



Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: **OMISSIS**



contro: **OMISSIS**



N° Gen. Rep. **219/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:



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



**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE**
**Lotti: 1 Alessandria -
Valmadonna, 2 Valenza,
3 Felizzano, 4 -
Alessandria - via
Porcellana**



Esperto alla stima: **Geom. Paolo Piccini**

Codice fiscale: PCCPLA73B26A182B

Studio in: via piacentini rivera 26 - alessandria

Fax: 3495886873

Email: paolo-piccini@libero.it

Pec: paolo.piccini@geopec.it



1. Dati Catastali

Bene: via del Sabbione, 102 - Valmadonna - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - Valmadonna

Corpo: 488 sub.1

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS, foglio 8, particella 488, subalterno 1, indirizzo via del Sabbione n.102, piano T, comune Alessandria, categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, superficie 193, rendita € € 387,34

Corpo: 488 sub.2

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS, foglio 8, particella 488, subalterno 2, indirizzo via del Sabbione n.102, piano 1-2, comune Alessandria, categoria A/2, classe 1, consistenza 8 vani, superficie 214, rendita € € 619,75

Corpo: 87

Categoria: agricolo

OMISSIS, sezione censuaria Alessandria foglio 8, particella 87, qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 1330, reddito dominicale: € € 13,05, reddito agrario: € € 8,59,

Corpo: 91

Categoria: agricolo

OMISSIS, sezione censuaria Alessandria foglio 8, particella 91, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 6940, reddito dominicale: € € 43,01, reddito agrario: € € 41,22,

Corpo: 100

Categoria: agricolo

OMISSIS, sezione censuaria Alessandria foglio 8, particella 100, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 3820, reddito dominicale: € € 23,67, reddito agrario: € € 22,69,

Corpo: 271

Categoria: agricolo

OMISSIS, sezione censuaria Alessandria foglio 8, particella 271, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 4650, reddito dominicale: € € 28,82, reddito agrario: € € 27,62,

Corpo: 300

Categoria: agricolo

OMISSIS, sezione censuaria Alessandria foglio 8, particella 300, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 7133, reddito dominicale: € € 25,79, reddito agrario: € € 23,95,

Corpo: 588

Categoria: agricolo

OMISSIS, sezione censuaria Alessandria foglio 8, particella 588, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 21.367, reddito dominicale: € € 132,42, reddito agrario: € € 126,90,

Corpo: 589

Categoria: Bene futuro [F]

OMISSIS, foglio 8, particella 589, comune Alessandria, categoria F/6

Corpo: 590

Categoria: Bene futuro [F]

OMISSIS, foglio 8, particella 590, comune Alessandria, categoria F/6

Lotto: 004 - via Porcellana Alessandria

Corpo: Fg.29 mappale 205

Categoria: agricolo

OMISSIS sede in MILANO (MI), sezione censuaria Alessandria foglio 29, particella 205, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 4590, reddito dominicale: € 56,89, reddito agrario: € 40,30,

Bene: nei pressi di via del Sabbione - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 002

Corpo: 87

Categoria: agricolo

OMISSIS sede in MILANO (MI) 03339740122, sezione censuaria Valenzafoglio 45, particella 87, qualità bosco misto, classe 3, superficie catastale 6070, reddito dominicale: € € 10,97, reddito agrario: € € 1,88,

Corpo: 83

Categoria: agricolo

OMISSIS sede in MILANO (MI) 03339740122, sezione censuaria Valenzafoglio 45, particella 83, qualità bosco misto, classe 3, superficie catastale 1280, reddito dominicale: € € 2,31, reddito agrario: € € 0,40,

Bene: via Tripoli 34 - Felizzano (AL) - 15023

Lotto: 003

Corpo: 282 sub.3

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

OMISSIS sede in MILANO (MI), foglio 21, particella 282, subalterno 3, indirizzo via Tripoli 34, piano T-1, comune Felizzano, categoria A/4, classe 2, consistenza 2 vani, superficie 51, rendita € € 71,27

2. Stato di possesso

Bene: via del Sabbione, 102 - Valmadonna - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - Valmadonna

Corpo: 488 sub.1

Occupato da OMISSIS senza alcun titolo.

Corpo: 488 sub.2

Occupato da OMISSIS senza alcun titolo.

Corpo: 87

Libero

Corpo: 91

Libero

Corpo: 100

Libero

Corpo: 271

Libero

Corpo: 300

Occupato da OMISSIS senza alcun titolo.

Corpo: 588

Occupato da OMISSIS senza alcun titolo.

Corpo: 589

Occupato da OMISSIS senza alcun titolo.

Corpo: 590

Occupato da OMISSIS senza alcun titolo.

Lotto: 004 - via Porcellana Alessandria

Corpo: Fg.29 mappale 205

Libero

Bene: nei pressi di via del Sabbione - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 002

Corpo: 87

Libero

Corpo: 83

Libero

Bene: via Tripoli 34 - Felizzano (AL) - 15023

Lotto: 003

Corpo: 282 sub.3

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via del Sabbione, 102 - Valmadonna - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - Valmadonna

Corpo: 488 sub.1

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: 488 sub.2

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: 87

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: 91

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: 100

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: 271

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: 300

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: 588

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: 589

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: 590

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 004 - via Porcellana Alessandria

Corpo: Fg.29 mappale 205

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: nei pressi di via del Sabbione - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 002

Corpo: 87

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: 83

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: via Tripoli 34 - Felizzano (AL) - 15023

Lotto: 003

Corpo: 282 sub.3

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO



4. Creditori Iscritti

Bene: via del Sabbione, 102 - Valmadonna - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - Valmadonna

Corpo: 488 sub.1

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: 488 sub.2

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: 87

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: 91

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: 100

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: 271

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: 300

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: 588

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: 589

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: 590

Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 004 - via Porcellana

Corpo: Fg.29 mappale 205

Creditori Iscritti: OMISSIS

Bene: nei pressi di via del Sabbione - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 002



Corpo: 87

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: 83

Creditori Iscritti: OMISSIS

Bene: via Tripoli 34 - Felizzano (AL) - 15023

Lotto: 003

Corpo: 282 sub.3

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: via del Sabbione, 102 - Valmadonna - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - Valmadonna

Corpo: 488 sub.1

Comproprietari: Nessuno

Corpo: 488 sub.2

Comproprietari: Nessuno

Corpo: 87

Comproprietari: Nessuno

Corpo: 91

Comproprietari: Nessuno

Corpo: 100

Comproprietari: Nessuno

Corpo: 271

Comproprietari: Nessuno

Corpo: 300

Comproprietari: Nessuno

Corpo: 588

Comproprietari: Nessuno

Corpo: 589

Comproprietari: Nessuno

Corpo: 590

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 004 - via Porcellana Alessandria

Corpo: Fg.29 mappale 205

Comproprietari: Nessuno

Beni: nei pressi di via del Sabbione - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 002

Corpo: 87

Comproprietari: Nessuno

Corpo: 83

Comproprietari: Nessuno

Beni: via Tripoli 34 - Felizzano (AL) - 15023

Lotto: 003

Corpo: 282 sub.3

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via del Sabbione, 102 - Valmadonna - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - Valmadonna

Corpo: 488 sub.1

Misure Penali: NO

Corpo: 488 sub.2

Misure Penali: NO

Corpo: 87

Misure Penali: NO

Corpo: 91

Misure Penali: NO

Corpo: 100

Misure Penali: NO

Corpo: 271

Misure Penali: NO

Corpo: 300

Misure Penali: NO

Corpo: 588

Misure Penali: NO

Corpo: 589

Misure Penali: NO

Corpo: 590

Misure Penali: NO

Lotto: 004 - via Porcellana

Corpo: Fg.29 mappale 205

Misure Penali: NO

Beni: nei pressi di via del Sabbione - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 002

Corpo: 87

Misure Penali: NO

Corpo: 83

Misure Penali: NO

Beni: via Tripoli 34 - Felizzano (AL) - 15023

Lotto: 003

Corpo: 282 sub.3

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via del Sabbione, 102 - Valmadonna - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - Valmadonna

Corpo: 488 sub.1

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 004 - via Porcellana

Corpo: Fg.29 mappale 205

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: nei pressi di via del Sabbione - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 002

Corpo: 87

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: via Tripoli 34 - Felizzano (AL) - 15023

Lotto: 003

Corpo: 282 sub.3

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via del Sabbione, 102 - Valmadonna - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - Valmadonna

Valore complessivo intero: 344.770,07

Lotto: 004 - via Porcellana Alessandria

Valore complessivo intero: 6.242,40

Bene: nei pressi di via del Sabbione - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 002

Valore complessivo intero: 6.247,50

Bene: via Tripoli 34 - Felizzano (AL) - 15023

Lotto: 003

Valore complessivo intero: 17.220,50

Beni in **Alessandria (AL)**
Località/Frazione **Valmadonna**
via del Sabbione, 102

Lotto: 001 - Valmadonna

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
Data di presentazione: 10-10-2025

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: 488 sub.1.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Valmadonna, via del Sabbione, 102

Note: con sub.4 bene comune non censibile.

