

**Tribunale di Alessandria**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **217/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-07-2024 ore 11:00

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - LOTTO UNICO**

**Esperto alla stima:** Geom. Massimo Amadio  
**Codice fiscale:** MDAMSM64S17A182Q  
**Studio in:** Via Abbà Cornaglia 8 - 15121 Alessandria  
**Email:** studio.amgr@tiscali.it  
**Pec:** massimo.amadio@geopec.it

---

**SINTESI ELABORATO****1. Dati Catastali**

**Bene:** VIA MAZZINI N. 68, 70, 72 74, 76 E VIA BRESCIA N. 38, 40, 42 - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** A

**Categoria:** Negozi, botteghe [C1]

PROPRIETA' 1/1, foglio 268, particella 538, subalterno 1 graffato con il subalterno 2, indirizzo VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 22, piano T, comune A182, categoria C/1, classe 4<sup>^</sup>, consistenza MQ. 47, superficie MQ. 61, rendita € EURO 614,12

**Corpo:** B

**Categoria:** Negozi, botteghe [C1]

PROPRIETA' 1/1, foglio 268, particella 538, subalterno 3, indirizzo VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 22, piano T, comune A182, categoria C/1, classe 4<sup>^</sup>, consistenza MQ. 28, superficie MQ. 28, rendita € EURO 365,86

**Corpo:** C

**Categoria:** Negozi, botteghe [C1]

PROPRIETA' 1/1, foglio 268, particella 538, subalterno 4, indirizzo VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 22, piano T, comune A182, categoria C/1, classe 4<sup>^</sup>, consistenza MQ. 33, superficie MQ. 33, rendita € EURO 431,19

**Corpo:** D

**Categoria:** Negozi, botteghe [C1]

PROPRIETA' 1/1, foglio 268, particella 538, subalterno 5, indirizzo VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 22, piano T, comune A182, categoria C/1, classe 4<sup>^</sup>, consistenza MQ. 35, superficie MQ. 35, rendita € EURO 457,32

**Corpo:** E

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

PROPRIETA' 1/1, foglio 268, particella 538, subalterno 6, indirizzo VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 22, piano T, comune A182, categoria A/4, classe 3<sup>^</sup>, consistenza VANI 2, superficie MQ. 40, rendita € EURO 82,63

**Corpo:** F

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

PROPRIETA' 1/1, foglio 268, particella 538, subalterno 7, indirizzo VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 22, piano T, comune A182, categoria A/4, classe 2<sup>^</sup>, consistenza VANI 1, superficie MQ. 21, rendita € EURO 35,12

**Corpo:** G

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

PROPRIETA' 1/1, foglio 268, particella 538, subalterno 8, indirizzo VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 22, piano T, comune A182, categoria A/4, classe 2<sup>^</sup>, consistenza VANI 1,5, superficie MQ. 33, rendita € EURO 52,68

**Corpo:** H

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

PROPRIETA' 1/1, foglio 268, particella 538, subalterno 9, indirizzo VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 22, piano 1, comune A182, categoria A/4, classe 4<sup>^</sup>, consistenza VANI 4,5, superficie MQ. 119, rendita € EURO 218,46

**Corpo:** I

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

PROPRIETA' 1/1, foglio 268, particella 538, subalterno 10, indirizzo VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 22, piano 1, comune A182, categoria A/4, classe 3<sup>^</sup>, consistenza VANI 2,5, superficie MQ. 46, rendita € EURO 103,29

**Corpo:** J

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

PROPRIETA' 1/1, foglio 268, particella 538, subalterno 11, indirizzo VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 22, piano 1, comune A182, categoria A/4, classe 3<sup>^</sup>, consistenza VANI 2, superficie MQ. 52, rendita € EURO 82,63

**Corpo:** K

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

PROPRIETA' 1/1, foglio 268, particella 538, subalterno 12, indirizzo VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 22, piano 1, comune A182, categoria A/4, classe 4<sup>^</sup>, consistenza VANI 4,5, superficie MQ. 118, rendita € EURO 218,46

**Corpo:** L

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

PROPRIETA' 1/1, foglio 268, particella 538, subalterno 13, indirizzo VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 22, piano 2, comune A182, categoria A/4, classe 3<sup>^</sup>, consistenza VANI 2,5, superficie MQ. 45, rendita € EURO 103,29

**Corpo:** M

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

PROPRIETA' 1/1, foglio 268, particella 538, subalterno 14, indirizzo VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 22, piano 2, comune A182, categoria A/4, classe 3<sup>^</sup>, consistenza VANI 2,5, superficie MQ. 53, rendita € EURO 103,29

**Corpo:** N

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

PROPRIETA' 1/1, foglio 268, particella 538, subalterno 15 graffato con il subalterno 16, indirizzo VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 22, piano 1, comune A182, categoria A/4, classe 4^, consistenza VANI 5, rendita € EURO 242,73

**Corpo:** O

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

PROPRIETA' 1/1, foglio 268, particella 538, subalterno 17, indirizzo VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 22, piano 1, comune A182, categoria A/4, classe 4^, consistenza VANI 4,5, rendita € EURO 218,46

**Corpo:** P

**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]

PROPRIETA' 1/1, foglio 268, particella 538, subalterno 18, indirizzo VIA BRESCIA N. 10, piano T, comune A182, categoria C/2, classe 4^, consistenza MQ. 35, superficie MQ. 44, rendita € EURO 54,23

## 2. Stato di possesso

**Bene:** VIA MAZZINI N. 68, 70, 72 74, 76 E VIA BRESCIA N. 38, 40, 42 - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** A

**Occupato da** [redacted] con contratto di locazione, stipulato in data 01/07/2021 per l'importo di euro 12.000,00 annui con cadenza mensile Registrato a ALESSANDRIA (AL) il 19/07/2021 ai nn.3657 SERIE 3T Tipologia contratto: 6+6, scadenza 30/06/2027

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

**Corpi:** B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P

**Liberi**

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** VIA MAZZINI N. 68, 70, 72 74, 76 E VIA BRESCIA N. 38, 40, 42 - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

## 4. Creditori Iscritti

**Bene:** VIA MAZZINI N. 68, 70, 72 74, 76 E VIA BRESCIA N. 38, 40, 42 - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P

**Creditori Iscritti:** [redacted]

NO

**5. Comproprietari**

**Beni:** VIA MAZZINI N. 68, 70, 72 74, 76 E VIA BRESCIA N. 38, 40, 42 - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P

Comproprietari: Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** VIA MAZZINI N. 68, 70, 72 74, 76 E VIA BRESCIA N. 38, 40, 42 - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** VIA MAZZINI N. 68, 70, 72 74, 76 E VIA BRESCIA N. 38, 40, 42 - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P

**Continuità delle trascrizioni:** NON RISULTA TRASCRITTA L'ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' DA PARTE DEL [REDACTED] IN MERITO ALLA SUCCESSIONE IN MORTE DEL [REDACTED] (ANTE VENTENNIO)

**8. Prezzo**

**Bene:** VIA MAZZINI N. 68, 70, 72 74, 76 E VIA BRESCIA N. 38, 40, 42 - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Valore complessivo intero:** 490.320,70

Beni in **Alessandria (AL)**  
Località/Frazione  
VIA MAZZINI N. 68, 70, 72 74, 76 E VIA BRESCIA N. 38, 40, 42

### Lotto: 001 - LOTTO UNICO

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

Data di presentazione: 10-10-2023

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: A.**

Negozi, botteghe [C1] sito in Alessandria (AL) CAP: 15121, VIA MAZZINI N. 68, VIA BRESCIA N. 40 E 42

Note: Trattasi di NEGOZIO (BAR - unico locale commerciale ancora in attività)

#### Quota e tipologia del diritto

1/1 d [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] PROPRIETA' 1/1, foglio 268, particella 538, subalterno 1 (\*), indirizzo VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 22, piano T, comune A182, categoria C/1, classe 4<sup>^</sup>, consistenza MQ. 47, superficie MQ. 61, rendita € EURO 614,12

