del 18/06/2025 REP 3456 trascritto Alessandria in data 03/07/2025 RG 5142 RP 3935.

Dati precedenti relativi ai corpi: n.865 sub.6

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

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

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di conferimento - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: redistribuzione interna fabbricati

Presentazione in data 01/04/2010 al n. di prot. 106077

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: riguardante zona uffici al piano primo e capannone a volta.



Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: sistemazione parziale copertura esistente

Presentazione in data 12/10/2011 al n. di prot. 116279

NOTE: fine lavori 12/03/2012.

7.1 Conformità edilizia:

Opifici [D1]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Lo stato di fatto risulta conferma alle due pratiche edilizie visionate, essendo l'immobile di tarda epoca non sono stati rinvenuti i progetti ed i titoli autorizzativi originari, verosimilmente ante '67 viste le caratteristiche architettoniche dei fabbricati.

7.2 Conformità urbanistica:

Opifici [D1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	07/02/2000 Giunta Regionale n.36-29308 e successiva delibera G.R. n.13-29915.
Norme tecniche di attuazione:	Area agricola tavola 37 art.45 N.t.A.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,02/0,05 mc/mq per abitazioni rurali, vedi N.t.A. art.45
Rapporto di copertura:	60%
Altezza massima ammessa:	H 6,50 metri per la residenza

Note sulla conformità:

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: edificazione ante PRG



Descrizione: **Opifici [D1]** di cui al punto **n.865 sub.6**

Locali produttivi attualmente non utilizzati composti da 2 distinti corpi in affaccio su medesimo cortile asfaltato, oltre basso fabbricato uso servizi igienici. Accesso al cortile da androne carraio collegato alla pubblica via da mappale 635 del Foglio 224. Il capannone lato est comprende 2 vani contigui uso magazzino in piano terreno, con duplice accesso carraio e copertura a volta CONTENENTE AMIANTO COME DA CAMPIONAMENTO DEL 10/04/2025 DA PARTE DI DITTA SPECIALIZZATA, pavimentazione in battuto di cemento. Sul lato ovest il corpo di fabbrica principale si articola su 3 livelli nei piani interrato (cantina inutilizzabile con puntelli a sostegno della soprastante soletta al piano cortile), terreno e primo. In piano terreno 2 locali di deposito uso rimessa con basculante motorizzato, ampia zona lavorazioni, vano ufficio e 4 locali di deposito la pavimentazione principale è in battuto di cemento e si evidenziano distacchi di intonaco dalla soletta soprastante. Il piano primo è collegato al sottostante piano terreno da n.3 distinte scale di collegamento interne: La zona uffici risulta di più recente ristrutturazione con manto di copertura in tegole rifatto nel 2011, non-ostante ciò risulta evidente una infiltrazione dal tetto nei primi 2 vani verso sud, gli uffici presentano pavimentazione in ceramica e serramenti in alluminio, i restanti vano uso lavorazione e deposito pavimenta-zione in battuto di cemento e serramenti vetusti. Nel complesso i locali non si prestano allo stato attuale ad attività produttive senza interventi manutentivi. Quale bene comune non censibile risulta compreso il mappale n.913. Trattasi di area inghiaia di mq 170 con accesso carraio dalla pubblica via, delimitato da cancello motorizzato, che consente l'accesso ai capannoni costituenti il Lotto 2 ed ai magazzini con abitazioni facenti parte del Lotto 1.

1. Quota e tipologia del diritto**100/100 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.608,00**

E' posto al piano: S1-T-1

L'edificio è stato costruito nel: ante '44

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 64 di via Bellocchio; ha un'altezza utile interna di circa m.

Altezza media m 6,70 nel capannone a volta, 2,90/3,30 locali produttivi ed uffici

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni statiche dell'immobile con soletta del piano terreno puntellata, i distacchi di intonaco in alcuni tratti dei locali di lavorazione e le infiltrazioni dal tetto in un punto al piano primo rendono evidente le condizioni non ottimali del fabbricato, con una pianta lunga e stratta pro-pria dei locali produttivi del secolo scorso e di difficile utilizzo.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Note	impiantistica da aggiornare

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
----------------------------------	----



Tipologia di impianto	2 distinte caldaie tra uffici laboratorio
Stato impianto	non in uso
Note	impiantistica da aggiornare

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	Nella zona uffici del piano primo

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Con riferimento alla planimetria catastale in atti, verificata con misure a campione.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Uffici piano primo	superf. esterna lorda	180,00	1,00	180,00
lavorazione e depositi p.t. e p.1°	superf. esterna lorda	802,00	1,00	802,00
Rimessa p.t.	superf. esterna lorda	85,00	1,00	85,00
Cantina	superf. esterna lorda	224,00	0,05	11,20
Magazzino a volta	superf. esterna lorda	317,00	0,80	253,60
		1.608,00		1.331,80

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

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Ufficio tecnico di Alessandria;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia delle Entrate Banca dati delle quotazioni immobiliari 2° semestre 2023.

8.3 Valutazione corpi:

n.865 sub.6. Opifici [D1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 179.781,00.