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 8, particella 488, subalterno 1, indirizzo via del Sabbione n.102, piano T, comune Alessandria, categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, superficie 193, rendita € € 387,34

Derivante da: VARIAZIONE del 24/10/2002 Pratica n. 297375 in atti dal 22/11/2002

RETTIFICA CLASSAMENTO PROPOSTO (n.266641.1/2002) COSTITUZIONE del 24/10/2002

Pratica n. 266641 in atti dal 24/10/2002 COSTITUZIONE (n. 2243.1/2002)

Confini: sub.4 del mappale 488 (cortile bcnc), mappale 86, tutti del Foglio 8.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione spazi interni

Regolarizzabili mediante: docfa

Descrizione delle opere da sanare: chiusura vano sottoscala nei pressi della cucina, chiusura passaggio da camera a locale di sgombero, apertura porta verso proprietà confinante al mappale 86 dal suddetto locale di sgombero. Presenza di piscina coperta nel locale taverna.

docfa: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: 488 sub.2.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Valmadonna, via del Sabbione, 102

Note: con sub.4 bene comune non censibile.

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 8, particella 488, subalterno 2, indirizzo via del Sabbione n.102, piano 1-2, comune Alessandria, categoria A/2, classe 1, consistenza 8 vani, superficie 214, rendita € € 619,75

Derivante da: VARIAZIONE del 24/10/2002 Pratica n. 297375 in atti dal 22/11/2002

RETTIFICA CLASSAMENTO PROPOSTO (n.266641.1/2002) COSTITUZIONE del 24/10/2002

Pratica n. 266641 in atti dal 24/10/2002 COSTITUZIONE (n. 2243.1/2002)

Confini: vuoto su sub.4 del mappale 488 (cortile bcnc), mappale 86, tutti del Foglio 8.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa destinazione spazi interni

Regolarizzabili mediante: docfa

Descrizione delle opere da sanare: realizzato w.c. cieco in piano 1° il luogo di quanto indicato come ripostiglio sulla planimetria catastale in atti.

docfa: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: 87.

agricolo sito in frazione: Valmadonna, via del Sabbione, 102

Note: terreno incolto

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria Alessandria, foglio 8, particella 87, qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 1330, reddito dominicale: € € 13,05, reddito agrario: € € 8,59

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: mappale 301 del Foglio 8, via del Sabbione ed altro foglio di mappa.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Non sono presenti fabbricati sul terreno.

Identificativo corpo: 91.

agricolo sito in frazione: Valmadonna, via del Sabbione, 102

Note: seminativo

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria Alessandria, foglio 8, particella 91, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 6940, reddito dominicale: € € 43,01, reddito agrario: € € 41,22

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: via del Sabbione, mappali 88, 89, 93, 372, 100 del Foglio 8 ed altro foglio di mappa.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Non sono presenti fabbricati sul terreno.

Identificativo corpo: 100.

agricolo sito in frazione: Valmadonna, via del Sabbione, 102

Note: seminativo

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria Alessandria, foglio 8, particella 100, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 3820, reddito dominicale: € € 23,67, reddito agrario: € € 22,69

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: via del Sabbione, mappali 91, 372 del Foglio 8.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Non sono presenti fabbricati sul terreno.

Identificativo corpo: 271.

agricolo sito in frazione: Valmadonna, via del Sabbione, 102

Note: seminativo

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria Alessandria, foglio 8, particella 271, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 4650, reddito dominicale: € € 28,82, reddito agrario: € € 27,62

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: mappali 61, 588, 82, 83, 64, 296, del Foglio 8.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Non sono presenti fabbricati sul terreno.

Identificativo corpo: 300.

agricolo sito in frazione: Valmadonna, via del Sabbione, 102

Note: prato con parte di vigneto non doc

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria Alessandria, foglio 8, particella 300, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 7133, reddito dominicale: € € 25,79, reddito agrario: € € 23,95

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: via del Sabbione e mappali nn.588, 488, 86, 589, 61, del Foglio 8.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Non sono presenti fabbricati sul terreno.

Identificativo corpo: 588.

agricolo sito in frazione: Valmadonna, via del Sabbione, 102

Note: derivante dalla soppressione dell'originario mappale 487 indicato nell'atto di pignoramento.

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria Alessandria, foglio 8, particella 588, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 21.367, reddito dominicale: € € 132,42, reddito agrario: € € 126,90

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 07/02/2025 Pratica n. AL0008084 in atti dal 07/02/2025 presentato il 07/02/2025 (n. 8084.1/2025), con questo frazionamento viene soppresso originario mappale n.487.

Confini: via del Sabbione e mappali nn.364, 81, 445, 82, 271, 61, 300, 589, 575, 590, 488, tutti del Foglio 8.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: mancato censimento del campo da calcetto in sintetico

Regolarizzabili mediante: T.M. e DOCFA

T.M. e DOCFA: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Il campo da calcetto in sintetico di dimensioni 25 x 15 m non risulta censito.

Identificativo corpo: 589.**Bene futuro [F] sito in frazione: Valmadonna, via del Sabbione, 102**

Note: derivante dalla soppressione dell'originario mappale 487 indicato nell'atto di pignoramento.

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 8, particella 589, comune Alessandria, categoria F/6

Derivante da: COSTITUZIONE del 07/02/2025 Pratica n. AL0008086 in atti dal 07/02/2025

(n. 8084.1/2025) Originario mappale 487 deriva da TIPO MAPPALE del 29/01/1997 in atti dal 29/01/1997 (n. 321.1/1997)

Confini: mappali nn.588, 300, 86,tutti del Foglio 8.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: incompleto censimento a Catasto Fabbricati del rustico esistente attualmente indicato con categoria F/6: fabbricato in attesa dichiarazione.

Regolarizzabili mediante: DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Completamento della dichiarazione a Catasto Fabbricati.

DOCFA: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: 590.**Bene futuro [F] sito in frazione: Valmadonna, via del Sabbione, 102**

Note: derivante dalla soppressione dell'originario mappale 487 indicato nell'atto di pignoramento.

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Pag. 17 di 76

Ver. 3.0

Edicom Finance srl

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 8, particella 590, comune Alessandria, categoria F/6
Derivante da: COSTITUZIONE del 07/02/2025 Pratica n. AL0008086 in atti dal 07/02/2025
(n. 8084.1/2025) Originario mappale 487 deriva da TIPO MAPPALE del 29/01/1997 in atti
dal 29/01/1997 (n. 321.1/1997)

Confini: mappali nn.588, 575, 488, tutti del Foglio 8.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: incompleto censimento a Catasto
Fabbricati del rustico esistente attualmente indicato con categoria F/6: fabbricato in
attesa dichiarazione.

Regolarizzabili mediante: DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Completamento della dichiarazione a Catasto
Fabbricati.

DOCFA: € 500,00

Oneri Totali: € 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 limitato con parcheggi riservati ai residenti.

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

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: 488 sub.1

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Alessandria (AL), via del Sabbione, 102

Occupato da OMISSIS senza alcun titolo.

Opponibilità ai terzi: NO

Note: In data 19/01/2026 risulta verificata l'assenza di contratti di locazione in essere
registrati in capo alla società OMISSIS C.F. 03339740122. Si allega risposta Agenzia Entrate.