Derivante da: -VARIAZIONE PER RETTIFICA CLASSAMENTO INCOERENTE DEL 30/03/1940 N. AL0075853 IN ATTI DAL 13/07/2018 (N. 22164.1/1940) -VARIAZIONE PER AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO DEL 21/06/2018 N. AL0066229 IN ATTI DAL 21/06/2018 (N. 9703.1/2018) - VARIAZIONE PER INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE DEL 09/11/2015 - VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO E ALLINEAMENTO MAPPE DEL 18/08/2005 N. AL0133297 IN ATTI DAL 18/08/2005 (N. 17119.1/2005) -VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO DEL 01/01/1992 -IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987

Confini: -A NORD: ALTRA U.I.U. STESSA PROPRIETA' (NEGOZIO SUBALTERNO 3) -AD EST: VIA MAZZINI -A SUD: VIA BRESCIA -AD OVEST: ALTRE U.I.U. STESSA PROPRIETA' (ANDRONE CAR-RAIO E CORTILE COMUNI NON IDENTIFICATI CATASTALMENTE)

Note: (\*) GRAFFATO CON IL SUBALTERNO 2

#### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: VARIANTI INTERNE E PROSPETTICHE

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale DOCFA

VARIAZIONE DOCFA PER VARIANTI INTERNE: € 400,00

Oneri Totali: € 400,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: B.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Alessandria (AL) CAP: 15121, VIA MAZZINI N. 70, VIA BRESCIA N. 40**

Note: Trattasi di NEGOZIO

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted]

[redacted] PROPRIETA' 1/1, foglio 268, particella 538, subalterno 3, indirizzo VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 22, piano T, comune A182, categoria C/1, classe 4<sup>^</sup>, consistenza MQ. 28, superficie MQ. 28, rendita € EURO 365,86

Derivante da: -VARIAZIONE PER INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE DEL 09/11/2015 -VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO E ALLINEAMENTO MAPPE DEL 18/08/2005 N. AL0133297 IN ATTI DAL 18/08/2005 (N. 17120.2/2005) -VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO DEL 01/01/1992 -IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987

Confini: -A NORD: ALTRA U.I.U. STESSA PROPRIETA' (INGRESSO PEDONALE COMUNE NON IDENTIFICATO CATASTALMENTE) -AD EST: VIA MAZZINI -A SUD: ALTRA U.I.U. STESSA PROPRIETA' (NEGOZIO SUB 1 GRAFFATO SUB 2) -AD OVEST: ALTRA U.I.U. STESSA PROPRIETA' (CORTILE COMUNE NON IDENTIFICATO CATASTALMENTE)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: VARIANTI INTERNE E MANCANZA DEL RETRO

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale DOCFA

VARIAZIONE DOCFA PER VARIANTI INTERNE E AMPLIAMENTO: € 400,00

Oneri Totali: € 400,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: C.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Alessandria (AL) CAP: 15121, VIA MAZZINI N. 74, VIA BRESCIA N. 40**

Note: Trattasi di NEGOZIO

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted]

[redacted] PROPRIETA' 1/1, foglio 268, particella 538, subalterno 4, indirizzo VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 22, piano T, comune A182, categoria C/1, classe 4<sup>^</sup>, consistenza MQ. 33, superficie MQ. 33, rendita € EURO 431,19

Derivante da: -VARIAZIONE PER INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE DEL 09/11/2015 -VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO E ALLINEAMENTO MAPPE DEL 18/08/2005 N. AL0133297 IN ATTI DAL 18/08/2005 (N. 17121.3/2005) -VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO DEL 01/01/1992 -IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987

Confini: -A NORD: ALTRA U.I.U. STESSA PROPRIETA' (NEGOZIO SUB 5) -AD EST: VIA MAZZINI -A

SUD: ALTRE U.I.U. STESSA PROPRIETA' (INGRESSO PEDONALE E VANO SCALA COMUNI NON IDENTIFICATI CATASTALMENTE) -AD OVEST: ALTRA U.I.U. STESSA PROPRIETA' (CORTILE COMUNE NON IDENTIFICATO CATASTALMENTE)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: VARIANTI INTERNE

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale DOCFA

VARIAZIONE DOCFA PER VARIANTI INTERNE: € 400,00

Oneri Totali: € 400,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: D.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Alessandria (AL) CAP: 15121, VIA MAZZINI N. 76, VIA BRESCIA N. 40**

Note: Trattasi di NEGOZIO

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di  Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

PROPRIETA' 1/1, foglio 268, particella 538, subalterno 5, indirizzo VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 22, piano T, comune A182, categoria C/1, classe 4<sup>^</sup>, consistenza MQ. 35, superficie MQ. 35, rendita € EURO 457,32

Derivante da: -VARIAZIONE PER INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE DEL 09/11/2015 -VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO E ALLINEAMENTO MAPPE DEL 18/08/2005 N. AL0133297 IN ATTI DAL 18/08/2005 (N. 17122.4/2005) -VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO DEL 01/01/1992 -IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987

Confini: -A NORD: ALTRA U.I.U. ALTRA PROPRIETA' (PARTICELLA 5245) -AD EST: VIA MAZZINI -A SUD: ALTRA U.I.U. STESSA PROPRIETA' (NEGOZIO SUB 4) -AD OVEST: ALTRA U.I.U. STESSA PROPRIETA' (PARTE DI MAGAZZINO - ORA ACCATASTATO COME ABITAZIONE SUB 8)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: VARIANTI INTERNE E MANCANZA DEL RETRO E WC

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale DOCFA

VARIAZIONE DOCFA PER VARIANTI INTERNE E AMPLIAMENTO: € 400,00

Oneri Totali: € 400,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: E.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Alessandria (AL) CAP: 15121, VIA BRESCIA N. 38 E 40**

Note: Trattasi di PARTE DI MAGAZZINO CON CANTINA ESCLUSIVA

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di  Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:



Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] PROPRIETA' 1/1, foglio 268, particella 538, subalterno 6, indirizzo VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 22, piano T, comune A182, categoria A/4, classe 3^, consistenza VANI 2, superficie MQ. 40, rendita € EURO 82,63

Derivante da: -VARIAZIONE PER INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE DEL 09/11/2015 -VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO E ALLINEAMENTO MAPPE DEL 18/08/2005 N. AL0133297 IN ATTI DAL 18/08/2005 (N. 17123.5/2005) -VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO DEL 01/01/1992 -IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987

Confini: -A NORD: ALTRA U.I.U. ALTRA PROPRIETA' (PARTICELLA 5245) E ALTRA U.I.U. STESSA PROPRIETA' (ALTRA PARTE DELLO STESSO MAGAZZINO, ORA ACCATASTATO COME SUB 7) -AD EST: ALTRA U.I.U. STESSA PROPRIETA' (CORTILE COMUNE NON IDENTIFICATO CATASTALMENTE) -A SUD: ALTRA U.I.U. STESSA PROPRIETA' (ALTRA PARTE DELLO STESSO MAGAZZINO SUB 18) -AD OVEST: ALTRA U.I.U. ALTRA PROPRIETA' (PARTICELLA 5038)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: CAMBIO DI DESTINAZIONE, VARIANTI INTERNE E FUSIONE

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale DOCFA

VARIAZIONE DOCFA PER CAMBIO DI DESTINAZIONE, VARIANTI INTERNE E FUSIONE: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: F.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Alessandria (AL) CAP: 15121, VIA BRESCIA N. 38 E 40**

Note: Trattasi di PARTE DI MAGAZZINO CON CANTINA ESCLUSIVA

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] PROPRIETA' 1/1, foglio 268, particella 538, subalterno 7, indirizzo VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 22, piano T, comune A182, categoria A/4, classe 2^, consistenza VANI 1, superficie MQ. 21, rendita € EURO 35,12

Derivante da: -VARIAZIONE PER INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE DEL 09/11/2015 -VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO E ALLINEAMENTO MAPPE DEL 18/08/2005 N. AL0133297 IN ATTI DAL 18/08/2005 (N. 17124.6/2005) -VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO DEL 01/01/1992 -IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987