La decurtazione di € 69.239 è pari ai costi stimati per la bonifica della parte di copertura esistente in amianto, comprensiva di spese tecniche ed IVA esclusa.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Uffici piano primo	180,00	€ 400,00	€ 72.000,00
lavorazione e depositi p.t. e p.1°	802,00	€ 150,00	€ 120.300,00
Rimessa p.t.	85,00	€ 200,00	€ 17.000,00
Cantina	11,20	€ 150,00	€ 1.680,00
Magazzino a volta	253,60	€ 150,00	€ 38.040,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 249.020,00
bonifica amianto detrazione di € 69239.00			€ -69.239,00
Valore Finale			€ 179.781,00
Valore corpo			€ 179.781,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 179.781,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 179.781,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
n.865 sub.6	Opifici [D1]	1.331,80	€ 179.781,00	€ 179.781,00

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%)	€ 27.222,15
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 154.258,85
---	---------------------

Lotto: 003 - locali produttivi fronte strada al c.n.66

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:



Identificativo corpo: nn.476 477 475 474 479 graffati.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in frazione: Litta Parodi, Via Bellocchio 64-66

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS., foglio 224, particella 476 477 475 474 479 graffate, indirizzo VIA BELLOCCHIO n. 52, piano T, comune Alessandria, categoria D/7, rendita € € 5.965,08

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/04/2015 Pratica n.AL0092178 in atti dal 27/04/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n.

39913.1/2015) VARIAZIONE NEL REDDITO in atti dal 27/02/1992 D.M. DEL 20 GENNAIO 1990

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Confini: Via Bellocchio e mappali 856, 26, 27, tutti del Foglio 224.-

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Parte dei fabbricati rappresentati nella planimetria catastale lato strada, in aderenza alla palazzina elevata 2 piani f.t. risultano inesistenti e demoliti da tempo.

Regolarizzabili mediante: TM per demolizione e DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: esatta rappresentazione grafica

TM e docfa: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: I locali della palazzina al piano terreno, delle rimesse interno cortile ed il cortile stesso risultano occupati da masserizie varie anche di provenienza terza.



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

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: MUTUO IPOTECARIO;
A rogito di OMISSIS in data 28/04/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 420000; Importo capitale: € 210000; Note: Mutuo originario con Banca Popolare di Milano s.p.a.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO; A rogito di OMISSIS in data 18/04/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: nn.476 477 475 474 479 graffiati

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

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

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:**7.1 Conformità edilizia:**

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Nessuna.



Informazioni in merito alla conformità edilizia: Non risultano rinvenuti progetti di ristrutturazione relativi agli immobili di questo lotto, data la loro vetustà non risulta databile neanche l'epoca della costruzione originaria.

7.2 Conformità urbanistica:

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	07/02/2000 Giunta Regionale n.36-29308 e successiva delibera G.R. n.13-29915.
Norme tecniche di attuazione:	Area agricola tavola 37 art.45 N.t.A.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,02/0,05 mc/mq per abitazioni rurali, vedi N.t.A. art.45
Rapporto di copertura:	60%
Altezza massima ammessa:	H 6,50 metri per la residenza

Note sulla conformità:

Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: edificazione ante PRG

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]** di cui al punto **nn.476 477 475 474 479 graf-fati**

Locali di tarda epoca, articolati in più corpi in affaccio su cortile interno (mappale (479) con accesso carraio, originariamente ad uso produttivo, dismessi e parzialmente utilizzati al solo piano terreno quali magazzini. Mappale 477: Palazzina lato strada elevata due piani f.t. oltre piano interrato uso cantina, composta da due ampi vani di circa m 20x5 oltre scala interna e camera singola. la pavimentazione in battuto di cemento al piano terreno e moquette al piano primo, con infiltrazioni dai serramenti esterni vetusti. Mappale 474: blocco rimesse/magazzini in basso fabbricato interno cortile, locali ingombri di materiale che ne impedisce l'accesso. Il manto di copertura in tegole su orditura lignea ed i basculanti appaiono di epoca abbastanza recente. Mappali 475 et 476) palazzina interno cortile parzialmente utilizzata come rimessa/magazzino in piano terreno, il piano primo non è collegato da scala interna e risulta scarsamente sfruttabile. Nel



complesso trattasi di immobili non utilizzabili allo stato attuale senza interventi di ristrutturazione e rifacimento impiantistica.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **987,00**

E' posto al piano: interrato, terreno e primo

L'edificio è stato costruito nel: ante '44

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 66; ha un'altezza utile interna di circa m. 3 nella palazzina lato strada, unica rilevabile

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Fabbricato in disuso da anni.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Note	impiantistica da aggiornare

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Note	impiantistica da aggiornare

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Con riferimento alla planimetria catastale in atti, verificata con misure a campione

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
magazzino lato strada p.t. e p.1°	superf. esterna lorda	369,00	1,00	369,00
Rimessa p.t.	superf. esterna lorda	247,00	1,00	247,00
Cantina	superf. esterna lorda	169,00	0,15	25,35
Magazzini lato cortile pt e p.1	superf. esterna lorda	202,00	0,60	121,20
		987,00		762,55

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Alessandria;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;
- Ufficio tecnico di Alessandria;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia delle Entrate Banca dati delle quotazioni immobiliari 2° semestre 2023.

8.3 Valutazione corpi:

nn.476 477 475 474 479 graffati. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 137.802,50.
Nel complesso si ritengono i locali produttivi inferiori agli attuali standard produttivi per conformazione degli immobili, impiantistica, stato di conservazione e materiali. La notevole consistenza appare inoltre limitante per la domanda.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
magazzino lato strada p.t. e p.1°	369,00	€ 180,00	€ 66.420,00
Rimessa p.t.	247,00	€ 200,00	€ 49.400,00
Cantina	25,35	€ 150,00	€ 3.802,50
Magazzini lato cortile pt e p.1	121,20	€ 150,00	€ 18.180,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 137.802,50



Valore Finale	€ 137.802,50
Valore corpo	€ 137.802,50
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 137.802,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 137.802,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
nn.476 477 475 474 479 graffati	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	762,55	€ 137.802,50	€ 137.802,50

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%)	€ 20.670,38
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 115.632,12
---	--------------

Data generazione:
17-12-2025

L'Esperto alla stima
Giuliano Bennati