Identificativo corpo: 488 sub.2

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Alessandria (AL), via del Sabbione, 102

Occupato da OMISSIS senza alcun titolo.

Opponibilità ai terzi: NO

Note: In data 19/01/2026 risulta verificata l'assenza di contratti di locazione in essere
registrati in capo alla società OMISSIS C.F. 03339740122. Si allega risposta Agenzia Entrate.

Identificativo corpo: 87

**agricolo sito in Alessandria (AL), via del Sabbione, 102
Libero**

Opponibilità ai terzi: NO

Note: In data 19/01/2026 risulta verificata l'assenza di contratti di locazione in essere registrati in capo alla società OMISSIS C.F. 03339740122. Si allega risposta Agenzia Entrate.

Identificativo corpo: 91

**agricolo sito in Alessandria (AL), via del Sabbione, 102
Libero**

Opponibilità ai terzi: NO

Note: Appezamento appare coltivato a seminativo al momento del sopralluogo. In data 19/01/2026 risulta verificata l'assenza di contratti di locazione in essere registrati in capo alla società OMISSIS C.F. 03339740122. Si allega risposta Agenzia Entrate.

Identificativo corpo: 100

**agricolo sito in Alessandria (AL), via del Sabbione, 102
Libero**

Opponibilità ai terzi: NO

Note: Appezamento appare coltivato a seminativo al momento del sopralluogo. In data 19/01/2026 risulta verificata l'assenza di contratti di locazione in essere registrati in capo alla società OMISSIS C.F. 03339740122. Si allega risposta Agenzia Entrate.

Identificativo corpo: 271

**agricolo sito in Alessandria (AL), via del Sabbione, 102
Libero**

Opponibilità ai terzi: NO

Note: Appezamento appare arato ma non seminato. In data 19/01/2026 risulta verificata l'assenza di contratti di locazione in essere registrati in capo alla società OMISSIS C.F. 03339740122. Si allega risposta Agenzia Entrate.

Identificativo corpo: 300

**agricolo sito in Alessandria (AL), via del Sabbione, 102
Occupato da OMISSIS senza alcun titolo.**

Opponibilità ai terzi: NO

Note: In data 19/01/2026 risulta verificata l'assenza di contratti di locazione in essere registrati in capo alla società OMISSIS C.F. 03339740122. Si allega risposta Agenzia Entrate.

Identificativo corpo: 588

**agricolo sito in Alessandria (AL), via del Sabbione, 102
Occupato da OMISSIS senza alcun titolo.**

Opponibilità ai terzi: NO

Note: In data 19/01/2026 risulta verificata l'assenza di contratti di locazione in essere registrati in capo alla società OMISSIS C.F. 03339740122. Si allega risposta Agenzia Entrate.

Identificativo corpo: 589

**Bene futuro [F] sito in Alessandria (AL), via del Sabbione, 102
Occupato da OMISSIS senza alcun titolo.**

Opponibilità ai terzi: NO

Note: In data 19/01/2026 risulta verificata l'assenza di contratti di locazione in essere registrati in capo alla società OMISSIS C.F. 03339740122. Si allega risposta Agenzia Entrate.

Identificativo corpo: 590

Bene futuro [F] sito in Alessandria (AL), via del Sabbione, 102

Occupato da OMISSIS senza alcun titolo.

Opponibilità ai terzi: NO

Note: In data 19/01/2026 risulta verificata l'assenza di contratti di locazione in essere registrati in capo alla società OMISSIS C.F. 03339740122. Si allega risposta Agenzia Entrate.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: garanzia cambiali; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 22/10/2021 ai nn. OMISSIS; Importo capitale: € 100.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 08/08/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 11/09/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: 488 sub.1

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: garanzia cambiali; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 22/10/2021 ai nn. OMISSIS; Importo capitale: € 100.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 08/08/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 11/09/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: 488 sub.2

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: garanzia cambiali; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 22/10/2021 ai nn. OMISSIS; Importo capitale: € 100.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 08/08/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 11/09/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: 87

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: garanzia cambiali; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 22/10/2021 ai nn. OMISSIS; Importo capitale: € 100.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 08/08/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 11/09/2025 ai nn. OMISSIS.

Pag. 20 di 76

Ver. 3.0

Edicom Finance srl

ASTE
GIUDIZIARIE®**Dati precedenti relativi ai corpi: 91**ASTE
GIUDIZIARIE®**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: garanzia cambiali; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 22/10/2021 ai nn. OMISSIS; Importo capitale: € 100.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 08/08/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 11/09/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: 100ASTE
GIUDIZIARIE®**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: garanzia cambiali; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 22/10/2021 ai nn. OMISSIS; Importo capitale: € 100.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 08/08/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 11/09/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: 271ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: garanzia cambiali; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 22/10/2021 ai nn. OMISSIS; Importo capitale: € 100.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 08/08/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 11/09/2025 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 22/06/2020 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: 300ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: garanzia cambiali; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 22/10/2021 ai nn. OMISSIS; Importo capitale: € 100.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 08/08/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 11/09/2025 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 22/06/2020 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: 588ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®Pag. 21 di 76
Ver. 3.0

Edicom Finance srl



- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: garanzia cambiali; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 22/10/2021 ai nn. OMISSIS; Importo capitale: € 100.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 08/08/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 11/09/2025 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 22/06/2020 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: 589

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: garanzia cambiali; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 22/10/2021 ai nn. OMISSIS; Importo capitale: € 100.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 08/08/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 11/09/2025 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 22/06/2020 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: 590

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

Identificativo corpo: 488 sub.1

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Alessandria (AL), via del Sabbione, 102

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 alla data della perizia:

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: 488 sub.2

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Alessandria (AL), via del Sabbione, 102

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 alla data della perizia:

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: 87
sito in **Alessandria (AL), via del Sabbione, 102**
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 alla data della perizia:
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: 91
sito in **Alessandria (AL), via del Sabbione, 102**
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 alla data della perizia:
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: 100
sito in **Alessandria (AL), via del Sabbione, 102**
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 alla data della perizia:
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: 271
sito in **Alessandria (AL), via del Sabbione, 102**
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 alla data della perizia:

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: 300

sito in **Alessandria (AL), via del Sabbione, 102**

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 alla data della perizia:

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: 588

sito in **Alessandria (AL), via del Sabbione, 102**

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 alla data della perizia:

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: 589

Bene futuro [F] sito in **Alessandria (AL), via del Sabbione, 102**

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 alla data della perizia:

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: 590

Bene futuro [F] sito in **Alessandria (AL), via del Sabbione, 102**

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 insolite alla data della perizia:
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 al 25/07/2013.** In forza di atto di rettifica - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
 Note: L'atto sopraccitato succede all'atto di permuta del Notaio OMISSIS del 22/02/2002 rep.10671, registrato a Milano 5 in data 13/03/2002 al n.1053 serie 2v e trascritto in Alessandria in data 19/03/2002 ai nn.2180/1520 con il quale OMISSIS acquisisce intero proprietà.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 25/07/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a 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: 488 sub.1

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 25/07/2013.** In forza di atto di rettifica - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
 Note: L'atto sopraccitato succede all'atto di permuta del Notaio OMISSIS del 22/02/2002 rep.10671, registrato a Milano 5 in data 13/03/2002 al n.1053 serie 2v e trascritto in Alessandria in data 19/03/2002 ai nn.2180/1520 con il quale OMISSIS acquisisce intero proprietà.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 25/07/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a 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: 488 sub.2

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 25/07/2013.** In forza di scrittura privata di permuta - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.



Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 25/07/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a 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: 87

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **25/07/2013**. In forza di scrittura privata di permuta - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.



Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 25/07/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a 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: 91

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **25/07/2013**. In forza di scrittura privata di permuta - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.



Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 25/07/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a 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: 100

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **25/07/2013**. In forza di scrittura privata di permuta - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.



Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 25/07/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a 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: 271

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **25/07/2013**. In forza di scrittura privata di permuta - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.



Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 25/07/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a 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: 300

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **25/07/2013**. In forza di scrittura privata di permuta - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.



Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 25/07/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a 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: 588

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **25/07/2013**. In forza di scrittura privata di permuta - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.



Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 25/07/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a 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: 589

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **25/07/2013**. In forza di



scrittura privata di permuta - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 25/07/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a 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: 590

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Valmadonna, via del Sabbione, 102

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: rifacimento intonaco esterno e sostituzione persiane

Presentazione in data 09/06/2000 al n. di prot. D03576

NOTE: fine lavori in data 28/07/2000.

Dati precedenti relativi ai corpi: 488 sub.1

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Valmadonna, via del Sabbione, 102

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: recinzione parziale proprietà con rete plastificata e paletti

Presentazione in data 22/02/2002 al n. di prot. D23404

Dati precedenti relativi ai corpi: 488 sub.1

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Valmadonna, via del Sabbione, 102

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: rifacimento intonaco esterno e sostituzione persiane

Presentazione in data 09/06/2000 al n. di prot. D03576

NOTE: fine lavori in data 28/07/2000.

Dati precedenti relativi ai corpi: 488 sub.2

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Valmadonna, via del Sabbione, 102

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: recinzione parziale proprietà con rete plastificata e paletti

Presentazione in data 22/02/2002 al n. di prot. D23404

Dati precedenti relativi ai corpi: 488 sub.2

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Le 2 pratiche edilizie citate non comprendono elaborati grafici relativi agli interni dei fabbricati. La DIA n. 266641.1/2002 citata in atto del 25/07/2013 Notaio OMISSIS Repertorio n. 15342 indicata in questa forma priva di data NON è reperibile presso l'Archivio del Comune di Alessandria.

Note generali sulla conformità: Non si può escludere la necessità di pratiche di Sanatoria e relativi costi in assenza della possibilità di presa visione della DIA sopraccitata, per la quale è stata fornita dichiarazione del Nucleo Archivio del Comune di Alessandria.

Dati precedenti relativi ai corpi: 488 sub.1

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Le 2 pratiche edilizie citate non comprendono elaborati grafici relativi agli interni dei fabbricati. La DIA n. 266641.1/2002 citata in atto del 25/07/2013 Notaio OMISSIS Repertorio n. 15342 indicata in questa forma priva di data NON è reperibile presso l'Archivio del Comune di Alessandria.

Note generali sulla conformità: Non si può escludere la necessità di pratiche di Sanatoria e relativi costi in assenza della possibilità di presa visione della DIA sopraccitata, per la quale è stata fornita dichiarazione del Nucleo Archivio del Comune di Alessandria.

Dati precedenti relativi ai corpi: 488 sub.2

agricolo

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Il lotto di terreno non risulta interessato da edificazioni.

Dati precedenti relativi ai corpi: 87

agricolo

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Il lotto di terreno non risulta interessato da edificazioni.

Dati precedenti relativi ai corpi: 91

agricolo

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Il lotto di terreno non risulta interessato da edificazioni.

Dati precedenti relativi ai corpi: 100

agricolo

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Il lotto di terreno non risulta interessato da edificazioni.

Dati precedenti relativi ai corpi: 271

agricolo

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Il lotto di terreno non risulta interessato da edificazioni.

Dati precedenti relativi ai corpi: 300

agricolo
Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità edilizia: La DIA n. 266641.1/2002 citata in atto del 25/07/2013 Notaio OMISSIS Repertorio n. 15342 indicata in questa forma priva di data NON è reperibile presso l'Archivio del Comune di Alessandria. Non si può escludere la necessità di pratiche di Sanatoria e relativi costi in assenza della possibilità di presa visione della DIA sopraccitata, per la quale è stata fornita dichiarazione del Nucleo Archivio del Comune di Alessandria.

Dati precedenti relativi ai corpi: 588

Bene futuro [F]
Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità edilizia: La DIA n. 266641.1/2002 citata in atto del 25/07/2013 Notaio OMISSIS Repertorio n. 15342 indicata in questa forma priva di data NON è reperibile presso l'Archivio del Comune di Alessandria. Non si può escludere la necessità di pratiche di Sanatoria e relativi costi in assenza della possibilità di presa visione della DIA sopraccitata, per la quale è stata fornita dichiarazione del Nucleo Archivio del Comune di Alessandria.

Note generali sulla conformità: Il rustico presente appare di vecchia data, come il cascinale risalente al 1800, antecedente P.R.G.

Dati precedenti relativi ai corpi: 589

Bene futuro [F]
Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità edilizia: La DIA n. 266641.1/2002 citata in atto del 25/07/2013 Notaio OMISSIS Repertorio n. 15342 indicata in questa forma priva di data NON è reperibile presso l'Archivio del Comune di Alessandria. Non si può escludere la necessità di pratiche di Sanatoria e relativi costi in assenza della possibilità di presa visione della DIA sopraccitata, per la quale è stata fornita dichiarazione del Nucleo Archivio del Comune di Alessandria.

Note generali sulla conformità: Il rustico presente appare di vecchia data, come il cascinale risalente al 1800, antecedente P.R.G.

Dati precedenti relativi ai corpi: 590

7.2 Conformità urbanistica:

frazione: Valmadonna, via del Sabbione, 102

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. n.36 07/02/2000 rettificata con Deliberazione della G.R. n.13 del 13/04/2000
Zona omogenea:	Aree per attività agricole
Norme tecniche di attuazione:	art.45 N.T.A.

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?

NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: 488 sub.1

frazione: Valmadonna, via del Sabbione, 102

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. n.36 07/02/2000 rettificata con Deliberazione della G.R. n.13 del 13/04/2000
Zona omogenea:	Aree per attività agricole
Norme tecniche di attuazione:	art.45 N.T.A.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: 488 sub.2

frazione: Valmadonna, via del Sabbione, 102

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. n.36 07/02/2000 rettificata con Deliberazione della G.R. n.13 del 13/04/2000
Zona omogenea:	Aree per attività agricole
Norme tecniche di attuazione:	art.45 N.T.A. con fascia di rispetto stradale di cui all'art.56 delle N.T.A. Prescrizioni geologiche - area di collina classe IIIa 3 di cui all'art.51 N.T.A.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Vedi Certificato di Destinazione Urbanistica del 10/02/2026 allegato.

Dati precedenti relativi ai corpi: 87

frazione: Valmadonna, via del Sabbione, 102

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. n.36 07/02/2000 rettificata con Deliberazione della G.R. n.13 del 13/04/2000
Zona omogenea:	Aree per attività agricole
Norme tecniche di attuazione:	art.45 N.T.A. con fascia di rispetto stradale di cui all'art.56 delle N.T.A. Prescrizioni geologiche - area di collina classe IIb 3 di cui all'art.51 N.T.A.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Vedi Certificato di Destinazione Urbanistica del 10/02/2026 allegato.

Dati precedenti relativi ai corpi: 91

frazione: Valmadonna, via del Sabbione, 102

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. n.36 07/02/2000 rettificata con Deliberazione della G.R. n.13 del 13/04/2000
Zona omogenea:	Aree per attività agricole
Norme tecniche di attuazione:	art.45 N.T.A. con fascia di rispetto stradale di cui all'art.56 delle N.T.A. Prescrizioni geologiche - area di collina classe IIb 3 di cui all'art.51 N.T.A.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Vedi Certificato di Destinazione Urbanistica del 10/02/2026 allegato.

Dati precedenti relativi ai corpi: 100

frazione: Valmadonna, via del Sabbione, 102

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. n.36 07/02/2000 rettificata con Deliberazione della G.R. n.13 del 13/04/2000
Zona omogenea:	Aree per attività agricole
Norme tecniche di attuazione:	art.45 N.T.A. Prescrizioni geologiche - parte in area di collina classe IIIa1 di cui all'art.51 N.T.A.

Pag. 32 di 76

Ver. 3.0

Edicom Finance srl

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?

NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Vedi Certificato di Destinazione Urbanistica del 10/02/2026 allegato.