Confini: -A NORD: ALTRA U.I.U. ALTRA PROPRIETA' (PARTICELLA 5245) -AD EST: ALTRA U.I.U. STESSA PROPRIETA' (ALTRA PARTE DELLO STESSO MAGAZZINO, ORA ACCATASTATO COME SUB 8) -A SUD: ALTRE U.I.U. STESSA PROPRIETA' (ALTRA PARTE DELLO STESSO MAGAZZINO, ORA ACCATASTATO COME SUB 6 E CORTILE COMUNE NON INDIVIDUATO CATASTALMENTE) -AD OVEST: ALTRA U.I.U. ALTRA PROPRIETA' (PARTICELLA 5245)

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: VARIAZIONI GIA' COMPUTATE NEL CORPO "E"

**Identificativo corpo: G.****Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Alessandria (AL) CAP: 15121, VIA BRESCIA N. 38 E 40**

Note: Trattasi di PARTE DI MAGAZZINO CON CANTINA ESCLUSIVA

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] PROPRIETA' 1/1, foglio 268, particella 538, subalterno 8, indirizzo VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 22, piano T, comune A182, categoria A/4, classe 2^, consistenza VANI 1,5, superficie MQ. 33, rendita € EURO 52,68

Derivante da: -VARIAZIONE PER INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE DEL 09/11/2015 -VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO E ALLINEAMENTO MAPPE DEL 18/08/2005 N. AL0133297 IN ATTI DAL 18/08/2005 (N. 17125.7/2005) -VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO DEL 01/01/1992 -IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987Confini: -A NORD: ALTRA U.I.U. ALTRA PROPRIETA' (PARTICELLA 5245) -AD EST: ALTRA U.I.U. STESSA PROPRIETA' (NEGOZIO SUB 5) -A SUD: ALTRA U.I.U. STESSA PROPRIETA' (CORTILE COMUNE NON INDIVIDUATO CATASTALMENTE) -AD OVEST: ALTRA U.I.U. STESSA PROPRIETA' (ALTRA PARTE DELLO STESSO MAGAZZINO, ORA ACCATASTATO COME SUB 7)

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: VARIAZIONI GIA' COMPUTATE NEL CORPO "E"

**Identificativo corpo: H.****Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Alessandria (AL) CAP: 15121, VIA MAZZINI N. 72, VIA BRESCIA N. 40**

Note: Trattasi di ABITAZIONE CON CANTINE ESCLUSIVE

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] PROPRIETA' 1/1, foglio 268, particella 538, subalterno 9, indirizzo VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 22, piano 1, comune A182, categoria A/4, classe 4^, consistenza VANI 4,5, superficie MQ. 119, rendita € EURO 218,46

Derivante da: -VARIAZIONE PER INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE DEL 09/11/2015 -VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO E ALLINEAMENTO MAPPE DEL 18/08/2005 N. AL0133297 IN ATTI DAL 18/08/2005 (N. 17126.8/2005) -VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO DEL 01/01/1992 -IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987Confini: -A NORD: ALTRA U.I.U. ALTRA PROPRIETA' (PARTICELLA 5245) -AD EST: VUOTO SU VIA

MAZZINI -A SUD: ALTRE U.I.U. STESSA PROPRIETA' (ABITAZIONE SUB 15 GRAFFATO SUB 16 E VANO SCALA COMUNE NON INDIVIDUATO CATASTALMENTE) -AD OVEST: ALTRE U.I.U. STESSA PROPRIETA' (ABITAZIONE SUB 11 E VUOTO SU CORTE COMUNE NON INDIVIDUATO CATASTALMENTE)

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: I.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Alessandria (AL) CAP: 15121, VIA MAZZINI N. 72, VIA BRESCIA N. 40**

Note: Trattasi di ABITAZIONE CON CANTINA ESCLUSIVA

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di  Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

PROPRIETA' 1/1, foglio 268, particella 538, subalterno 10, indirizzo VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 22, piano 1, comune A182, categoria A/4, classe 3<sup>^</sup>, consistenza VANI 2,5, superficie MQ. 46, rendita € EURO 103,29

Derivante da: -VARIAZIONE PER INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE DEL 09/11/2015 -VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO E ALLINEAMENTO MAPPE DEL 18/08/2005 N. AL0133297 IN ATTI DAL 18/08/2005 (N. 17127.9/2005) -VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO DEL 01/01/1992 -IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987

Confini: -A NORD: ALTRA U.I.U. ALTRA PROPRIETA' (PARTICELLA 5245) E ALTRA U.I.U. STESSA PROPRIETA' (ABITAZIONE SUB 11) -AD EST: ALTRA U.I.U. STESSA PROPRIETA' (VUOTO SU CORTE COMUNE NON IDENTIFICATO CATASTALMENTE) -A SUD: ALTRA U.I.U. STESSA PROPRIETA' (ABITAZIONE - ORA INDIVIDUATA COME PARTE DEL SUB 15 GRAFFATO SUB 16) -AD OVEST: ALTRA U.I.U. ALTRA PROPRIETA' (PARTICELLA 5038)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: VARIANTI INTERNE E AMPLIAMENTO

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale DOCFA

VARIAZIONE DOCFA PER VARIANTI INTERNE E AMPLIAMENTO: € 400,00

Oneri Totali: € 400,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: J.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Alessandria (AL) CAP: 15121, VIA MAZZINI N. 72, VIA BRESCIA N. 40**

Note: Trattasi di ABITAZIONE

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di  Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] PROPRIETA' 1/1, foglio 268, particella 538, subalterno 11, indirizzo VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 22, piano 1, comune A182, categoria A/4, classe 3<sup>^</sup>, consistenza VANI 2, superficie MQ. 52, rendita € EURO 82,63

Derivante da: -VARIAZIONE PER INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE DEL 09/11/2015 -VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO E ALLINEAMENTO MAPPE DEL 18/08/2005 N. AL0133297 IN ATTI DAL 18/08/2005 (N. 17128.10/2005) -VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO DEL 01/01/1992 -IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987

Confini: -A NORD: ALTRA U.I.U. ALTRA PROPRIETA' (PARTICELLA 5245) -AD EST: ALTRA U.I.U. STESSA PROPRIETA' (ABITAZIONE SUB 9) -A SUD: ALTRE U.I.U. STESSA PROPRIETA' (ABITAZIONE SUB 10 E VUOTO CORTILE COMUNE NON INDIVIDUATO CATASTALMENTE) -AD OVEST: ALTRA U.I.U. ALTRA PROPRIETA' (PARTICELLA 5245)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: VARIANTI INTERNE

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale DOCFA

VARIAZIONE DOCFA PER VARIANTI INTERNE: € 400,00

Oneri Totali: **€ 400,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: K.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Alessandria (AL) CAP: 15121, VIA MAZZINI N. 72, VIA BRESCIA N. 40**

Note: Trattasi di ABITAZIONE CON CANTINE ESCLUSIVE

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] PROPRIETA' 1/1, foglio 268, particella 538, subalterno 12, indirizzo VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 22, piano 1, comune A182, categoria A/4, classe 4<sup>^</sup>, consistenza VANI 4,5, superficie MQ. 118, rendita € EURO 218,46

Derivante da: -VARIAZIONE PER INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE DEL 09/11/2015 -VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO E ALLINEAMENTO MAPPE DEL 18/08/2005 N. AL0133297 IN ATTI DAL 18/08/2005 (N. 17129.11/2005) -VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO DEL 01/01/1992 -IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987

Confini: -A NORD: ALTRA U.I.U. ALTRA PROPRIETA' (PARTICELLA 5245) -AD EST: VUOTO SU VIA MAZZINI -A SUD: ALTRE U.I.U. STESSA PROPRIETA' (ABITAZIONE SUB 17 E VANO SCALA COMUNE NON INDIVIDUATO CATASTALMENTE) -AD OVEST: ALTRE U.I.U. STESSA PROPRIETA' (ABITAZIONE SUB 14 E VUOTO SU CORTE COMUNE NON INDIVIDUATO CATASTALMENTE)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: VARIANTI INTERNE E AMPLIAMENTO

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale DOCFA

VARIAZIONE DOCFA PER VARIANTI INTERNE E AMPLIAMENTO: € 400,00

Oneri Totali: **€ 400,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: L.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Alessandria (AL) CAP: 15121, VIA MAZZINI N. 72, VIA BRESCIA N. 40**

Note: Trattasi di ABITAZIONE CON CANTINA ESCLUSIVA

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di  Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

PROPRIETA' 1/1, foglio 268, particella 538, subalterno 13, indirizzo VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 22, piano 2, comune A182, categoria A/4, classe 3<sup>^</sup>, consistenza VANI 2,5, superficie MQ. 45, rendita € EURO 103,29

Derivante da: -VARIAZIONE PER INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE DEL 09/11/2015 -VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO E ALLINEAMENTO MAPPE DEL 18/08/2005 N. AL0133297 IN ATTI DAL 18/08/2005 (N. 17130.12/2005) -VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO DEL 01/01/1992 -IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987

Confini: -A NORD: ALTRA U.I.U. ALTRA PROPRIETA' (PARTICELLA 5245) E ALTRA U.I.U. STESSA PROPRIETA' (ALLOGGIO SUB 14) -AD EST: ALTRA U.I.U. (VUOTO SU CORTILE COMUNE NON IDENTIFICATO CATASTALMENTE) -A SUD: ALTRA U.I.U. STESSA PROPRIETA' (ABITAZIONE NON INDIVIDUATA CATASTALMENTE) -AD OVEST: ALTRA U.I.U. ALTRA PROPRIETA' (PARTICELLA 5038)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: VARIANTI INTERNE E AMPLIAMENTO

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale DOCFA

VARIAZIONE DOCFA PER VARIANTI INTERNE E AMPLIAMENTO: € 400,00

Oneri Totali: **€ 400,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: M.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Alessandria (AL) CAP: 15121, VIA MAZZINI N. 72, VIA BRESCIA N. 40**

Note: Trattasi di ABITAZIONE CON CANTINA ESCLUSIVA

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di  Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

PROPRIETA' 1/1, foglio 268, particella 538, subalterno 14, indirizzo VIA

GIUSEPPE MAZZINI N. 22, piano 2, comune A182, categoria A/4, classe 3<sup>^</sup>, consistenza VANI 2,5, superficie MQ. 53, rendita € EURO 103,29

Derivante da: -VARIAZIONE PER INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE DEL 09/11/2015 -VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO E ALLINEAMENTO MAPPE DEL 18/08/2005 N. AL0133297 IN ATTI DAL 18/08/2005 (N. 17131.13/2005) -VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO DEL 01/01/1992 -IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987

Confini: -A NORD: ALTRA U.I.U. ALTRA PROPRIETA' (PARTICELLA 5245) -AD EST: ALTRA U.I.U. STESSA PROPRIETA' (ABITAZIONE SUB 12) -A SUD: ALTRE U.I.U. STESSA PROPRIETA' (ABITAZIONE SUB 13 E VUOTO SU CORTILE COMUNE NON INDIVIDUATO CATASTALMENTE) -AD OVEST: ALTRA U.I.U. ALTRA PROPRIETA' (PARTICELLA 5245)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: VARIANTI INTERNE

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale DOCFA

VARIAZIONE DOCFA PER VARIANTI INTERNE: € 400,00

Oneri Totali: **€ 400,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: N.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Alessandria (AL) CAP: 15121, VIA MAZZINI N. 72, VIA BRESCIA N. 40**

Note: Trattasi di ABITAZIONE

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di  Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

PROPRIETA' 1/1, foglio 268, particella 538, subalterno 15 (\*), indirizzo VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 22, piano 1, comune A182, categoria A/4, classe 4<sup>^</sup>, consistenza VANI 5, rendita € EURO 242,73

Derivante da: -VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO E ALLINEAMENTO MAPPE DEL 18/08/2005 N. AL0133297 IN ATTI DAL 18/08/2005 (N. 17132.14/2005) -VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO DEL 01/01/1992 -IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987

Confini: -A NORD: ALTRE U.I.U. STESSA PROPRIETA' (ABITAZIONE SUB 9 E VANO SCALA COMUNE NON INDIVIDUATO CATASTALMENTE) -AD EST: VUOTO SU VIA MAZZINI -A SUD: VUOTO SU VIA BRESCIA -AD OVEST: ALTRE U.I.U. STESSA PROPRIETA' (ABITAZIONE, ORA ACCATASTATO COME PARTE DEL SUB 15 GRAFFATO CON SUB 16 E VUOTO SU CORTE COMUNE NON INDIVIDUATO CATASTALMENTE)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: VARIANTI INTERNE E DIVISIONE CON COSTITUZIONE DI ALTRE 2 UNITA' DERIVATE

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale DOCFA

VARIAZIONE DOCFA PER VARIANTI INTERNE E DIVISIONE: € 1000,00

Oneri Totali: **€ 1000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: O.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Alessandria (AL) CAP: 15121, VIA MAZZINI N. 72, VIA BRESCIA N. 40**

Note: Trattasi di ABITAZIONE

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di  Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

PROPRIETA' 1/1, foglio 268, particella 538, subalterno 17, indirizzo VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 22, piano 1, comune A182, categoria A/4, classe 4<sup>^</sup>, consistenza VANI 4,5, rendita € EURO 218,46

Derivante da: -VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO E ALLINEAMENTO MAPPE DEL 18/08/2005 N. AL0133297 IN ATTI DAL 18/08/2005 (N. 17133.15/2005) -VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO DEL 01/01/1992 -IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987

Confini: -A NORD: ALTRE U.I.U. STESSA PROPRIETA' (ABITAZIONE SUB 12 E VANO SCALA COMUNE NON IDENTIFICATO CATASTALMENTE) -AD EST: VUOTO SU VIA MAZZINI -A SUD: VUOTO SU VIA BRESCIA -AD OVEST: ALTRE U.I.U. STESSA PROPRIETA' (VUOTO SU ABITAZIONE, ORA ACCATASTATO COME PARTE DEL SUB 15 GRAFFATO CON SUB 16 E VUOTO SU CORTE COMUNE NON INDIVIDUATO CATASTALMENTE)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: VARIANTI INTERNE

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale DOCFA  
VARIAZIONE DOCFA PER VARIANTI INTERNE: € 400,00

Oneri Totali: **€ 400,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: P.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Alessandria (AL) CAP: 15121, VIA BRESCIA N. 38 E 40**

Note: Trattasi di PARTE DI MAGAZZINO CON CANTINA ESCLUSIVA

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di  Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

PROPRIETA' 1/1, foglio 268, particella 538, subalterno 18, indirizzo VIA BRESCIA N. 10, piano T, comune A182, categoria C/2, classe 4<sup>^</sup>, consistenza MQ. 35, superficie MQ. 44, rendita € EURO 54,23

Derivante da: -VARIAZIONE PER INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE DEL 09/11/2015 -VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO E ALLINEAMENTO MAPPE DEL 18/08/2005 N. AL0133297 IN ATTI DAL 18/08/2005 (N. 17134.16/2005) -VARIAZIONE DEL

QUADRO TARIFFARIO DEL 01/01/1992 -IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987  
Confini: -A NORD: ALTRA U.I.U. STESSA PROPRIETA' (ALTRA PARTE DELLO STESSO MAGAZZINO, ORA ACCATASTATO COME SUB 6) -AD EST: ALTRE U.I.U. STESSA PROPRIETA' (ANDRONE CAR-RAIO E CORTILE COMUNI NON INDIVIDUATI CATASTALMENTE) -A SUD: VIA BRESCIA -AD OVEST: ALTRA U.I.U. ALTRA PROPRIETA' (PARTICELLA 5038)  
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: VARIAZIONI GIA' COMPUTATE NEL CORPO "E"

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

**Caratteristiche zona:** in centro storico degradata

**Area urbanistica:** mista residenziale/commerciale a traffico sostenuto con parcheggi con parchi-metro.

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

**Servizi offerti dalla zona:** LOCALI COMMERCIALI DI TUTTI I GENERI (DA MT. 1 A MT. 500), OSPE-DALE CIVILE (MT. 200)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste residenziali/commerciali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** AUTOBUS DI LINEA URBANA MT. 10

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Alessandria (AL), VIA MAZZINI N. 68, VIA BRESCIA N. 40 E 42**

**Occupato** da , con contratto di locazione, stipulato in data 01/07/2021 per l'importo di euro 12.000,00 con cadenza mensile