Dati precedenti relativi ai corpi: 271

frazione: Valmadonna, via del Sabbione, 102

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. n.36 07/02/2000 rettificata con Deliberazione della G.R. n.13 del 13/04/2000
Zona omogenea:	Aree per attività agricole
Norme tecniche di attuazione:	art.45 N.T.A. Fascia di rispetto stradale in parte con rif. art.56 N.T.A. Prescrizioni geologiche - parte area di collina classe IIIa3 e parte in area di collina classe IIb di cui all'art.51 N.T.A.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Vedi Certificato di Destinazione Urbanistica del 10/02/2026 allegato.

Dati precedenti relativi ai corpi: 300

frazione: Valmadonna, via del Sabbione, 102

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. n.36 07/02/2000 rettificata con Deliberazione della G.R. n.13 del 13/04/2000
Zona omogenea:	Aree per attività agricole
Norme tecniche di attuazione:	art.45 N.T.A. Prescrizioni geologiche - parte area di collina classe IIe1 di cui all'art.51 N.T.A.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: Il CDU destina area alle

sole attività agricole, il campo da calcetto in sintetico pare non ammesso. Vedi Certificato di Destinazione Urbanistica del 10/02/2026 allegato.

Dati precedenti relativi ai corpi: 588

frazione: Valmadonna, via del Sabbione, 102

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. n.36 07/02/2000 rettificata con Deliberazione della G.R. n.13 del 13/04/2000
Zona omogenea:	Aree per attività agricole
Norme tecniche di attuazione:	art.45 N.T.A. Prescrizioni geologiche - area di collina classe IIe1 di cui all'art.51 N.T.A.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Vedi Certificato di Destinazione Urbanistica del 10/02/2026 allegato.

Dati precedenti relativi ai corpi: 589

frazione: Valmadonna, via del Sabbione, 102

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. n.36 07/02/2000 rettificata con Deliberazione della G.R. n.13 del 13/04/2000
Zona omogenea:	Aree per attività agricole
Norme tecniche di attuazione:	art.45 N.T.A. Prescrizioni geologiche - area di collina classe IIe1 di cui all'art.51 N.T.A.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Vedi Certificato di Destinazione Urbanistica del 10/02/2026 allegato.

Dati precedenti relativi ai corpi: 590

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **488 sub.1**

Porzione di cascinale bifamiliare articolato nel piano terreno e collegato internamente con altra u.i. soprastante (sub.2) compresa nel pignoramento. Sono presenti: ingresso, cucina/soggiorno, tavernetta (comprendente piscina coperta), disimpegno con w.c. di servizio, camera e locale di sgombero. E' inoltre presente basso fabbricato isolato uso legnaia/sgombero nel cortile antistante. Prospetto omogeneo con intonaco tinteggiato, persiane e griglie anti-intrusione, serramenti eterogenei in parte in legno ed in parte in alluminio nella zona tavernetta con piscina. Pavimentazione in cotto o gres, porte interne in legno massello ed intonaco civile tinteggiato. Il fabbricato risulta di tarda epoca, con ultimi interventi di ristrutturazione parzialmente documentati risalenti ai primi anni 2000. La caldaia per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria è ubicata nella porzione del cascinale esclusa dal pignoramento. E' presente in falda impianto fotovoltaico da 18 kw ad alimentare la pompa di calore a servizio dei sub.1 (p.t.) e 2 (p.1°). Il cortile antistante risulta pavimentato in porfido con buona viabilità di accesso.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **220,00**

E' posto al piano: terreno

L'edificio è stato costruito nel: 1800

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2002

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 102 di via del Sabbione in frazione Valmadonna; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è stabilmente abitato. Il sub.1 appare zona giorno del soprastante sub.2 più che u.i. autonoma.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	pompa di calore con impianto fotovoltaico ed accumulo
Stato impianto	attivo
Potenza nominale	18 kw

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
--	----

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 indicata in visura, verificata con misure a campione sulla base della planimetria catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	superf. esterna lorda	181,00	1,00	181,00
sgombero/ tavernetta	superf. esterna lorda	19,00	0,50	9,50
legnaia	superf. esterna lorda	20,00	0,15	3,00
		220,00		193,50

Pertinenze:

488 sub.1
1. Cortile

Valore a corpo: € 0

Note: Mappale 488 sub.4 bene comune non censibile

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **488 sub.2**

Porzione di cascinale bifamiliare articolato nei piano primo e secondo, collegato internamente con altra u.i. sottostante (sub.1) compresa nel pignoramento. Sono presenti: ampio soggiorno divisibile, 2 bagni (di cui uno cieco), due camere e disimpegno in piano primo; camera mansardata in piano secondo collegata da scala interna. Prospetto omogeneo con intonaco tinteggiato, persiane, serramenti in alluminio. Pavimentazione in cotto o gres, pareti intonacate con pilastri di mattoni pieni a vista, tetto in legno a vista. Il fabbricato risulta di tarda epoca, con ristrutturazione totale della u.i. da circa 20 anni (pur non documentata). La caldaia per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria è ubicata nella porzione del cascinale esclusa dal pignoramento. E' presente in falda impianto fotovoltaico da 18 kw ad alimentare la pompa di calore a servizio dei sub.1 (p.t.) e 2 (p.1°).

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **218,00**

E' posto al piano: primo e secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1800

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2002

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 102 di via del Sabbione in frazione Valmadonna; ha un'altezza utile interna di circa m. 4,00 m di altezza media in presenza di falda a vista

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è stabilmente abitato. Di fatto il subalterno 2 appare la zona notte del subalterno 1 più che unità immobiliare autonoma.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	pompa di calore con impianto fotovoltaico ed accumulo
Stato impianto	attivo

Potenza nominale	18 kw
------------------	-------

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
--	----

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, verificata con misure a campione in fase di sopralluogo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione p.1	superf. esterna lorda	193,00	1,00	193,00
abitazione piano 2° mansardato	superf. esterna lorda	25,00	0,80	20,00
		218,00		213,00

Pertinenze:

488 sub.2
1. Cortile

Valore a corpo: € 0

Note: Mappale 488 sub.4 bene comune non censibile

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **87**

Terreno incolto occupato da arbusti ed erba alta posto al margine di via del Sabbione ed accessibile da strada sterrata dalla stessa dipartentesi. Il Mappale si trova sul lato opposto dei terreni circostanti il fabbricato principale e non confina con alcuno degli altri mappali pignorati.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.330,00**
il terreno risulta di forma triangolare ed orografia collinare
Sistemazioni agrarie assenti
Sistemi irrigui presenti assenti
Colture erbacee incolto produttivo

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

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 visura catastale in atti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno incolto	superf. esterna lorda	1.330,00	1,00	1.330,00
		1.330,00		1.330,00

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **91**

Terreno coltivato a seminativo unitamente al margine di via del Sabbione. Il Mappale si trova sul lato opposto dei terreni circostanti il fabbricato principale e confina con il mappale 100 del Foglio 8 compreso nel pignoramento.

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **6.940,00**

il terreno risulta di forma quadrangolare ed orografia collinare

Sistemazioni agrarie seminativo

Sistemi irrigui presenti assenti

Colture erbacee frumento

Stato di manutenzione generale: buono

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

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

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 visura catastale in atti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
seminativo	superf. esterna lorda	6.940,00	1,00	6.940,00
		6.940,00		6.940,00

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **100**

Terreno coltivato a seminativo unitamente al margine di via del Sabbione. Il Mappale si trova sul lato opposto dei terreni circostanti il fabbricato principale e confina con il mappale 91 del Foglio 8 compreso nel pignoramento.

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **3.820,00**

il terreno risulta di forma quadrangolare ed orografia collinare

Sistemazioni agrarie seminativo

Sistemi irrigui presenti assenti

Colture erbacee frumento

Stato di manutenzione generale: buono

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

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

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 visura catastale in atti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
seminativo	superf. esterna lorda	3.820,00	1,00	3.820,00
		3.820,00		3.820,00

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **271**

Terreno agricolo arato, posto nella parte bassa del più ampio sedime comprendente anche i fabbricati.

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

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **4.650,00**
il terreno risulta di forma quadrangolare ed orografia collinare
Sistemazioni agrarie seminativo
Sistemi irrigui presenti assenti

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

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 visura catastale in atti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
seminativo	superf. esterna lorda	4.650,00	1,00	4.650,00
		4.650,00		4.650,00

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **300**

Terreno agricolo retrostante in fabbricati, cintato verso la via del Sabbione ed in parte coltivato a vigneto per produzione propria ed in parte a prato.