Registrato ad ALESSANDRIA (AL) il 19/07/2021 ai nn.3657 SERIE 3T

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 30/06/2027

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

**Identificativo corpo: B**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Alessandria (AL), VIA MAZZINI N. 70, VIA BRESCIA N. 40**

**Libero**

**Identificativo corpo: C**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Alessandria (AL), VIA MAZZINI N. 74, VIA BRESCIA N. 40**

**Libero**

**Identificativo corpo: D**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Alessandria (AL), VIA MAZZINI N. 76, VIA BRESCIA N. 40**

**Libero**

**Identificativo corpo: E**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Alessandria (AL), VIA BRESCIA N. 38 E 40**

**Libero**



**Identificativo corpo: F**

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Alessandria (AL), VIA BRESCIA N. 38 E 40  
Libero

**Identificativo corpo: G**

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Alessandria (AL), VIA BRESCIA N. 38 E 40  
Libero

**Identificativo corpo: H**

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Alessandria (AL), VIA MAZZINI N. 72, VIA BRESCIA N. 40  
Libero

**Identificativo corpo: I**

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Alessandria (AL), VIA MAZZINI N. 72, VIA BRESCIA N. 40  
Libero

**Identificativo corpo: J**

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Alessandria (AL), VIA MAZZINI N. 72, VIA BRESCIA N. 40  
Libero

**Identificativo corpo: K**

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Alessandria (AL), VIA MAZZINI N. 72, VIA BRESCIA N. 40  
Libero

**Identificativo corpo: L**

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Alessandria (AL), VIA MAZZINI N. 72, VIA BRESCIA N. 40  
Libero

**Identificativo corpo: M**

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Alessandria (AL), VIA MAZZINI N. 72, VIA BRESCIA N. 40  
Libero

**Identificativo corpo: N**

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Alessandria (AL), VIA MAZZINI N. 72, VIA BRESCIA N. 40  
Libero (abitazione SUD-EST e abitazione SUD, parte dell'unità immobiliare)

Occupato (abitazione SUD-OVEST, parte dell'unità immobiliare) da

**Identificativo corpo: O**

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Alessandria (AL), VIA MAZZINI N. 72, VIA BRESCIA N. 40  
Libero

**Identificativo corpo: P**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Alessandria (AL), VIA BRESCIA N. 38 E 40**  
**Libero**

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted] contro [redacted]

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di NOTAIO GILI GIORGIO in data 14/10/2013 ai nn. 42252/19468; Iscritto/trascritto ad Alessandria (AL) in data 17/10/2013 ai nn. 6207/739; Importo ipoteca: € 1.200.000,00; Importo capitale: € 600.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca riscossione attiva a favore di [redacted]

[redacted] contro [redacted] Derivante da: RUOLO; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE in data 16/06/2022 ai nn. 1293/1022; Iscritto/trascritto ad Alessandria (AL) in data 17/06/2022 ai nn. 5226/667; Importo ipoteca: € 2.257.433,64; Importo capitale: € 1.128.716,82.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted]

[redacted] contro [redacted]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di TRIBUNALE DI TORINO in data 02/02/2022 ai nn. 855/2022; Iscritto/trascritto ad Alessandria (AL) in data 17/05/2023 ai nn. 3771/420; Importo ipoteca: € 55.000,00; Importo capitale: € 20.234,24.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori [redacted]

[redacted] contro [redacted]; Derivante da: SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIARIA; A rogito di TRIBUNALE DI ASTI in data 08/06/2023 ai nn. 9/2023 iscritto/trascritto ad Alessandria (AL) in data 24/07/2023 ai nn. 5718/4349.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] A rogito di Tribunale di Alessandria (AL) in data 03/08/2023 ai nn. 3891/2023 iscritto/trascritto ad Alessandria (AL) in data 02/10/2023 ai nn. 7222/5491.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

Identificativo corpo: A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P

LOTTO UNICO sito in Alessandria (AL), VIA BRESCIA N. 38, 40, 42 E VIA MAZZINI N. 68, 70, 72, 74, 76

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

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

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** NON RISULTA ALCUNA A.P.E. RIGUARDANTE UNITA' IMMOBILIARI DEL PRESENTE COMPENDIO IMMOBILIARE

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

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

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
 [REDACTED] PROPRIETA' PER 1/2 E NUDA PROPRIETA' PER 1/2, [REDACTED]  
 [REDACTED] USUFRUTTO PER 1/2 **proprietario/i ante ventennio** al **26/12/1992**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO; registrato ad Alessandria (AL), in data 26/03/1991, ai nn. 9/1104; trascritto ad Alessandria (AL), in data 29/03/1991, ai nn. 2450/1531.  
 Note: SUCCESSIONE IN MORTE DI [REDACTED] PREVIA RINUNCIA ALL'EREDITA' DELLA SIG.RA [REDACTED] CON ATTO NOTAIO GABEI ROBERTO DEL 28/11/1989 REPERTORIO 118047/25659, TRASCRITTO IN ALESSANDRIA (AL) IL 22/12/1989 AI N. 9420/6352

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
 [REDACTED] PROPRIETA' 1/1 **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di riunione di usufrutto - a rogito di VOLTURA CATASTALE in data 01/01/1993, ai nn. 6292.  
 Note: RIUNIONE DI USUFRUTTO IN MORTE DI [REDACTED] SI PRECISA CHE NON È STATA TROVATA LA DATA DELLA VOLTURA (01-01-1993 DATA FITTIZIA), LA QUALE È STATA PRESENTATA NELL'ANNO 1993 ED È STATA INTRODOLTA IN ATTI ALLA DATA DEL 27/07/1999

Continuità delle trascrizioni: NON RISULTA TRASCRITTA L'ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' DA PARTE DEL [REDACTED] IN MERITO ALLA SUCCESSIONE IN MORTE DEL [REDACTED] (ANTE VENTENNIO)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**LOTTO UNICO** sito in **Alessandria (AL) CAP: 15121, VIA MAZZINI N. 68, VIA BRESCIA N. 40 E 42**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: SOPRAELEVAZIONE FABBRICATO

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 20/08/1947 al n. di prot.

NOTE: DELIBERA DELLA GIUNTA MUNICIPALE PUBBLICATA SENZA OSSERVAZIONI E TRASMESSA AL PREFETTO IN DATA 11/09/1947

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P

**LOTTO UNICO** sito in **Alessandria (AL) CAP: 15121, VIA MAZZINI N. 68, VIA BRESCIA N. 40 E 42**

Numero pratica: 662/1988

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: MODIFICA DELLA FACCIATA SU VIA BRESCIA

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/08/1988 al n. di prot. 33559

Rilascio in data 26/10/1988 al n. di prot. 662

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P

**LOTTO UNICO** sito in **Alessandria (AL) CAP: 15121, VIA MAZZINI N. 68, VIA BRESCIA N. 40 E 42**

Numero pratica: D33520/2003

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: RIFACIMENTO TOTALE INTONACO ESTERNO E TINTEGGIATURA

Oggetto: manutenzione

Presentazione in data 03/04/2003 al n. di prot.

Rilascio in data 08/07/2003 al n. di prot. 50594

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P

**LOTTO UNICO** sito in **Alessandria (AL) CAP: 15121, VIA MAZZINI N. 68, VIA BRESCIA N. 40 E 42**

Numero pratica: 103705/2010

Intestazione:

Tipo pratica: Comunicazione di attività edilizia libera - DPR 380/01 e s.m.i., art. 6, comma 2

Per lavori: TINTEGGIATURA FACCIATA CORTILE, RIPRISTINO TETTO SU VIA BRESCIA, RIPRISTINO FACCIATA SU VIA BRESCIA, SOSTITUZIONE PORTONE CARRAIO SU VIA BRESCIA

Oggetto: manutenzione

Presentazione in data 21/10/2010 al n. di prot. 18560

Rilascio in data 21/10/2010 al n. di prot. 103705

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P

### 7.1 Conformità edilizia:

#### LOTTO UNICO

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: VARIANTI INTERNE E PROSPETTICHE CON MANCANZA DI PARTI DI FABBRICATO

Regolarizzabili mediante: Permesso di costruire o SCIA in sanatoria

PERMESSO DI COSTRUIRE O SCIA IN SANATORIA (PRESTAZIONI, SPESE, SANZIONI): € 10.000,00

Oneri Totali: € 10.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: TRATTASI DI FABBRICATO COSTRUITO TRA LA FINE DEL XIX E L'INIZIO DEL XX SECOLO (ANTE 1967); PROBABILMENTE ESISTEVA UN NULLA OSTA INIZIALE, MA NON SI TROVA PIU' COPIA - IN QUESTO CASO SI FA RIFERIMENTO ALLA SITUAZIONE CATASTALE

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### LOTTO UNICO

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Giunta Regionale 07/02/2000, n. 36-29308 (pubblicata sul B.U.R.P. il 16/02/2000 al n. 7) e successiva rettifica con delibera Giunta Regionale n. 13-

	29915 (pubblicata sul B.U.R.P. il 03/05/2000 al n. 1
Zona omogenea:	AREE RESIDENZIALI DELLA CITTA' DI 1^ CLASSE
Norme tecniche di attuazione:	ART. 34 - AREE RESIDENZIALI DI 1^ CLASSE ART. 51 BIS - AREE ED EDIFICI SOGGETTI AD INONDAZIONE PER PIENA CATASTROFICA PERICOLOSITA' GEO-MORFOLOGICA ALTA - CLASSE IIIba

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **A**

TRATTASI DI LOCALE COMMERCIALE AD USO BAR, COMPOSTO DA LOCALE PRINCIPALE, RETRO E SERVIZIO IGIENICO (ATTUALMENTE IN ATTIVITA')

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di  - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.043,72**

È posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1900

Ha un'altezza utile interna di circa m. 3,12

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

**CARATTERISTICHE DELL'INTERO FABBRICATO**

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Balconi materiale: **pietra** condizioni: **da ristrutturare**

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **da ristrutturare**

Scale tipologia: **a rampe parallele** materiale: **pietra** ubicazione: **interna**  
servoscala: **assente** condizioni: **da ristrutturare**

Solai tipologia: **archi e/o volte in muratura** condizioni: **da ristrutturare**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **da ristrutturare**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>a doppio battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> ma- teriale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>da ristruttura- re</b>
Manto di copertura	materiale: <b>coppi in cotto</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>da nor- malizzare</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pieni</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rive- stimento: <b>intonaco e tinteggiatura</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>marmette di cemento</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>da ri- strutturare</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>da ri- strutturare</b>
<b>Impianti:</b>	
Elettrico	tipologia: <b>con cavi a vista</b> tensione: <b>220V-380V</b> condizio- ni: <b>da ristrutturare</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di di- stribuzione: <b>tubi in ferro</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> con- formità: <b>da collaudare</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete</b> <b>comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> con- dizioni: <b>da ristrutturare</b> conformità: <b>da collaudare</b>

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **da collaudare**

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

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

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	RISCALDAMENTI AUTONOMI CON CALDAIETTE A GAS METANO

#### 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:

**L'INTERA CONSISTENZA DEL PALAZZO VIENE INSERITA NEL PRESENTE CORPO "A".** Le superfici dell'immobile, calcolate secondo la Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate), mediante i criteri della Superficie Commerciale Vendibile (SCV), la quale deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile; questa viene definita come l'area di un edificio, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra e/o entro terra, includendo lo spessore dei muri perimetrali, dei muri interni e delle pareti divisorie, colonne, pilastri, vani scala e ascensori. Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile; a seguire si allegano le tabelle relative al calcolo della superficie suddetta: SUPERFICI PRINCIPALI - Superficie utile netta calpestabile 100%, Muri perimetrali 100% calcolate fino allo spessore max di 50 cm, Muri perimetrali in comune 50% calcolate fino allo spessore max di 25 cm, Mansarde 75% con altezza media minima mt 2,40, Sottotetti non abitabili 35% altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50, Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali) 80% con altezza media minima mt 2,40, Soppalchi non abitabili 15%, Verande (con finiture analoghe ai vani principali) 80%, Verande (senza finiture analoghe ai vani principali) 60%, Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali) 60% con altezza media minima mt 2,40. SUPERFICI DI ORNAMENTO - Balconi e Lastrici solari 25% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Terrazzi e Logge 35% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Terrazzi di attici (a tasca) 40% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Portici e Patii 35% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Corti e Cortili 10% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 2%, Giardini e aree di pertinenza di "appartamento" 15% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 5%, Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini" 10% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 2%. SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI - Cantine, Soffitte e Locali acces-

sori (non collegati ai vani principali) 20% con altezza minima di mt 1,50, Locali accessori (collegati ai vani principali) 35% con altezza minima mt 2,40, Locali tecnici 15% con altezza minima di mt 1,50, Box (in autorimessa collettiva) 45% con dimensione tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq, Box (non collegato ai vani principali) 50%, Box (collegato ai vani principali) 60%, Posti auto coperti (in autorimessa collettiva) 35%, Posti auto scoperti 20%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
P.T. - MAGAZZINO DI VIA BRESCIA N. 38	sup reale lorda	150,16	1,00	150,16
P.T. - LOCALE PRINCIPALE DEL BAR DI VIA MAZZINI N. 68 E VIA BRESCIA N. 42	sup reale lorda	65,71	1,00	65,71
P.T. - RETRO E WC DEL BAR DI VIA MAZZINI N. 68 E VIA BRESCIA N. 42	sup reale lorda	13,03	0,50	6,52
P.T. - LOCALE PRINCIPALE DEL NEGOZIO DI VIA MAZZINI N. 70	sup reale lorda	27,38	1,00	27,38
P.T. - RETRO E WC DEL NEGOZIO DI VIA MAZZINI N. 70	sup reale lorda	29,57	0,50	14,79
P.T., P.1, P.2 E S1 (CALCOLATO UNA SOLA VOLTA) - INGRESSO PEDONALE E VANO SCALA COMUNI DI VIA MAZZINI N. 72	sup reale lorda	44,21	1,00	44,21
P.T. - LOCALE PRINCIPALE DEL NEGOZIO DI VIA MAZZINI N. 74	sup reale lorda	29,80	1,00	29,80
P.T. - RETRO E WC DEL NEGOZIO DI VIA MAZZINI N. 74	sup reale lorda	25,78	0,50	12,89
P.T. - LOCALE PRINCIPALE DEL NEGOZIO DI VIA MAZZINI N. 76	sup reale lorda	35,41	1,00	35,41
P.T. - RETRO E WC DEL NEGOZIO DI VIA MAZZINI N. 76	sup reale lorda	42,27	0,50	21,14
P.T. - ANDRONE CARRAIO COMUNE DI VIA BRESCIA N. 40, FINO A MQ. 25	sup reale lorda	11,93	0,35	4,18
P.T. - CORTILE INTERNO COMUNE, FINO A MQ. 25	sup reale lorda	25,00	0,10	2,50
P.T. - CORTILE INTERNO COMUNE, ECCESSIONE OLTRE MQ. 25	sup reale lorda	105,76	0,02	2,12
P.1 - LOCALI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI (ABITAZIONI)	sup reale lorda	455,70	1,00	455,70
P.1 - BALLATOIO COMUNE, FINO A MQ. 25	sup reale lorda	25,00	0,25	6,25



P.1 - BALLATOIO COMUNE, ECCEDENZIA OLTRE MQ. 25	sup reale lorda	6,21	0,10	0,62
P.2 - LOCALI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI (ABITAZIONI)	sup reale lorda	421,88	1,00	421,88
P.2 - BALLATOIO COMUNE, FINO A MQ. 25	sup reale lorda	25,00	0,25	6,25
P.2 - BALLATOIO COMUNE, ECCEDENZIA OLTRE MQ. 25	sup reale lorda	3,79	0,10	0,38
P.3 - SOTTOTETTO COMUNE ACCESSIBILE DAL VANO SCALA COMUNE	sup reale lorda	283,50	0,20	56,70
P.S1 - CANTINE NON COLLEGATE AI LOCALI PRINCIPALI	sup reale lorda	216,63	0,20	43,33
		<b>2.043,72</b>		<b>1.407,89</b>

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **B**

TRATTASI DI LOCALE COMMERCIALE, COMPOSTO DA LOCALE PRINCIPALE, RETRO E SERVIZIO IGIENICO (ATTUALMENTE CHIUSO)