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

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **7.133,00**
il terreno risulta di forma quadrangolare ed orografia collinare
Sistemi irrigui presenti assenti
Colture erbacee prato
Colture arboree vigneto

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

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 visura catastale in atti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
vigneto e prato	superf. esterna lorda	7.133,00	1,00	7.133,00



7.133,00



7.133,00

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **588**

Terreno agricolo di ampie dimensioni comprendente viabilità di accesso da via del Sabbione ai fabbricati, zona posteggio non asfaltata e, sul pendio degradante sottostante i fabbricati, campo da calcio a 5 in sintetico di dimensioni m 25 x 15, completo di porte e recinzione senza fabbricati accessori annessi. La parte restante risulta destinata alla originaria destinazione di seminativo.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **21.367,00**
il terreno risulta di forma poligonale ed orografia collinare
Sistemi irrigui presenti assenti
Colture erbacee seminativo
Stato di manutenzione generale: buono

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

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 visura catastale in atti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
seminativo	superf. esterna lorda	21.367,00	1,00	21.367,00
		21.367,00		21.367,00

 Descrizione: **Bene futuro [F]** di cui al punto **589**

Area di cortile pianeggiante di 265 mq, adiacente alla porzione di cascinale escluso dal pignoramento (mappale 86) ma confinante con altri mappali compresi in esso. E' presente fabbricato rustico di dimensioni di m 3,40 x 5,70 circa ad uso deposito (ex pollaio ?) con forno esterno, per il quale non risulta perfezionato il censimento e non è pertanto disponibile planimetria catastale. Struttura in muratura con copertura a falda unica con struttura in legno e manto di copertura in parte con onduline ed in parte in coppi, parzialmente intonacato.

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **19,00**

E' posto al piano: terreno

L'edificio è stato costruito nel: apparentemente ante '67

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

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 alle dimensioni dei fabbricati presenti rilevati in loco.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
rustico	superf. esterna lorda	19,00	1,00	19,00

19,00

19,00

Descrizione: **Bene futuro [F]** di cui al punto **590**

Area di cortile pianeggiante di 95 mq, antistante alla porzione di cascinale escluso dal pignoramento (mappale 86) ma confinante con altri mappali compresi in esso. E' presente fabbricato rustico di dimensioni di m 5,30 x 8,70 circa ad uso deposito con portico, per il quale non risulta perfezionato il censimento e non è pertanto disponibile planimetria catastale. Struttura in muratura con copertura a falda unica con struttura in legno e manto di copertura in coppi, parzialmente intonacato.

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

Eventuali comproprietari:
 Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **46,00**

E' posto al piano: terreno

L'edificio è stato costruito nel: apparentemente ante '67

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

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 alle dimensioni dei fabbricati presenti rilevati in loco.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
rustico	superf. esterna lorda	46,00	1,00	46,00
		46,00		46,00

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 quotazioni immobiliari 1°

semestre 2025. REGIONE PIEMONTE BU14S2 03/04/2025 -
Pubblicazione delle tabelle dei valori agricoli medi dei terreni
approvati validi per anno 2025..

8.3 Valutazione corpi:

488 sub.1. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cortile

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 152.865,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	181,00	€ 790,00	€ 142.990,00
sgombero/ tavernetta	9,50	€ 790,00	€ 7.505,00
legnaia	3,00	€ 790,00	€ 2.370,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 152.865,00
Valore Corpo			€ 152.865,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 152.865,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 152.865,00

488 sub.2. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cortile

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 168.270,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione p.1	193,00	€ 790,00	€ 152.470,00
abitazione piano 2° mansardato	20,00	€ 790,00	€ 15.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 168.270,00
Valore Corpo			€ 168.270,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 168.270,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 168.270,00

87. agricolo

Altro Metodo di Valorizzazione.

Con riferimento ai valori agricoli 2025 Regione Piemonte per Regione Agraria n.12
Pianura Alessandria riferiti alla reale condizione di incolto produttivo €/Ha 300. Mq
1.330 x 0,03 €/mq = € 39,9 arrotondato in € 50.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
terreno incolto	1.330,00	€ 0,00	€ 0,00
Valore Corpo			€ 50,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 50,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 50,00

91. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 11.104,00.

Con riferimento ai valori agricoli 2025 Regione Piemonte per Regione Agraria n.12

Pianura Alessandria riferiti alla reale condizione di seminativo €/Ha 16.000.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
seminativo	6.940,00	€ 1,00	€ 6.940,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 6.940,00
aumento del 60.00%			€ 4.164,00
Valore Corpo			€ 11.104,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 11.104,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 11.104,00

100. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.112,00.

Con riferimento ai valori agricoli 2025 Regione Piemonte per Regione Agraria n.12

Pianura Alessandria riferiti alla reale condizione di seminativo €/Ha 16.000.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
seminativo	3.820,00	€ 1,00	€ 3.820,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.820,00
aumento del 60.00%			€ 2.292,00
Valore Corpo			€ 6.112,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.112,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.112,00

271. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.440,00.
 Con riferimento ai valori agricoli 2025 Regione Piemonte per Regione Agraria n.12
 Pianura Alessandria riferiti alla reale condizione di seminativo €/Ha 16.000.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
seminativo	4.650,00	€ 1,00	€ 4.650,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 4.650,00
aumento del 60.00%			€ 2.790,00
Valore Corpo			€ 7.440,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 7.440,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.440,00

300. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 14.266,00.
 Con riferimento ai valori agricoli 2025 Regione Piemonte per Regione Agraria n.12
 Pianura Alessandria riferiti alla reale condizione in parte a prato €/Ha 13.300 ed in
 parte a vigneto con uve non doc €/Ha 28.000.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
vigneto e prato	7.133,00	€ 2,00	€ 14.266,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 14.266,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
Valore Corpo			€ 14.266,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 14.266,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 14.266,00

588. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 34.187,20.
 Con riferimento ai valori agricoli 2025 Regione Piemonte per Regione Agraria n.12
 Pianura Alessandria riferiti alla reale principale destinazione a seminativo €/Ha 16.000.
 In assenza di chiara documentazione attestante la regolarità urbanistica del campo
 da calcetto in sintetico esistente.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
seminativo	21.367,00	€ 1,00	€ 21.367,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 21.367,00

aumento del 60.00%

€ 12.820,20

Valore Corpo

€ 34.187,20

Valore Pertinenze

€ 0,00

Valore complessivo intero

€ 34.187,20

Valore complessivo diritto e quota

€ 34.187,20

589. Bene futuro [F]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 5.700,00.

Si stima il rustico esistente con il metodo del costo di costruzione deprezzato data la vetusta dell'immobile con un costo unitario di 300 €/mq.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
rustico	19,00	€ 300,00	€ 5.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 5.700,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
Valore Corpo			€ 5.700,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 5.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 5.700,00

590. Bene futuro [F]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 11.500,00.

Si stima il rustico esistente con il metodo del costo di costruzione deprezzato data la vetusta dell'immobile con un costo unitario di 250 €/mq.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
rustico	46,00	€ 250,00	€ 11.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 11.500,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
Valore Corpo			€ 11.500,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 11.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 11.500,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio	Valore diritto e quota
----	----------	---------------------	------------------------	---------------------------

			ponderale	
488 sub.1	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cortile	193,50	€ 152.865,00	€ 152.865,00
488 sub.2	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cortile	213,00	€ 168.270,00	€ 168.270,00
87	agricolo	1.330,00	€ 50,00	€ 50,00
91	agricolo	6.940,00	€ 11.104,00	€ 11.104,00
100	agricolo	3.820,00	€ 6.112,00	€ 6.112,00
271	agricolo	4.650,00	€ 7.440,00	€ 7.440,00
300	agricolo	7.133,00	€ 14.266,00	€ 14.266,00
588	agricolo	21.367,00	€ 34.187,20	€ 34.187,20
589	Bene futuro [F]	19,00	€ 5.700,00	€ 5.700,00
590	Bene futuro [F]	46,00	€ 11.500,00	€ 11.500,00

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%)

€ 61.724,13

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 5.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 344.770,07**Lotto: 004 - via Porcellana Alessandria**

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

Data di presentazione: 10-10-2025

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Fg.29 mappale 205.

agricolo sito in Alessandria (AL) CAP: via Porcellana

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS sede in MILANO (MI) , sezione censuaria Alessandria, foglio 29, particella 205, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 4590, reddito dominicale: € 56,89, reddito agrario: € 40,30

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: via Porcellana e mappali nn.204, 47, 46, 39, 115, tutti del Foglio 29.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Non sono presenti fabbricati sui terreni.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico limitato con parcheggi riservati ai residenti.