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di  Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

È posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1900

Ha un'altezza utile interna di circa m. 3,12

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

**Caratteristiche descrittive:** GIA' DESCRITTE NEL CORPO "A"

**Caratteristiche strutturali:** GIA' DESCRITTE NEL CORPO "A"

**Componenti edilizie e costruttive:** GIA' DESCRITTE NEL CORPO "A"

**Impianti:** GIA' DESCRITTI NEL CORPO "A"

**Impianti (conformità e certificazioni):** GIA' DESCRITTE NEL CORPO "A"

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

L'INTERA CONSISTENZA DEL PALAZZO È STATA INSERITA NEL CORPO "A"

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **C**

TRATTASI DI LOCALE COMMERCIALE, COMPOSTO DA LOCALE PRINCIPALE, RETRO E SERVIZIO IGIENICO (AT-

TUALMENTE CHIUSO)

**1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di  Piena proprietàCod. Fiscale: 

Eventuali comproprietari:

Nessuno

È posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1900

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

**Caratteristiche descrittive:** GIA' DESCRITTE NEL CORPO "A"**Caratteristiche strutturali:** GIA' DESCRITTE NEL CORPO "A"**Componenti edilizie e costruttive:** GIA' DESCRITTE NEL CORPO "A"**Impianti:** GIA' DESCRITTI NEL CORPO "A"**Impianti (conformità e certificazioni):** GIA' DESCRITTE NEL CORPO "A"**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

L'INTERA CONSISTENZA DEL PALAZZO È STATA INSERITA NEL CORPO "A"

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto D

TRATTASI DI LOCALE COMMERCIALE, COMPOSTO DA LOCALE PRINCIPALE, RETRO E SERVIZIO IGIENICO (ATTUALMENTE CHIUSO)

**1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di  Piena proprietàCod. Fiscale: 

Eventuali comproprietari:

Nessuno

È posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1900

Ha un'altezza utile interna di circa m. 3,20

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

**Caratteristiche descrittive:** GIA' DESCRITTE NEL CORPO "A"**Caratteristiche strutturali:** GIA' DESCRITTE NEL CORPO "A"**Componenti edilizie e costruttive:** GIA' DESCRITTE NEL CORPO "A"**Impianti:** GIA' DESCRITTI NEL CORPO "A"**Impianti (conformità e certificazioni):** GIA' DESCRITTE NEL CORPO "A"**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

L'INTERA CONSISTENZA DEL PALAZZO È STATA INSERITA NEL CORPO "A"

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **E**

TRATTASI DI PARTE DI MAGAZZINO

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di  - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

È posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1900

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,88 (MEDIA)

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

**Caratteristiche descrittive:** GIA' DESCRITTE NEL CORPO "A"

**Caratteristiche strutturali:** GIA' DESCRITTE NEL CORPO "A"

**Componenti edilizie e costruttive:** GIA' DESCRITTE NEL CORPO "A"

**Impianti:** GIA' DESCRITTI NEL CORPO "A"

**Impianti (conformità e certificazioni):** GIA' DESCRITTE NEL CORPO "A"

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

L'INTERA CONSISTENZA DEL PALAZZO È STATA INSERITA NEL CORPO "A"

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **F**

TRATTASI DI PARTE DI MAGAZZINO

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di  - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

È posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1900

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,88 (MEDIA)

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

**Caratteristiche descrittive:** GIA' DESCRITTE NEL CORPO "A"

**Caratteristiche strutturali:** GIA' DESCRITTE NEL CORPO "A"

**Componenti edilizie e costruttive:** GIA' DESCRITTE NEL CORPO "A"

**Impianti:** GIA' DESCRITTI NEL CORPO "A"

**Impianti (conformità e certificazioni):** GIA' DESCRITTE NEL CORPO "A"

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

L'INTERA CONSISTENZA DEL PALAZZO È STATA INSERITA NEL CORPO "A"

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **G**

TRATTASI DI PARTE DI MAGAZZINO

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [ ] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [ ]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

È posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1900

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,88 (MEDIA)

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

**Caratteristiche descrittive:** GIA' DESCRITTE NEL CORPO "A"

**Caratteristiche strutturali:** GIA' DESCRITTE NEL CORPO "A"

**Componenti edilizie e costruttive:** GIA' DESCRITTE NEL CORPO "A"

**Impianti:** GIA' DESCRITTI NEL CORPO "A"

**Impianti (conformità e certificazioni):** GIA' DESCRITTE NEL CORPO "A"

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

L'INTERA CONSISTENZA DEL PALAZZO È STATA INSERITA NEL CORPO "A"

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **H**

TRATTASI DI ABITAZIONE

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [ ] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [ ]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

È posto al piano: 1-S1

L'edificio è stato costruito nel: 1900

Ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

**Caratteristiche descrittive:** GIA' DESCRITTE NEL CORPO "A"

**Caratteristiche strutturali:** GIA' DESCRITTE NEL CORPO "A"

**Componenti edilizie e costruttive:** GIA' DESCRITTE NEL CORPO "A"

**Impianti:** GIA' DESCRITTI NEL CORPO "A"

**Impianti (conformità e certificazioni):** GIA' DESCRITTE NEL CORPO "A"

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

L'INTERA CONSISTENZA DEL PALAZZO È STATA INSERITA NEL CORPO "A"

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto I

TRATTASI DI ABITAZIONE CON CANTINA ESCLUSIVA

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di  - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

È posto al piano: 1-S1

L'edificio è stato costruito nel: 1900

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,60 (MEDIA)

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

**Caratteristiche descrittive:** GIA' DESCRITTE NEL CORPO "A"

**Caratteristiche strutturali:** GIA' DESCRITTE NEL CORPO "A"

**Componenti edilizie e costruttive:** GIA' DESCRITTE NEL CORPO "A"

**Impianti:** GIA' DESCRITTI NEL CORPO "A"

**Impianti (conformità e certificazioni):** GIA' DESCRITTE NEL CORPO "A"

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

L'INTERA CONSISTENZA DEL PALAZZO È STATA INSERITA NEL CORPO "A"

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto J

TRATTASI DI ABITAZIONE

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di  - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

È posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1900

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,94

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

**Caratteristiche descrittive:** GIA' DESCRITTE NEL CORPO "A"

**Caratteristiche strutturali:** GIA' DESCRITTE NEL CORPO "A"

**Componenti edilizie e costruttive:** GIA' DESCRITTE NEL CORPO "A"

**Impianti:** GIA' DESCRITTI NEL CORPO "A"

**Impianti (conformità e certificazioni):** GIA' DESCRITTE NEL CORPO "A"

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

L'INTERA CONSISTENZA DEL PALAZZO È STATA INSERITA NEL CORPO "A"

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **K**

TRATTASI DI ABITAZIONE CON CANTINE ESCLUSIVE

**1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di  **Piena proprietà**Cod. Fiscale: 

Eventuali comproprietari:

Nessuno

È posto al piano: 2-S1

L'edificio è stato costruito nel: 1900

Ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

**Caratteristiche descrittive:** GIA' DESCRITTE NEL CORPO "A"**Caratteristiche strutturali:** GIA' DESCRITTE NEL CORPO "A"**Componenti edilizie e costruttive:** GIA' DESCRITTE NEL CORPO "A"**Impianti:** GIA' DESCRITTI NEL CORPO "A"**Impianti (conformità e certificazioni):** GIA' DESCRITTE NEL CORPO "A"**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

L'INTERA CONSISTENZA DEL PALAZZO È STATA INSERITA NEL CORPO "A"

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **L**

TRATTASI DI ABITAZIONE CON CANTINA ESCLUSIVA

**1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di  **Piena proprietà**Cod. Fiscale: 

Eventuali comproprietari:

Nessuno

È posto al piano: 2-S1

L'edificio è stato costruito nel: 1900

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,75

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

**Caratteristiche descrittive:** GIA' DESCRITTE NEL CORPO "A"**Caratteristiche strutturali:** GIA' DESCRITTE NEL CORPO "A"**Componenti edilizie e costruttive:** GIA' DESCRITTE NEL CORPO "A"**Impianti:** GIA' DESCRITTI NEL CORPO "A"

**Impianti (conformità e certificazioni):** GIA' DESCRITTE NEL CORPO "A"

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

L'INTERA CONSISTENZA DEL PALAZZO È STATA INSERITA NEL CORPO "A"

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **M**

TRATTASI DI ABITAZIONE CON CANTINA ESCLUSIVA

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di  Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

È posto al piano: 2-S1

L'edificio è stato costruito nel: 1900

Ha un'altezza utile interna di circa m. 3,20

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

**Caratteristiche descrittive:** GIA' DESCRITTE NEL CORPO "A"

**Caratteristiche strutturali:** GIA' DESCRITTE NEL CORPO "A"

**Componenti edilizie e costruttive:** GIA' DESCRITTE NEL CORPO "A"

**Impianti:** GIA' DESCRITTI NEL CORPO "A"

**Impianti (conformità e certificazioni):** GIA' DESCRITTE NEL CORPO "A"

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

L'INTERA CONSISTENZA DEL PALAZZO È STATA INSERITA NEL CORPO "A"

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **N**

TRATTASI DI ABITAZIONE

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di  - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

È posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1900

Ha un'altezza utile interna di circa m. 3,06

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

**Caratteristiche descrittive:** GIA' DESCRITTE NEL CORPO "A"

**Caratteristiche strutturali:** GIA' DESCRITTE NEL CORPO "A"

**Componenti edilizie e costruttive:** GIA' DESCRITTE NEL CORPO "A"

**Impianti:** GIA' DESCRITTI NEL CORPO "A"

**Impianti (conformità e certificazioni):** GIA' DESCRITTE NEL CORPO "A"

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

L'INTERA CONSISTENZA DEL PALAZZO È STATA INSERITA NEL CORPO "A"

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **O**

TRATTASI DI ABITAZIONE

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di  Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

È posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 1900

Ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

**Caratteristiche descrittive:** GIA' DESCRITTE NEL CORPO "A"

**Caratteristiche strutturali:** GIA' DESCRITTE NEL CORPO "A"

**Componenti edilizie e costruttive:** GIA' DESCRITTE NEL CORPO "A"

**Impianti:** GIA' DESCRITTI NEL CORPO "A"

**Impianti (conformità e certificazioni):** GIA' DESCRITTE NEL CORPO "A"

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

L'INTERA CONSISTENZA DEL PALAZZO È STATA INSERITA NEL CORPO "A"

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **P**

TRATTASI DI ABITAZIONE

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di  Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

È posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1900

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,88 (MEDIA)

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre



**Caratteristiche descrittive:** GIA' DESCRITTE NEL CORPO "A"

**Caratteristiche strutturali:** GIA' DESCRITTE NEL CORPO "A"

**Componenti edilizie e costruttive:** GIA' DESCRITTE NEL CORPO "A"

**Impianti:** GIA' DESCRITTI NEL CORPO "A"

**Impianti (conformità e certificazioni):** GIA' DESCRITTE NEL CORPO "A"

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

L'INTERA CONSISTENZA DEL PALAZZO È STATA INSERITA NEL CORPO "A"

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria (AL);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria (AL);

Uffici del registro di Alessandria (AL);

Ufficio tecnico di Alessandria (AL);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari "IMMOBILIARE.IT", sito "IDEALISTA.IT", con partenza di base da Agenzia delle Entrate OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Anno 2023 - Semestre 2 - Provincia di ALESSANDRIA - Comune di ALESSANDRIA - Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO - Codice di zona: B1 - Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili - valore di mercato: minimo euro/mq. 610,00 - massimo euro/mq. 900,00

Anno 2023 - Semestre 2 - Provincia di ALESSANDRIA - Comune di ALESSANDRIA - Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO - Codice di zona: B1 - Destinazione: Commerciale

Tipologia: Magazzini - valore di mercato: minimo euro/mq. 810,00 - massimo euro/mq. 1150,00

Tipologia: Negozi - valore di mercato: minimo euro/mq. 530,00 - massimo euro/mq. 1050,00.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P (LOTTO UNICO)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 596.142,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
P.T. - MAGAZZINO DI VIA BRESCIA N. 38	150,16	€ 520,00	€ 78.083,20
P.T. - LOCALE PRINCIPALE DEL BAR DI VIA MAZZINI N. 68 E VIA BRESCIA N. 42	65,71	€ 470,00	€ 30.883,70
P.T. - RETRO E WC DEL BAR DI VIA MAZZINI N. 68 E VIA BRESCIA N. 42	6,52	€ 470,00	€ 3.064,40

## Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 217 / 2023

P.T. - LOCALE PRINCIPALE DEL NEGOZIO DI VIA MAZZINI N. 70	27,38	€ 470,00	€ 12.868,60
P.T. - RETRO E WC DEL NEGOZIO DI VIA MAZZINI N. 70	14,79	€ 470,00	€ 6.951,30
P.T., P.1, P.2 E S1 (CALCOLATO UNA SOLA VOLTA) - INGRESSO PEDONALE E VANO SCALA COMUNI DI VIA MAZZINI N. 72	44,21	€ 400,00	€ 17.684,00
P.T. - LOCALE PRINCIPALE DEL NEGOZIO DI VIA MAZZINI N. 74	29,80	€ 470,00	€ 14.006,00
P.T. - RETRO E WC DEL NEGOZIO DI VIA MAZZINI N. 74	12,89	€ 470,00	€ 6.058,30
P.T. - LOCALE PRINCIPALE DEL NEGOZIO DI VIA MAZZINI N. 76	35,41	€ 470,00	€ 16.642,70
P.T. - RETRO E WC DEL NEGOZIO DI VIA MAZZINI N. 76	21,14	€ 470,00	€ 9.935,80
P.T. - ANDRONE CARRAIO COMUNE DI VIA BRESCIA N. 40, FINO A MQ. 25	4,18	€ 400,00	€ 1.672,00
P.T. - CORTILE INTERNO COMUNE, FINO A MQ. 25	2,50	€ 400,00	€ 1.000,00
P.T. - CORTILE INTERNO COMUNE, ECCEDEENZA OLTRE MQ. 25	2,12	€ 400,00	€ 848,00
P.1 - LOCALI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI (ABITAZIONI)	455,70	€ 400,00	€ 182.280,00
P.1 - BALLATOIO COMUNE, FINO A MQ. 25	6,25	€ 400,00	€ 2.500,00
P.1 - BALLATOIO COMUNE, ECCEDEENZA OLTRE MQ. 25	0,62	€ 400,00	€ 248,00
P.2 - LOCALI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI (ABITAZIONI)	421,88	€ 400,00	€ 168.752,00
P.2 - BALLATOIO COMUNE, FINO A MQ. 25	6,25	€ 400,00	€ 2.500,00
P.2 - BALLATOIO COMUNE, ECCEDEENZA OLTRE MQ. 25	0,38	€ 400,00	€ 152,00
P.3 - SOTTOTETTO COMUNE ACCESSIBILE DAL VANO SCALA COMUNE	56,70	€ 400,00	€ 22.680,00
P.S1 - CANTINE NON COLLEGATE AI LOCALI PRINCIPALI	43,33	€ 400,00	€ 17.332,00

**Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 217 / 2023**

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 596.142,00
Valore corpo	€ 596.142,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 596.142,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 596.142,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
TUTTI I CORPI	INTERO FABBRICATO	1.407,89	€ 596.142,00	€ 596.142,00

**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%)	€ 89.421,30
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 16.400,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 490.320,70
<b>Arrotondato a:</b>	<b>€ 490.000,00</b>

**Allegati**

- 1)ELABORATI GRAFICI DEL RILIEVO ALLO STATO ATTUALE
- 2)DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- 3)DOCUMENTAZIONE ARCHIVIO DELL'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI ALESSANDRIA
- 4)STRALCIO DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
- 5)DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 6)CONTRATTO DI LOCAZIONE DELL'UNICO LOCALE COMMERCIALE IN ATTIVITA'
- 7)RELAZIONE SULL'UNICA ABITAZIONE OCCUPATA
- 8)ISPEZIONE IPOTECARIA

Data generazione:  
15-06-2024

L'Esperto alla stima  
**Geom. Massimo Amadio**