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

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

Opponibilità ai terzi:

Note: Apprezzamento appare coltivato a seminativo al momento del sopralluogo. In data 19/01/2026 risulta verificata l'assenza di contratti di locazione in essere registrati in capo alla società OMISSIS C.F. 03339740122. Si allega risposta Agenzia Entrate.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: garanzia cambiali; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 22/10/2021 ai nn. OMISSIS; Importo capitale: € 100.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 08/08/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 11/09/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Fg.29 mappale 205

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 alla data della perizia:

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** al **25/07/2013**. In forza di scrittura privata di permuta - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 25/07/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a 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:

agricolo

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Il lotto di terreno non risulta interessato da edificazioni.

7.2 Conformità urbanistica:

Alessandria (AL) CAP: 15122, via Porcellana

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. n.36 07/02/2000 rettificata con Deliberazione della G.R. n.13 del 13/04/2000
Zona omogenea:	Aree per attività agricole
Norme tecniche di attuazione:	art.45 N.T.A.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Vedi Certificato di Destinazione Urbanistica del 10/02/2026 allegato.

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Fg.29 mappale 205**

Terreno agricolo ad uso seminativo, di agevole accesso da via Porcellana, giacitura pianeggiante e forma regolare. Il terreno al momento del sopralluogo appare coltivato unitamente ai mappali adiacenti.

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

Eventuali comproprietari:
 Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **4.590,00**
 il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia pianeggiante
 Sistemi irrigui presenti assenti
 Colture erbacee seminativo

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio

NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi

NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

con riferimento alla visura catastale in atti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
seminativo	sup reale lorda	4.590,00	1,00	4.590,00
		4.590,00		4.590,00

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:
REGIONE PIEMONTE BU14S2 03/04/2025 - Pubblicazione delle
tabelle dei valori agricoli medi dei terreni approvati validi per
anno 2025..

8.3 Valutazione corpi:**Fg.29 mappale 205. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.344,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
seminativo	4.590,00	€ 1,00	€ 4.590,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo
aumento del 60.00% € 4.590,00
€ 2.754,00

Valore Corpo € 7.344,00
Valore Pertinenze € 0,00
Valore complessivo intero € 7.344,00
Valore complessivo diritto e quota € 7.344,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Fg.29 mappale 205	agricolo	4.590,00	€ 7.344,00	€ 7.344,00

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%) € 1.101,60
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: € 6.242,40

Beni in **Valenza (AL)**
Località/Frazione
nei pressi di via del Sabbione

Lotto: 002

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
Data di presentazione: 10-10-2025

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: 87.

agricolo sito in nei pressi di via del Sabbione

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS sede in MILANO (MI) 03339740122 , sezione censuaria Valenza, foglio 45, particella 87, qualità bosco misto, classe 3, superficie catastale 6070, reddito dominicale: € € 10,97, reddito agrario: € € 1,88

Derivante da: TABELLA DI VARIAZIONE del 24/07/2024 Pratica n. AL0133113 in atti dal 05/12/2024 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n.

133113.1/2024), terreno precedentemente censito quale seminativo con gli stessi identificativi. Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: mappali nn.83, 84, 88, 86, 92, 93, 91, 90, tutti del Foglio 45.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Non sono presenti fabbricati sul mappale.

Identificativo corpo: 83.

agricolo sito in nei pressi di via del Sabbione

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS sede in MILANO (MI) 03339740122 , sezione censuaria Valenza, foglio 45, particella 83, qualità bosco misto, classe 3, superficie catastale 1280, reddito dominicale: € € 2,31, reddito agrario: € € 0,40

Derivante da: TABELLA DI VARIAZIONE del 24/07/2024 Pratica n. AL0144074 in atti dal 05/12/2024 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL3.10.2006 N. 262 (n.

144074.1/2024)), terreno precedentemente censito quale vigneto con gli stessi identificativi. Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: mappali nn.84, 87, tutti del Foglio 45 e strada vicinale.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Non sono presenti fabbricati sul mappale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

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: 87

**agricolo sito in Valenza (AL), nei pressi di via del Sabbione
Libero**

Opponibilità ai terzi:

Note: In data 19/01/2026 risulta verificata l'assenza di contratti di locazione in essere registrati in capo alla società OMISSIS C.F. 03339740122. Si allega risposta Agenzia Entrate.

Identificativo corpo: 83

**agricolo sito in Valenza (AL), nei pressi di via del Sabbione
Libero**

Opponibilità ai terzi:

Note: In data 19/01/2026 risulta verificata l'assenza di contratti di locazione in essere registrati in capo alla società OMISSIS C.F. 03339740122. Si allega risposta Agenzia Entrate.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: garanzia cambiali; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 22/10/2021 ai nn. OMISSIS; Importo capitale: € 100.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 08/08/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 11/09/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: 87

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: garanzia cambiali; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 22/10/2021 ai nn. OMISSIS; Importo capitale: € 100.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 08/08/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 11/09/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: 83

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: 87

agricolo sito in Valenza (AL), nei pressi di via del Sabbione

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 alla data della perizia:

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: 83

agricolo sito in Valenza (AL), nei pressi di via del Sabbione

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 alla data della perizia:

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** al **25/07/2013**. In forza di scrittura privata di permuta - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 25/07/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a 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: 87

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **25/07/2013**. In forza di scrittura privata di permuta - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 25/07/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a 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: 83

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

agricolo

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Il lotto di terreno non risulta interessato da edificazioni.

Dati precedenti relativi ai corpi: 87

agricolo

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Il lotto di terreno non risulta interessato da edificazioni.

Dati precedenti relativi ai corpi: 83

7.2 Conformità urbanistica:

nei pressi di via del Sabbione

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	C.C. n.35 del 26/06/2018 ed integrato con Deliberazione n.25 del 31/05/2021 L.R. n.19/2009 - piano paesaggistico regionale D.G.R. n.233-35836 03/10/2017
Zona omogenea:	area di salvaguardia assoluta di interesse naturalistico, paesaggistico o ambientale facente parte sistema collinare Area S
Norme tecniche di attuazione:	art. 17.3 N.T.A. con destinazioni d'uso connesse all'attività agricola con le limitazioni del caso.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Limitazioni all'edificabilità ai sensi L.R.11/2019 Testo Unico sulla tutela aree

	naturali e della biodiversità.
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Valenza in data 28/01/2026.

Dati precedenti relativi ai corpi: 87

nei pressi di via del Sabbione

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	C.C. n.35 del 26/06/2018 ed integrato con Deliberazione n.25 del 31/05/2021 L.R. n.19/2009 - piano paesaggistico regionale D.G.R. n.233-35836 03/10/2017
Zona omogenea:	area di salvaguardia assoluta di interesse naturalistico, paesaggistico o ambientale facente parte sistema collinare Area S
Norme tecniche di attuazione:	art. 17.3 N.T.A. con destinazioni d'uso connesse all'attività agricola con le limitazioni del caso.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Limitazioni all'edificabilità ai sensi L.R.11/2019 Testo Unico sulla tutela aree naturali e della biodiversità.
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Valenza in data 28/01/2026.

Dati precedenti relativi ai corpi: 83

Descrizione: **agricolo** di cui al punto 87

Bosco naturale di robinia non gestito e privo di recenti tagli, accessibile da breve sentiero non carrabile dipartentesi dalla via del Sabbione. La redditività del terreno può essere data dalla produzione di legname da ardere pur con accessi non ottimali.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **6.070,00**
il terreno risulta di forma poligonale ed orografia collinare
Sistemazioni agrarie no
Sistemi irrigui presenti no
Colture erbacee no
Colture arboree no
Selviculture bosco naturale di robinia

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

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 visura catastale in atti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
--------------	-----------	-----------------------------	--------	------------------------

bosco ceduo e misto	superf. esterna lorda	6.070,00	1,00	6.070,00
		6.070,00	6.070,00	

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **83**

Bosco naturale di robinia non gestito e privo di recenti tagli, accessibile da breve sentiero non carrabile dipartentesi dalla via del Sabbione. La redditività del terreno può essere data dalla produzione di legname da ardere pur con accessi non ottimali.

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

Eventuali comproprietari:
 Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.280,00**
 il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia collinare
 Sistemazioni agrarie no
 Sistemi irrigui presenti no
 Colture erbacee no
 Colture arboree no
 Selvicolture bosco naturale di robinia

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

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 visura catastale in atti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
bosco ceduo e misto	superf. esterna lorda	1.280,00	1,00	1.280,00
		1.280,00		1.280,00

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 Valenza;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

REGIONE PIEMONTE BU14S2 03/04/2025 - Pubblicazione delle tabelle dei valori agricoli medi dei terreni approvati validi per anno 2025..

8.3 Valutazione corpi:

87. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.070,00.

Con riferimento ai valori agricoli 2025 Regione Piemonte per Regione Agraria n.4A medio monferrato alessandrino riferiti alla reale condizione di bosco ceduo misto €/Ha 9.800.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
bosco ceduo e misto	6.070,00	€ 1,00	€ 6.070,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 6.070,00
Valore Corpo			€ 6.070,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.070,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.070,00

83. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.280,00.

Con riferimento ai valori agricoli 2025 Regione Piemonte per Regione Agraria n.4A medio monferrato alessandrino riferiti alla reale condizione di bosco ceduo misto €/Ha 9.800.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
bosco ceduo e misto	1.280,00	€ 1,00	€ 1.280,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.280,00
Valore Corpo			€ 1.280,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.280,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.280,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota

87	agricolo	6.070,00	€ 6.070,00	€ 6.070,00
83	agricolo	1.280,00	€ 1.280,00	€ 1.280,00

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%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.102,50

€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 6.247,50Beni in **Felizzano (AL)**

Località/Frazione

via Tripoli 34

Lotto: 003

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

Data di presentazione: 10-10-2025

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: 282 sub.3.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Tripoli 34

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS sede in MILANO (MI), foglio 21, particella 282, subalterno 3, indirizzo via Tripoli 34, piano T-1, comune Felizzano, categoria A/4, classe 2, consistenza 2 vani, superficie 51, rendita € € 71,27

Derivante da: VARIAZIONE del 12/12/2002 Pratica n. 9895 in atti dal 16/01/2003 SI CONFERMA IL CLASSAMENTO PROPOSTO (n. 321108.1/2002) VARIAZIONE del 12/12/2002 Pratica n. 321108 in atti dal 12/12/2002 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 35207.1/2002)

Confini: Mappali nn.283, 286 ed altro subalterno del mappale 282, tutti del Foglio 21.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione spazi interni

Regolarizzabili mediante: docfa

Descrizione delle opere da sanare: in piano terreno: la zona identificata come porticato risulta chiusa e costituente vano unico con la zona ingresso, diversa tipologia ed ubicazione scala interna, realizzazione tramezzatura divisoria zona w.c. modifica muro perimetrale per ampliamento w.c. verso avancorpo latrina; in piano primo presente apertura verso sottotetto altro subalterno mappale 282 Foglio 21.

docfa: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi riservati ai residenti.

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

Opponibilità ai terzi:

Note: L'immobile risulta recentemente liberato a seguito azioni intraprese dal Custode.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: garanzia cambiali; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 22/10/2021 ai nn. OMISSIS; Importo capitale: € 100.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 08/08/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 11/09/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: 282 sub.3

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 alla data della perizia:

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 al 25/07/2013.** In forza di scrittura privata di permuta - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 25/07/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a 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: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione portico esistente con cambio destinazione d'uso.

Rilascio in data 01/03/2000 al n. di prot. 1

NOTE: fine lavori dichiarata 31/12/2002.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il progetto di ristrutturazione del 2000 è riferito a n.1 unità abitativa, di fatto sono state ricavate n.2 unità immobiliari distinte: la parte oggetto di pignoramento ed altra u.i. con accesso dal c.n.36 di via Tripoli. In piano terreno risulta chiusa e costituente cubatura il portico indicato in progetto, la latrina esterna è stata collegata con volume principale per creazione più ampio bagno privo di antibagno, la scala di collegamento al piano primo è con rampa e non a chiocciola; al piano primo è presente porta di accesso al sottotetto della u.i. confinante.

Regolarizzabili mediante: SCIA in Sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: aumento di cubatura con chiusura portico e diversa tramezzatura locali.

SCIA in Sanatoria: € 5.000,00

Oneri Totali: **€ 5.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Si allega progetto di ristrutturazione citato richiesto ad archivio Comune di Felizzano.

7.2 Conformità urbanistica:

via Tripoli 34

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	D.G.R. 76-7893 del 24/09/1986
Zona omogenea:	aree di insediamento storico in cui è ammessa la sola ristrutturazione - categoria edilizia categoria 3a, RD3 a
Norme tecniche di attuazione:	art. 36 N.T.A.
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **282 sub.3**

Abitazione semindipendente ricavata da ex cascinale a seguito di ristrutturazione totale del 2000 che ha interessato anche la porzione confinante con accesso dal c.n.36 di Via Tripoli. L'immobile ha struttura in muratura piena e risulta articolato su 2 livelli con accesso attraverso piccolo cortiletto cintato (nel quale non vi è possibilità di posteggio) antistante pavimentato in mattonelle di porfido. In piano terreno: zona giorno con angolo cottura e w.c.; in piano primo camera. Pavimentazione interna in gres ceramico 30x30, serramenti esterni in legno privi di persiane, il prospetto esterno risulta parzialmente intonacato con evidenti tracce di umidità; tetto in legno con perlatura a vista (H. max m 4,10 H.min m 3,15) in piano primo e H. 2,15 sottotrave in piano terreno. Internamente i locali presentano tracce di umidità, sono presenti radiatori in ghisa ma non è presente generatore di calore, è presente impianto di condizionamento con pompa di calore e boiler elettrico posti nell'avancorpo esterno originariamente destinato a latrina. L'immobile è stato abitato fino a fine 2025 con condizioni igieniche precarie. Impiantistica da aggiornare.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **75,00**
E' posto al piano: terreno e primo

L'edificio è stato costruito nel: ante '67

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2000

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 34; ha un'altezza utile interna di circa m. (H. max m 4,10 H.min m 3,15) in piano primo e H. 2,15 sottotrave in piano terreno

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: mediocre

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Note	è presente boiler elettrico per acs di dubbio funzionamento.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	split con unità esterna di cui non è certo il funzionamento.

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 sul posto.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
corte esclusiva	superf. esterna lorda	21,00	0,10	2,10
Porticato	superf. esterna lorda	10,00	0,25	2,50
Abitazione	superf. esterna lorda	44,00	1,00	44,00
		75,00		48,60

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 Felizzano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Agenzia delle Entrate Banca dati quotazioni immobiliari 1° semestre 2025.

8.3 Valutazione corpi:**282 sub.3. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 26.730,00.

Destinazione	Superficie	Valore Unitario	Valore
--------------	------------	-----------------	--------

	Equivalente		Complessivo
corte esclusiva	2,10	€ 550,00	€ 1.155,00
Porticato	2,50	€ 550,00	€ 1.375,00
Abitazione	44,00	€ 550,00	€ 24.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 26.730,00
Valore Corpo			€ 26.730,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 26.730,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 26.730,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
282 sub.3	Abitazione di tipo popolare [A4]	48,60	€ 26.730,00	€ 26.730,00

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%)

€ 4.009,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 5.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 17.220,50

Data generazione:
03-07-2026

L'Esperto alla stima
Geom. Paolo Piccini